

# Wirtschaftliche und finanzielle Grundlagen

## NEU-Bauherrenmodell

8700 Leoben, Draschegründe 16

Top 01. EG

Eigenkapital ca.100 %

Beträge in EUR

Musterrechnung für Eigentumsobjekt im Ausmaß von	81,61m <sup>2</sup>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>342.762,00</b>
<b>zzgl. Kaufnebenkosten und Sonderhonoraren <sup>1)</sup> KÜcheneinrichtung</b>	<b>36.888,00</b>
das entspricht rd. 81,61 m <sup>2</sup> WNF	

Eigenkapitaleinsatz 2024	379.650,00
Nicht rückzahlbarer Förderbeitrag durch Land Steiermark	19.498,00
Bankdarlehen <sup>4)</sup>	0,00
Sanierungsdarlehen mit Annuitätzuschüssen vom Land Stmk. <sup>2)</sup>	0,00

I. Errichtungszeitraum	Jahr	vor Steuer	Strl. Ergebnis <sup>5)</sup>	Ersparnis <sup>3)</sup>	nach Steuer
Eigenkapital	2024	379.650,00	-28.660,00	-14.330,00	365.320,00
	2025	0,00	-3.852,00	-1.926,00	-1.926,00
<b>Summen</b>		<b>379.660,00</b>	<b>-32.151200</b>	<b>-16.226,00</b>	<b>363.434,00</b>
<b>Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum</b>					<b>4,20%</b>
Darlehen gesamt (abzgl. Annuitätzuschüsse)					0,00
<b>Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>363.434,00</b>
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2041 (1. volles Vermietungsjahr)					11.689,00
<b>Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>3,22%</b>

II. Vermietungszeitraum – Finanzierung Darlehen	gesamt	000
Ø jährlich Auszahlung nach Steuer	p.a.	15.185,00
Summe für 15 Jahre		227.779,00
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		298.338,00
<b>Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer</b>		<b>135.655,00</b>

III. Ertragszeitraum	
Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten	379.650,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	135.655,00
<b>Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell</b>	<b>243.99500</b>
<b>Gesamtersparnis durch das System</b>	<b>64%</b>
<b>Zusatzekommen (Miete abzgl. Leerstand u. Bewirtschaftungskosten) ab 2041 p.a.</b>	<b>11.689,00</b>
<b>Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz – wertgesichert</b>	<b>8,60%</b>
<b>Nettokapitaleinsatz je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>	<b>1.598,00</b>
<b>Bruttokapitaleinsatz je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>	<b>3.216,00</b>

### Berechnungsgrundlagen:

<sup>1)</sup> In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie das Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitzinsen)

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

<sup>3)</sup> Berücksichtigte Steuerprogression: 50,00 %

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

4,0 % Leerstand

EUR 7,50 7m<sup>2</sup> 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.