

Silver Living

Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.

# STADTHAUS KNITTELFELD

8720 Knittelfeld, Kärntner Str. 17 und 17a

PROJEKT  
NR. 83

BETREUTES WOHNEN  
in Form einer  
steuer- und  
förderoptimierten  
Immobilien-  
veranlagung



BARZEICHNUNG 40 / 1000

BAR-Zeichner



64% EIGENKAPITALANTEIL

im Jahr 2020



≈ € 5.761 ZUSATZEINKOMMEN

ab Entschuldung



9,5% RENDITE

auf den effektiven Kapitaleinsatz  
nach Entschuldung

**BAUHERRENMODELL mit  
TOP RENDITE!**



## IHR ANSPRECHPARTNER:

L&M Investment GmbH

Kirchstetten 8, 4840 Pilsbach

+43 664 91 34 122



office@lm-investment.at

## EXCLUSIVERTRIEB:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH

+43 699 13 14 13 15



service@oeko-wohnbau.at

www.oeko-wohnbau.at

<b>Musterberechnung für einen Miteigentumsanteil von</b>	<b>40 / 1000</b>
<b>Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten</b>	<b>159.920 <sup>1)</sup></b>

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	102.173
Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	57.747 <sup>2)</sup>

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis <sup>3)</sup>	nach Steuer
Eigenkapital	06/2020	102.173	-11.259	-5.404	96.768
<b>BAR-Zeichnerbonus</b>	<b>06/2020</b>	<b>-3.794 <sup>4)</sup></b>			<b>-3.794</b>
	03/2021		-6.253	-3.002	-3.002
	03/2022		-5.453	-2.618	-2.618
<b>Summen</b>		<b>98.379</b>	<b>-22.965</b>	<b>-11.023</b>	<b>87.355</b>
<b>Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum</b>					<b>15%</b>
Darlehen gesamt					57.747
<b>Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>145.103</b>
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2023 (1. volles Vermietungsjahr)					5.290 <sup>5)</sup>
<b>Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>3,6%</b>

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	57.747
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer (=Ertrag)	p.m.	-148
	p.a.	-1.781
Summe für 15 Jahre		-26.712
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		87.355
<b>Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer</b>		<b>60.643</b>

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	159.920
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	60.643
<b>Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell</b>	<b>99.277</b>
<b>Gesamtersparnis durch das System</b>	<b>62%</b>
<b>Zusatzeinkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2038 p.a.</b>	<b>5.761</b>
<b>Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert</b>	<b>9,5%</b>

**Berechnungsgrundlagen:**

- In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie ein Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitinsen).
- Sanierungsdarlehen: 1,500% kalkulierter Zinssatz gemäß Publikation der Wohnbauförderstelle; Laufzeit 15 Jahre, ab 01.07.2022. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch die jeweilige Förderstelle.
- Berücksichtigte Steuerprogression: 48%
- Der BAR-Zeichnerbonus bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital beträgt 3,7%.
- In der Kalkulation sind berücksichtigt:
  - 3,0% Leerstand
  - 2,0% Rücklagen und ab dem 20. Jahr (2041) 0,33% der Herstellungs- inkl. Anschaffungskosten als zusätzliche Rücklagenbildung
  - 1,00% sonstige Nebenkosten als Reserve
  - 5,0% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung
  - 1,95% Indexierung ab 2021 (dies entspricht dem Durchschnitt der letzten 15 Jahre)

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE für 40 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Nettomiete abz. Leer- stand <sup>1)</sup>	Zu- schuss p.a	Nettomiete inkl. Zu- schuss	San. Darl. Annuität	Aufwand/ Ertrag vor Steuer <sup>2)</sup>	Stl. Ergebnis	Stl. Ersparnis/ Zahlung <sup>3)</sup>	Aufwand/ Ertrag n. Steuer <sup>4)</sup>	Ertrag nach Steuer in %	ges. Aufwand nach Steuer <sup>5)</sup>	Dar- lehens- stand
2020	-	-	-	-	-98.379	-11.259	5.404	-92.974	9,9%	-92.974	-
2021	-	-	-	-	-	-6.253	3.002	3.002	3,2%	-89.973	-
2022	1.553	1.082	2.635	-2.149	486	-5.453	2.618	3.104	3,4%	-86.869	56.023
2023	3.126	2.164	5.290	-4.298	991	-2.258	1.084	2.075	2,4%	-84.794	52.536
2024	3.145	2.164	5.309	-4.298	1.011	-2.186	1.049	2.060	2,4%	-82.734	48.996
2025	3.164	2.164	5.329	-4.298	1.030	-2.113	1.014	2.044	2,5%	-80.689	45.403
2026	3.184	2.164	5.349	-4.298	1.050	-2.038	978	2.029	2,5%	-78.661	41.756
2027	3.205	2.164	5.369	-4.298	1.071	-1.963	942	2.013	2,6%	-76.648	38.055
2028	3.226	2.164	5.390	-4.298	1.091	-1.886	905	1.997	2,6%	-74.651	34.297
2029	3.247	2.164	5.411	-4.298	1.113	-1.807	868	1.980	2,7%	-72.671	30.484
2030	3.268	2.164	5.433	-4.298	1.134	-1.481	711	1.845	2,5%	-70.826	26.614
2031	3.291	2.164	5.455	-4.298	1.156	-1.400	672	1.828	2,6%	-68.998	22.685
2032	3.313	2.164	5.477	-4.298	1.179	-1.318	633	1.811	2,6%	-67.186	18.697
2033	3.336	2.164	5.500	-4.298	1.202	-1.235	593	1.794	2,7%	-65.392	14.650
2034	3.359	2.164	5.523	-4.298	1.225	-1.150	552	1.777	2,7%	-63.615	10.542
2035	3.383	2.164	5.547	-4.298	1.249	343	-165	1.084	1,7%	-62.531	6.372
2036	3.407	2.164	5.571	-4.298	1.273	1.828	-877	396	0,6%	-62.135	2.140
2037	4.562	1.082	5.644	-2.149	3.495	4.172	-2.003	1.493	2,4%	-60.643	-
2038	5.761	-	5.761	-	5.761	5.417	-2.600	3.161	5,2%	-	-
2039	5.873	-	5.873	-	5.873	5.533	-2.656	3.218	5,6%	-	-
2040	5.988	-	5.988	-	5.988	5.651	-2.713	3.275	6,0%	-	-
2041	5.883	-	5.883	-	5.883	5.620	-2.698	3.185	6,2%	-	-
2042	5.836	-	5.836	-	5.836	5.630	-2.702	3.133	6,6%	-	-
2043	5.949	-	5.949	-	5.949	5.750	-2.760	3.189	7,1%	-	-
2044	6.065	-	6.065	-	6.065	5.872	-2.819	3.247	7,8%	-	-
2045	6.184	-	6.184	-	6.184	5.997	-2.879	3.305	8,6%	-	-
2046	6.304	-	6.304	-	6.304	6.124	-2.940	3.365	9,6%	-	-
2047	6.427	-	6.427	-	6.427	6.254	-3.002	3.425	10,9%	-	-

1) angenommene Vermietung ab 01.06.2022 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.07.2022); Progn. Mieteinnahmen ab dem 1. vollen Vermietungsjahr (2023) € 5.290 inkl. der anteiligen Zuschüsse und einer Indexierung der Mieten ab 2021 von 1,95%. Ein marktüblicher Leerstand von bis zu 3,00% wurde kalkuliert. Nach Ablauf der gedeckelten Miete aufgrund der Förderung (2037) wird eine von Beginn an indexierte Marktmiete auf Basis von € 7,00/m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche unterstellt.

2) Aufwand/Ertrag vor Steuer: Nettomiete abzgl. Leerstand zzgl. Zuschüsse abzgl. Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

3) Berücksichtigte Steuerprogression: 48%

4) Aufwand/Ertrag nach Steuer: Nettomiete abzgl. Leerstand zzgl. Zuschüsse abzgl. Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

5) kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.

## STEUERLICHE PROGNOSEBERECHNUNG für 40 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete- nahmen <sup>1)</sup>	Neben- kosten <sup>2)</sup>	zus. Rücklage ab 20. Jahr	Netto- einnahmen	AfA	Bank Zinsen	San.-Darl. Zinsen <sup>3)</sup>	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2020	-	-	-	-	-11.259	-	-	-11.259	-11.259
2021	-	-	-	-	-6.253	-	-	-6.253	-17.512
2022	1.741	-139	-	1.601	-6.630	-	-425	-5.453	-22.965
2023	3.502	-280	-	3.222	-4.670	-	-811	-2.258	-25.224
2024	3.524	-282	-	3.242	-4.670	-	-759	-2.186	-27.410
2025	3.546	-284	-	3.262	-4.670	-	-705	-2.113	-29.523
2026	3.568	-285	-	3.283	-4.670	-	-652	-2.038	-31.561
2027	3.591	-287	-	3.304	-4.670	-	-597	-1.963	-33.524
2028	3.615	-289	-	3.325	-4.670	-	-541	-1.886	-35.410
2029	3.638	-291	-	3.347	-4.670	-	-485	-1.807	-37.217
2030	3.663	-293	-	3.370	-4.423	-	-428	-1.481	-38.698
2031	3.687	-295	-	3.392	-4.423	-	-370	-1.400	-40.098
2032	3.712	-297	-	3.415	-4.423	-	-311	-1.318	-41.416
2033	3.738	-299	-	3.439	-4.423	-	-251	-1.235	-42.651
2034	3.764	-301	-	3.463	-4.423	-	-190	-1.150	-43.801
2035	3.791	-303	-	3.488	-3.016	-	-129	343	-43.458
2036	3.818	-305	-	3.513	-1.619	-	-66	1.828	-41.630
2037	5.112	-409	-	4.703	-522	-	-9	4.172	-37.458
2038	6.456	-516	-	5.939	-522	-	-	5.417	-32.041
2039	6.582	-527	-	6.055	-522	-	-	5.533	-26.508
2040	6.710	-537	-	6.173	-522	-	-	5.651	-20.857
2041	6.841	-547	-151	6.142	-522	-	-	5.620	-15.236
2042	6.974	-558	-264	6.152	-522	-	-	5.630	-9.606
2043	7.110	-569	-269	6.272	-522	-	-	5.750	-3.856
2044	7.249	-580	-274	6.394	-522	-	-	5.872	2.017
2045	7.390	-591	-280	6.519	-522	-	-	5.997	8.014
2046	7.534	-603	-285	6.646	-522	-	-	6.124	14.138
2047	7.681	-614	-291	6.776	-522	-	-	6.254	20.392

1) angenommene Vermietung ab 01.06.2022 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.07.2022 und einer Indexierung der Mieten ab 2021 von 1,95%.

2) Aus Erfahrungswerten wurden 8,0% Folgekosten wie z. B. Rücklagen (2,0%), Steuerberatung, lfd. wirtschaftliche Betreuung (5,0%) sowie sonstige Nebenkosten (1,0% Reserve) ab Vermietungsbeginn (progn. Vollvermietung 01.07.2022) kalkuliert.

3) Sanierungsdarlehen: 1,500% kalkulierter Zinssatz gemäß Publikation der Wohnbauförderstelle; Laufzeit 15 Jahre, ab 01.07.2022.

Kalkuliert wurde auf Basis: 1.010 m<sup>2</sup> förderbare Wohnfläche, à € 1.430,- - somit in Summe rund 1.444.000 €

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.

TOTALGEWINN PROGNOSEBERECHNUNG für 40 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	1) Mieteinnahmen	2) Nebenkosten	3) Leerstand	Nettoeinnahmen	AfA	Bank Zinsen	San.-Darl. Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2020	-	-	-	-	-10.975	-	-	-10.975	-10.975
2021	-	-	-	-	-4.886	-	-	-4.886	-15.861
2022	2.370	-190	-71	2.109	-4.900	-	-425	-3.216	-19.077
2023	4.832	-387	-145	4.301	-2.940	-	-811	550	-18.528
2024	4.926	-394	-148	4.384	-2.940	-	-759	686	-17.842
2025	5.022	-402	-151	4.470	-2.940	-	-705	824	-17.018
2026	5.120	-410	-154	4.557	-2.940	-	-652	965	-16.052
2027	5.220	-418	-157	4.646	-2.940	-	-597	1.109	-14.943
2028	5.322	-426	-160	4.737	-2.940	-	-541	1.255	-13.688
2029	5.426	-434	-163	4.829	-2.940	-	-485	1.404	-12.284
2030	5.531	-443	-166	4.923	-2.693	-	-428	1.802	-10.482
2031	5.639	-451	-169	5.019	-2.693	-	-370	1.956	-8.526
2032	5.749	-460	-172	5.117	-2.693	-	-311	2.113	-6.413
2033	5.861	-469	-176	5.217	-2.693	-	-251	2.273	-4.140
2034	5.976	-478	-179	5.318	-2.685	-	-190	2.443	-1.697
<b>2035</b>	<b>6.092</b>	<b>-487</b>	<b>-183</b>	<b>5.422</b>	<b>-1.653</b>	<b>-</b>	<b>-129</b>	<b>3.641</b>	<b>1.944</b>
2036	6.211	-497	-186	5.528	-1.653	-	-66	3.809	
2037	6.332	-507	-190	5.636	-1.653	-	-9	3.974	
2038	6.456	-516	-194	5.746	-1.653	-	-	4.093	
2039	6.582	-527	-197	5.858	-1.653	-	-	4.205	
2040	6.710	-537	-201	5.972	-1.653	-	-	4.319	
2041	6.841	-547	-205	5.937	-1.653	-	-	4.285	
2042	6.974	-558	-209	5.943	-1.653	-	-	4.290	
2043	7.110	-569	-213	6.059	-1.653	-	-	4.406	
2044	7.249	-580	-217	6.177	-1.653	-	-	4.524	
2045	7.390	-591	-222	6.297	-1.653	-	-	4.645	
2046	7.534	-603	-226	6.420	-1.653	-	-	4.768	
2047	7.681	-614	-230	6.545	-1.653	-	-	4.893	

1) von Beginn an (progn. Vollvermietung 01.07.2022) wird eine indexierte Marktmiete auf Basis von € 7,00/m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche unterstellt.

2) Aus Erfahrungswerten wurden 8,0% Folgekosten wie z. B. Rücklagen (2,0%), Steuerberatung, lfd. wirtschaftliche Betreuung (5,0%) sowie sonstige Nebenkosten (1,0% Reserve) ab Vermietungsbeginn (progn. Vollvermietung 01.07.2022) kalkuliert.

3) Ein Leerstand von 3,00% wurde kalkuliert.

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 16. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch zusätzliche Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.