

Wirtschaftliche und finanzielle Grundlagen

NEU-Bauherrenmodell

8700 Leoben, Draschegründe 16

Top 02. EG

Eigenkapital ca. 100 %

Beträge in EUR

Musterrechnung für Eigentumsobjekt im Ausmaß von	53,66m²
Gesamtinvestition	220.006,00
zzgl. Kaufnebenkosten und Sonderhonoraren ¹⁾ KÜcheneinrichtung das entspricht rd. 53,66 m ² WNF	31.433,00

Eigenkapitaleinsatz 2024	249.939,00
Nicht rückzahlbarer Förderbeitrag durch Land Steiermark	15.780,00
Bankdarlehen ⁴⁾	0,00
Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk. ²⁾	0,00

I. Errichtungszeitraum	Jahr	vor Steuer	Strl. Ergebnis ⁵⁾	Ersparnis ³⁾	nach Steuer
Eigenkapital	2024	249.939,00	-19.783,00	-9.891,00	190.048,00
	2025	0,00	-3.304,00	-1.652,00	-1.652,00
Summen		249.939,00	-23.087,00	-44.543,00	238.396,00
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					4,62%
Darlehen gesamt (abzgl. Annuitätenzuschüsse)					0,00
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					238.396,00
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2041 (1. volles Vermietungsjahr)					8.093,00
Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					3,40%

II. Vermietungszeitraum – Finanzierung Darlehen	gesamt	
Ø jährlich Auszahlung nach Steuer	p.a.	9.624,00
Summe für 15 Jahre		153.990,00
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		238.396,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		84.406,00

III. Ertragszeitraum	
Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten	249.939,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	84.406,00
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	165.533,00
Gesamtersparnis durch das System	68%
Zusatz Einkommen (Miete abzgl. Leerstand u. Bewirtschaftungskosten) ab 2041 p.a.	7.686,00
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz – wertgesichert	9,11%
Nettokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	1.573,00
Bruttokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	3.103,00

Berechnungsgrundlagen:

¹⁾ In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie das Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitinsen)

²⁾ Sanierungsdarlehen: 3,875 % kalkulierter Zinssatz; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.01.2026

³⁾ Berücksichtigte Steuerprogression: 50,00 %

⁴⁾ Bankdarlehen I: 4,50 % var. Zinssatz von Beginn; Laufzeit 15 Jahre

4,0 % Leerstand

EUR 7,50 7m² p.a. Rücklage gem. LRL 2021

8,50% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung

2,00% Indexierung ab 2024

Die Musterberechnung basiert auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mieterrechtlichen Bestimmungen. Jährliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen und sonstige Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für gesetzliche Änderungen sowie der Marktverhältnisse übernommen.