

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

✓ KREDITZEICHNUNG 40 / 1000
steuerl. optimiert

✓ ≈ € 5.988 ZUSATZEINKOMMEN
ab Entschuldung

✓ 25% EIGENKAPITALANTEIL
aufgeteilt auf die Jahre 2020, 2021, 2022

✓ 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

PROGNOSEBERECHNUNG - steuerl. optimiert

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

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	40.080
Bankdarlehen	62.093 ²⁾
Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	57.747 ³⁾

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis ⁴⁾	nach Steuer
Eigenkapital	06/2020	13.360	-12.903	-6.194	7.166
Eigenkapital	03/2021	13.360	-7.588	-3.642	9.718
Eigenkapital	03/2022	13.360	-6.939	-3.331	10.029
Summen		40.080	-27.431	-13.167	26.913
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					33%
Darlehen gesamt					119.840
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					146.753
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2023 (1. volles Vermietungsjahr)					5.290 ⁵⁾
Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					3,6%

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	119.840
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer	p.m.	177
	p.a.	2.119
Summe für 17 Jahre		36.017
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		26.913
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		62.930

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	159.920
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	62.930
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	96.990
Gesamtersparnis durch das System	61%
Zusatzeinkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2040 p.a.	5.988
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	9,5%

Berechnungsgrundlagen:

- 1) In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie ein Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitinsen).
- 2) Bankdarlehen: 2,30% Fixzinssatz; Gesamtlaufzeit 19 Jahre
- 3) 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.
- 4) Berücksichtigte Steuerprogression: 48%
- 5) 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 ¹⁾	Zu- schuss p.a	Nettomiete inkl. Zu- schuss	Bank- Annuität	San. Darl. Annuität	Aufwand/ Ertrag vor Steuer ²⁾	Stl. Ergebnis	Stl. Ersparnis/ Zahlung ³⁾	Aufwand/ Ertrag n. Steuer ⁴⁾	ges. Aufwand nach Steuer ⁵⁾	Dar- lehens- stand
2020	-	-	-	-	-	-13.360	-12.903	6.194	-7.166	-7.166	-
2021	-	-	-	-	-	-13.360	-7.588	3.642	-9.718	-16.884	-
2022	1.553	1.082	2.635	-2.204	-2.149	-15.078	-6.939	3.331	-11.747	-28.631	116.611
2023	3.126	2.164	5.290	-4.408	-4.298	-3.417	-3.606	1.731	-1.686	-30.317	110.063
2024	3.145	2.164	5.309	-4.408	-4.298	-3.397	-3.463	1.662	-1.735	-32.052	103.392
2025	3.164	2.164	5.329	-4.408	-4.298	-3.378	-3.318	1.593	-1.785	-33.838	96.596
2026	3.184	2.164	5.349	-4.408	-4.298	-3.358	-3.170	1.521	-1.836	-35.674	89.672
2027	3.205	2.164	5.369	-4.408	-4.298	-3.337	-3.018	1.449	-1.889	-37.563	82.618
2028	3.226	2.164	5.390	-4.408	-4.298	-3.317	-2.864	1.375	-1.942	-39.504	75.432
2029	3.247	2.164	5.411	-4.408	-4.298	-3.295	-2.707	1.299	-1.996	-41.500	68.110
2030	3.268	2.164	5.433	-4.408	-4.298	-3.274	-2.300	1.104	-2.170	-43.670	60.651
2031	3.291	2.164	5.455	-4.408	-4.298	-3.252	-2.137	1.026	-2.226	-45.896	53.051
2032	3.313	2.164	5.477	-4.408	-4.298	-3.229	-1.970	946	-2.284	-48.180	45.307
2033	3.336	2.164	5.500	-4.408	-4.298	-3.206	-1.800	864	-2.342	-50.522	37.418
2034	3.359	2.164	5.523	-4.408	-4.298	-3.183	-1.627	781	-2.402	-52.924	29.379
2035	3.383	2.164	5.547	-4.408	-4.298	-3.159	-44	21	-3.138	-56.062	21.188
2036	3.407	2.164	5.571	-4.408	-4.298	-3.135	1.534	-736	-3.871	-59.933	12.842
2037	4.562	1.082	5.644	-4.408	-2.149	-913	3.972	-1.907	-2.820	-62.753	6.494
2038	5.761	-	5.761	-4.408	-	1.353	5.314	-2.551	-1.198	-63.950	2.189
2039	5.873	-	5.873	-2.204	-	3.669	5.518	-2.649	1.020	-62.930	-
2040	5.988	-	5.988	-	-	5.988	5.651	-2.713	3.275	-	-
2041	5.883	-	5.883	-	-	5.883	5.620	-2.698	3.185	-	-
2042	5.836	-	5.836	-	-	5.836	5.630	-2.702	3.133	-	-
2043	5.949	-	5.949	-	-	5.949	5.750	-2.760	3.189	-	-
2044	6.065	-	6.065	-	-	6.065	5.872	-2.819	3.247	-	-
2045	6.184	-	6.184	-	-	6.184	5.997	-2.879	3.305	-	-
2046	6.304	-	6.304	-	-	6.304	6.124	-2.940	3.365	-	-
2047	6.427	-	6.427	-	-	6.427	6.254	-3.002	3.425	-	-

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/m² 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	Mieteinnahmen ¹⁾	Nebenkosten ²⁾	zus. Rücklage ab 20. Jahr	Nettoeinnahmen	AfA	Bank Zinsen ³⁾	San.-Darl. Zinsen ⁴⁾	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2020	-	-	-	-	-12.903	-	-	-12.903	-12.903
2021	-	-	-	-	-7.588	-	-	-7.588	-20.491
2022	1.741	-139	-	1.601	-7.416	-700	-425	-6.939	-27.431
2023	3.502	-280	-	3.222	-4.670	-1.347	-811	-3.606	-31.036
2024	3.524	-282	-	3.242	-4.670	-1.277	-759	-3.463	-34.499
2025	3.546	-284	-	3.262	-4.670	-1.205	-705	-3.318	-37.817
2026	3.568	-285	-	3.283	-4.670	-1.131	-652	-3.170	-40.987
2027	3.591	-287	-	3.304	-4.670	-1.056	-597	-3.018	-44.005
2028	3.615	-289	-	3.325	-4.670	-979	-541	-2.864	-46.869
2029	3.638	-291	-	3.347	-4.670	-900	-485	-2.707	-49.577
2030	3.663	-293	-	3.370	-4.423	-819	-428	-2.300	-51.877
2031	3.687	-295	-	3.392	-4.423	-737	-370	-2.137	-54.014
2032	3.712	-297	-	3.415	-4.423	-652	-311	-1.970	-55.984
2033	3.738	-299	-	3.439	-4.423	-566	-251	-1.800	-57.784
2034	3.764	-301	-	3.463	-4.423	-477	-190	-1.627	-59.412
2035	3.791	-303	-	3.488	-3.016	-387	-129	-44	-59.455
2036	3.818	-305	-	3.513	-1.619	-294	-66	1.534	-57.922
2037	5.112	-409	-	4.703	-522	-200	-9	3.972	-53.950
2038	6.456	-516	-	5.939	-522	-103	-	5.314	-48.636
2039	6.582	-527	-	6.055	-522	-15	-	5.518	-43.117
2040	6.710	-537	-	6.173	-522	-	-	5.651	-37.466
2041	6.841	-547	-151	6.142	-522	-	-	5.620	-31.846
2042	6.974	-558	-264	6.152	-522	-	-	5.630	-26.216
2043	7.110	-569	-269	6.272	-522	-	-	5.750	-20.465
2044	7.249	-580	-274	6.394	-522	-	-	5.872	-14.593
2045	7.390	-591	-280	6.519	-522	-	-	5.997	-8.596
2046	7.534	-603	-285	6.646	-522	-	-	6.124	-2.472
2047	7.681	-614	-291	6.776	-522	-	-	6.254	3.782

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) Die Zinsen wurden auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 2,30% p.a. ab 01.07.2022 berechnet.

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

Kalkuliert wurde auf Basis: 1.010 m² 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	-	-	-	-	-12.619	-	-	-12.619	-12.619
2021	-	-	-	-	-6.221	-	-	-6.221	-18.841
2022	2.370	-190	-71	2.109	-5.687	-700	-425	-4.702	-23.542
2023	4.832	-387	-145	4.301	-2.940	-1.347	-811	-798	-24.340
2024	4.926	-394	-148	4.384	-2.940	-1.277	-759	-591	-24.931
2025	5.022	-402	-151	4.470	-2.940	-1.205	-705	-380	-25.312
2026	5.120	-410	-154	4.557	-2.940	-1.131	-652	-166	-25.477
2027	5.220	-418	-157	4.646	-2.940	-1.056	-597	53	-25.424
2028	5.322	-426	-160	4.737	-2.940	-979	-541	276	-25.148
2029	5.426	-434	-163	4.829	-2.940	-900	-485	504	-24.644
2030	5.531	-443	-166	4.923	-2.693	-819	-428	983	-23.661
2031	5.639	-451	-169	5.019	-2.693	-737	-370	1.220	-22.441
2032	5.749	-460	-172	5.117	-2.693	-652	-311	1.461	-20.980
2033	5.861	-469	-176	5.217	-2.693	-566	-251	1.707	-19.273
2034	5.976	-478	-179	5.318	-2.685	-477	-190	1.965	-17.308
2035	6.092	-487	-183	5.422	-1.653	-387	-129	3.254	-14.054
2036	6.211	-497	-186	5.528	-1.653	-294	-66	3.515	-10.539
2037	6.332	-507	-190	5.636	-1.653	-200	-9	3.774	-6.765
2038	6.456	-516	-194	5.746	-1.653	-103	-	3.990	-2.776
2039	6.582	-527	-197	5.858	-1.653	-15	-	4.190	1.415
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/m² 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 20. 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.