

*Silver Living*

So lässt sich's leben.

# LEBENSRAUM STRASSGANG

8054 Graz, Bahnhofstraße 32a und 32b

Prognoseberechnung zu Top Nr.: 2



**BARZEICHNUNG 66 / 1000**

BAR-Zeichner



**≈ € 10.703 ZUSATZEINKOMMEN**

ab Entschuldung



**83% EIGENKAPITALANTEIL**

im Jahr 2020



**10,0% RENDITE**

auf den effektiven Kapitaleinsatz  
nach Entschuldung

**PROJEKT  
NR. 90**

WOHNEN AM PULS  
in Form einer  
steuer- und  
förderoptimierten  
Immobilien-  
veranlagung

**BAUHERRENMODELL mit  
TOP-ZUORDNUNG**



## EXCLUSIVVERTRIEB:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH



+43 699 13 14 13 15



service@oeko-wohnbau.at



www.oeko-wohnbau.at

Prognoseberechnung zu Top Nr.: 2	66 / 1000
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	290.125 <sup>1)</sup>

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	240.125
Assanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	50.000 <sup>2)</sup>

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis <sup>3)</sup>	nach Steuer
Eigenkapital	12/2020	240.125	-27.291	-13.100	227.025
BAR-Zeichnerbonus	12/2020	-6.397 <sup>4)</sup>			-6.397
	03/2021		-32.877	-15.781	-15.781
	01/2022		-9.405	-4.514	-4.514
<b>Summen</b>		<b>233.728</b>	<b>-69.573</b>	<b>-33.395</b>	<b>200.333</b>
<b>Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum</b>					<b>17%</b>
Darlehen gesamt					50.000
<b>Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>250.333</b>
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2023 (1. volles Vermietungsjahr)					7.900 <sup>5)</sup>
<b>Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>3,2%</b>

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	50.000
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer (=Ertrag)	p.m.	-459
	p.a.	-5.503
Summe für 17 Jahre		-93.545
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		200.333
<b>Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer</b>		<b>106.788</b>

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	290.125
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	106.788
<b>Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell</b>	<b>183.337</b>
<b>Gesamtersparnis durch das System</b>	<b>63%</b>
<b>Zusatzeinkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2040 p.a.</b>	<b>10.703</b>
<b>Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert</b>	<b>10,0%</b>

#### Berechnungsgrundlagen:

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

2) Assanierungsdarlehen: 1,875% kalkulierter Zinssatz gemäß Publikation der Wohnbauförderstelle; Laufzeit 17 Jahre; Zuschuss 10 Jahre, ab 01.09.2022. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch die jeweilige Förderstelle.

3) Berücksichtigte Steuerprogression: 48%

4) Der BAR-Zeichnerbonus bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital beträgt 2,7%.

5) In der Kalkulation sind berücksichtigt:

3,0% Leerstand

2,0% Rücklagen und ab dem 20. Jahr (2041) 0,33% der Herstellungskosten als zusätzliche Rücklagenbildung. Dadurch reduzieren sich die Mieteinnahmen.

6,0% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung

2,00% Indexierung ab 2021 (dies entspricht dem Durchschnitt der letzten 15 Jahre)

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mieterrechtlichen 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 66 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Leerstand	zus. Rücklage ab 20. Jahr	Nettomiete abz. Leerstand u. zus. Rückl. 1)	Zuschuss p.a	Nettomiete inkl. Zuschuss	Assan. Darl. Annuität	Aufwand/Ertrag vor Steuer 2)	Stl. Ergebnis	Stl. Ersparnis/Zahlung 3)	Aufwand/Ertrag n. Steuer 4)	Ertrag nach Steuer in %	ges. Aufwand nach Steuer 5)	Darlehensstand
2020	-	-	-	-	-	-	-233.728	-27.291	13.100	-220.628	8,8%	-220.628	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-32.877	15.781	15.781	7,2%	-204.847	-
2022	-	-	2.267	321	2.588	-1.144	1.444	-9.405	4.514	5.958	2,9%	-198.889	49.164
2023	-	-	6.938	962	7.900	-3.433	4.468	-4.663	2.238	6.706	3,4%	-192.183	46.623
2024	-212	-	6.865	962	7.827	-3.433	4.394	-4.477	2.149	6.543	3,4%	-185.640	44.036
2025	-217	-	7.002	962	7.964	-3.433	4.532	-4.287	2.058	6.589	3,5%	-179.051	41.399
2026	-221	-	7.142	962	8.104	-3.433	4.672	-4.093	1.965	6.636	3,7%	-172.414	38.713
2027	-225	-	7.285	962	8.247	-3.433	4.814	-3.895	1.870	6.684	3,9%	-165.730	35.977
2028	-230	-	7.431	962	8.393	-3.433	4.960	-3.694	1.773	6.733	4,1%	-158.997	33.190
2029	-234	-	7.579	962	8.541	-3.433	5.109	-3.488	1.674	6.783	4,3%	-152.214	30.350
2030	-239	-	7.731	962	8.693	-3.433	5.260	-3.107	1.491	6.752	4,4%	-145.462	27.457
2031	-244	-	7.885	962	8.848	-3.433	5.415	-2.721	1.306	6.721	4,6%	-138.741	24.510
2032	-249	-	8.043	641	8.685	-3.433	5.252	-2.503	1.202	6.454	4,7%	-132.288	21.507
2033	-254	-	8.204	-	8.204	-3.433	4.771	-2.281	1.095	5.866	4,4%	-126.421	18.449
2034	-259	-	8.368	-	8.368	-3.433	4.935	-2.054	986	5.921	4,7%	-120.500	15.332
2035	-264	-	8.535	-	8.535	-3.433	5.103	975	-468	4.635	3,8%	-115.865	12.158
2036	-269	-	8.706	-	8.706	-3.433	5.273	5.719	-2.745	2.528	2,2%	-113.337	8.924
2037	-287	-	9.282	-	9.282	-3.433	5.849	9.149	-4.391	1.458	1,3%	-111.879	5.629
2038	-318	-	10.287	-	10.287	-3.433	6.854	10.247	-4.918	1.936	1,7%	-109.943	2.273
2039	-325	-	10.493	-	10.493	-2.288	8.204	10.519	-5.049	3.155	2,9%	-106.788	-
2040	-331	-	10.703	-	10.703	-	10.703	10.751	-5.161	5.542	5,2%	-	-
2041	-332	-98	10.628	-	10.628	-	10.628	10.775	-5.172	5.456	5,4%	-	-
2042	-330	-240	10.428	-	10.428	-	10.428	10.716	-5.144	5.284	5,5%	-	-
2043	-337	-245	10.636	-	10.636	-	10.636	10.936	-5.249	5.387	6,0%	-	-
2044	-343	-250	10.849	-	10.849	-	10.849	11.160	-5.357	5.492	6,5%	-	-
2045	-350	-255	11.066	-	11.066	-	11.066	11.389	-5.467	5.599	7,0%	-	-
2046	-357	-260	11.287	-	11.287	-	11.287	11.623	-5.579	5.709	7,7%	-	-
2047	-364	-266	11.513	-	11.513	-	11.513	11.861	-5.693	5.820	8,5%	-	-

1) angenommene Vermietung ab 01.08.2022 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.09.2022); Progn. Mieteinnahmen ab dem 1. vollen Vermietungsjahr (2023) € 7.900 inkl. der anteiligen Zuschüsse und einer Indexierung der Mieten ab 2021 von 2,00%. 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 € 9,00/m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche unterstellt. Die Nettoeinnahmen aus der steuerlichen Prognoseberechnung werden um den angenommenen Leerstand sowie um die zus. Rücklagenbildung ab dem 20. Jahr reduziert.

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 66 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	1) Mietein- nahmen	2) Neben- kosten (NKO)	zus. Rücklage ab 20. Jahr	Netto- einnahmen (abzgl. NKO u. Rücklagen)	AfA	Bank Zinsen	3) Assan.-Darl. Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2020	-	-	-	-	-27.291	-	-	-27.291	-27.291
2021	-	-	-	-	-32.877	-	-	-32.877	-60.168
2022	2.465	-197	-	2.267	-11.365	-	-308	-9.405	-69.573
2023	7.542	-603	-	6.938	-10.709	-	-892	-4.663	-74.236
2024	7.692	-615	-	7.077	-10.709	-	-845	-4.477	-78.713
2025	7.846	-628	-	7.219	-10.709	-	-796	-4.287	-83.000
2026	8.003	-640	-	7.363	-10.709	-	-747	-4.093	-87.093
2027	8.163	-653	-	7.510	-10.709	-	-696	-3.895	-90.988
2028	8.327	-666	-	7.660	-10.709	-	-645	-3.694	-94.681
2029	8.493	-679	-	7.814	-10.709	-	-593	-3.488	-98.170
2030	8.663	-693	-	7.970	-10.537	-	-540	-3.107	-101.277
2031	8.836	-707	-	8.129	-10.365	-	-485	-2.721	-103.998
2032	9.013	-721	-	8.292	-10.365	-	-430	-2.503	-106.501
2033	9.193	-735	-	8.458	-10.365	-	-374	-2.281	-108.783
2034	9.377	-750	-	8.627	-10.364	-	-317	-2.054	-110.836
2035	9.565	-765	-	8.799	-7.567	-	-258	975	-109.862
2036	9.756	-780	-	8.975	-3.057	-	-199	5.719	-104.142
2037	10.401	-832	-	9.569	-282	-	-138	9.149	-94.994
2038	11.527	-922	-	10.605	-282	-	-76	10.247	-84.747
2039	11.758	-941	-	10.817	-282	-	-16	10.519	-74.228
2040	11.993	-959	-	11.034	-282	-	-	10.751	-63.477
2041	12.233	-979	-196	11.058	-282	-	-	10.775	-52.701
2042	12.478	-998	-481	10.998	-282	-	-	10.716	-41.985
2043	12.727	-1.018	-491	11.218	-282	-	-	10.936	-31.049
2044	12.982	-1.039	-500	11.443	-282	-	-	11.160	-19.889
2045	13.241	-1.059	-510	11.672	-282	-	-	11.389	-8.500
2046	13.506	-1.080	-521	11.905	-282	-	-	11.623	3.123
2047	13.776	-1.102	-531	12.143	-282	-	-	11.861	14.984

1) angenommene Vermietung ab 01.08.2022 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.09.2022 und einer Indexierung der Mieten ab 2021 von 2,00%.

2) Aus Erfahrungswerten wurden 8,0% Folgekosten wie z. B. Rücklagen (2,0%), Steuerberatung, lfd. wirtschaftliche Betreuung (6,0%) ab Vermietungsbeginn (progn. Vollvermietung 01.09.2022) kalkuliert.

3) Assanierungsdarlehen: 1,875% kalkulierter Zinssatz gemäß Publikation der Wohnbauförderstelle; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.09.2022.

Kalkuliert wurde auf Basis: 50.000 € / Wng. - somit in Summe rund 750.000 €

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 66 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	1) Mietein- nahmen	2) Neben- kosten	3) Leerstand	Netto- einnahmen	AfA	Bank Zinsen	Assan.-Darl. Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2020	-	-	-	-	-29.129	-	-	-29.129	-29.129
2021	-	-	-	-	-28.439	-	-	-28.439	-57.568
2022	2.799	-224	-84	2.491	-4.800	-	-308	-2.616	-60.185
2023	8.565	-685	-257	7.623	-4.488	-	-892	2.243	-57.942
2024	8.736	-699	-262	7.775	-4.488	-	-845	2.443	-55.499
2025	8.911	-713	-267	7.931	-4.488	-	-796	2.647	-52.852
2026	9.089	-727	-273	8.089	-4.488	-	-747	2.855	-49.997
2027	9.271	-742	-278	8.251	-4.488	-	-696	3.067	-46.930
2028	9.456	-757	-284	8.416	-4.488	-	-645	3.283	-43.647
2029	9.646	-772	-289	8.585	-4.488	-	-593	3.504	-40.143
2030	9.838	-787	-295	8.756	-4.316	-	-540	3.901	-36.242
2031	10.035	-803	-301	8.931	-4.144	-	-485	4.302	-31.940
2032	10.236	-819	-307	9.110	-4.144	-	-430	4.536	-27.404
2033	10.441	-835	-313	9.292	-4.144	-	-374	4.774	-22.629
2034	10.649	-852	-319	9.478	-4.130	-	-317	5.032	-17.597
2035	10.862	-869	-326	9.668	-2.238	-	-258	7.172	-10.425
2036	11.080	-886	-332	9.861	-2.238	-	-199	7.425	-3.000
<b>2037</b>	<b>11.301</b>	<b>-904</b>	<b>-339</b>	<b>10.058</b>	<b>-2.238</b>	<b>-</b>	<b>-138</b>	<b>7.683</b>	<b>4.682</b>
2038	11.527	-922	-346	10.259	-2.238	-	-76	7.946	
2039	11.758	-941	-353	10.465	-2.238	-	-16	8.211	
2040	11.993	-959	-360	10.674	-2.238	-	-	8.436	
2041	12.233	-979	-367	10.691	-2.238	-	-	8.453	
2042	12.478	-998	-374	10.624	-2.238	-	-	8.386	
2043	12.727	-1.018	-382	10.837	-2.238	-	-	8.599	
2044	12.982	-1.039	-389	11.053	-2.238	-	-	8.816	
2045	13.241	-1.059	-397	11.274	-2.238	-	-	9.037	
2046	13.506	-1.080	-405	11.500	-2.238	-	-	9.262	
2047	13.776	-1.102	-413	11.730	-2.238	-	-	9.492	

1) von Beginn an (progn. Vollvermietung 01.09.2022) wird eine indexierte Marktmiete auf Basis von € 9,00/m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche unterstellt.

2) Aus Erfahrungswerten wurden 8,0% Folgekosten wie z. B. Rücklagen (2,0%), Steuerberatung, lfd. wirtschaftliche Betreuung (6,0%) ab Vermietungsbeginn (progn. Vollvermietung 01.09.2022) 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 18. 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.

WOHNUNGSDATEN

Beträge in EUR

**Prognoseberechnung zu Top Nr.: 2**

Wohnfläche	57,20 m <sup>2</sup>		
Terrasse	17,26 m <sup>2</sup>		
Garten	39,30 m <sup>2</sup>		
<b>Bewertete Wohnfläche</b>	<b>63,45 m<sup>2</sup></b>		
Kellerabteil	1,30 m <sup>2</sup>		
Tiefgarage	1 Stpl.		
<b>Bewertete Nutzfläche inkl. PKW-Stellplatz</b>	<b>71,39 m<sup>2</sup></b>		
	pro m <sup>2</sup> bewertete Wfl.	pro m <sup>2</sup> bewertete Nutzfl.	
<b>Nettokaufpreis*</b>	4.171	3.707	<b>264.672</b>
<b>Netto-Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten</b>	4.573	4.064	<b>290.125</b>
<b>BAR-Zeichnerbonus</b>		-	<b>6.397</b>
<b>Netto-Gesamtinvestition inkl. Kaufnebenkosten nach Bonus</b>	4.472	3.974	<b>283.728</b>
<b>Nettokaufpreis pro m<sup>2</sup> bewertete Wohnfläche ohne TG-Stellplatz</b>			<b>3.856</b>

\* ohne Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, treuhändische Abwicklung, etc.) und ohne Kreditbearbeitungs- und Hypothekargebühr sowie Bauzeitinsen.

**Grund- und Gebäudeanteil 69.490**

<b>Abschreibung</b>			
Abbruch Bestandsobjekt	22.945	sofort AfA	
Abbruchkosten	3.933	sofort AfA	

**Sanierungskosten pro m<sup>2</sup> bew. Nutzfläche**

Baukosten inkl. Planung, Abbruch, Einrichtung, wirtsch.-, rechtl. und steuerl. Grundkonzeption inkl. Hausverwaltung und Erstvermietung	2.436	pro m <sup>2</sup>	173.926
Finanzierungsbeschaffung und Abwicklung		2,27%	6.556
Förderungsbeschaffung und Abwicklung		2,27%	6.556
<b>Gesamtsumme der Sanierungskosten</b>			<b>187.037</b>

<b>Abschreibung</b>			
Herstellkosten nach § 28 Abs. 3	15 Jahre / 6,67% p.a.		
Kücheneinrichtung	8 Jahre / 12,50% p.a.		
Tiefgarage	67 Jahre / 1,5% p.a.		

**Nebenkosten**

Grunderwerbsteuer	3,50%	10.684
Eintragungsgebühr	1,10%	3.358
Kaufvertrag	0,50%	1.287
Barauslagen Treuhänder		400
Maklerhonorar		1.717
Beratungshonorar		4.324
Bauzeitinsen		610
Hausabgaben, Versicherungen, BARZeichner-Bonus, u.ä.		7.596
<b>Gesamtsumme aller Nebenkosten</b>		<b>29.975</b>

<b>Abschreibung</b>			
Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Rechtsanwalt	15 Jahre / 6,67% p.a.		
Treuhandschaft	sofort AfA		
Beratungshonorar	15 Jahre / 6,67% p.a.		
Hausabgaben, Versicherungen, u.ä.	sofort AfA		

**Sonstige Nebenkosten bezogen auf die bew. Nutzfläche**

Steuerliche Stellungnahme		2.622
Kreditbearbeitungsgebühr		1.000
Hypothekengebühren und ant. Beglaubigungskosten		-
<b>Gesamtsumme der sonst. Nebenkosten</b>		<b>3.622</b>

**Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten 290.125**

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.

## FINANZIERUNGSBEDARF

Beträge in EUR

Eigenkapital		240.125	
Bankdarlehen		0	
Assanierungsdarlehen		50.000	
<b>Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten</b>			<b>290.125</b>

## EIGENKAPITAL

Eigenkapital	01.12.2020	240.125	
<b>BAR-Zeichnerbonus</b>	<b>01.12.2020</b>	<b>-6.397</b>	
<b>Summe Eigenkapital</b>			<b>233.728</b>

## BANKDARLEHEN

Laufzeit Bankdarlehen ab Fertigstellung		17 Jahre	
Zinssatz während der Bauphase		2,00%	
geplanter Beginn der Annuität		01.09.2022	
Kreditbearbeitungsgebühr		1.000	
Hypothekengebühren und ant. Beglaubigungskosten		0	
<b>Darlehen zur Ausfinanzierung</b>			<b>0</b>

## SANIERUNGSDARLEHEN

Förderart		Assanierung	
Förderhöhe		50.000 pro Wohnung	
Laufzeit Sanierungsdarlehen		17 Jahre	
Annuitätenzuschuss Lfz. 10 Jahre		15%	
Zinssatz		1,875%	
Annuitätenzuschuss p.a. (10 Jahre)		962 p.a.	
Annuitätenzuschuss gesamt		9.622	
<b>Sanierungsdarlehen</b>			<b>50.000</b>

## MIETKALKULATION

Indexierung (Einnahmen und Ausgaben)		2,00%	
progn. Fertigstellung		01.08.2022	
progn. Vollvermietung		01.09.2022	
bewertete Wohnnutzfläche Top	2	63,45 m <sup>2</sup>	
bewertete Wohnnutzfläche inkl. Stellplätze		71,39 m <sup>2</sup>	
Miete netto pro m <sup>2</sup> Wfl.		8,02	
Erhaltungsrücklage pro m <sup>2</sup> Wfl.		0,53	
<b>Miete netto pro m<sup>2</sup> Wfl.</b>		<b>8,55</b>	
Mietertrag Wohnung			489,06 mtl.
Mietertrag Einrichtung (Küche, SAT-Anlage, Keller)	50,00 € mtl.	1 Stk.	50,00 mtl.
Mietertrag Tiefgarage	65,00 € mtl.	1 Stk.	65,00 mtl.
<b>Nettommietertrag p.m.</b>			<b>604,06 mtl.</b>

## NEBENKOSTEN

Leerstand inkl. Betriebskosten		3,00%	16,67 mtl.
Rücklagen		2,00%	12,08 mtl.
lfd. steuerliche Begleitung*		2,00%	12,08 mtl.
lfd. wirtschaftl. Betreuung inkl. Mietenpool		4,00%	24,16 mtl.

\* Marktübliche Annahme; die tats. Höhe der monatlichen Kosten wird vom persönlichen Steuerberater abhängig sein.

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mieterrechtlichen 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.