



## BAUHERRENMODELL MOSERHOFGASSE 30

DETAILBERECHNUNG	
Wohnung	TOP 01
Nettokaufpreis Wohnung	€ 197 000
Nettokaufpreis Tiefgarage	€ 26 800
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	45,06
Steuerprogression	42%
Eigenmittelanteil	20%
Zinssatz	1,750%
Eigenmittelanteil	€ 49 287

Berechnung für

**Interessent**

Montag, 16. März 2020

**Top Consulting GmbH**  
Salesianergasse 23/19  
A-1030 Wien  
T: +43 664 6147047  
<https://top-living.at>  
[karoline.mihelic@top-living.at](mailto:karoline.mihelic@top-living.at)

**Alt & Neu Bauträgersgesellschaft mbH**  
Schönaugasse 4  
A-8010 Graz  
T: +43 316 816759-0  
<https://www.baumeister-leitner.at>  
[office@altundneu.com](mailto:office@altundneu.com)

GROSSNUTZENDARSTELLUNG  
**MOSERHOFGASSE 30**  
TOP 01

Kaufpreis Wohnung in EUR (netto):	€ 197 000,00
Kaufpreis Tiefgarage in EUR (netto):	€ 26 800,00
Kaufpreis Küche in EUR (netto):	€ 3 000,00
Kaufpreis in EUR excl. Nebenkosten	€ 226 800,00
Nebenkosten in EUR	€ 18 060,21
<i>Grundwerbsteuer 3,50% vom Bruttokaufpreis der Wohnung inkl. Tiefgarage</i>	273 394,08 € 9 568,79
<i>zzgl. Bruttokosten Kaufvertrag</i>	
<i>Eintragungsgebühr 1,10% vom Bruttokaufpreis der Wohnung inkl. Tiefgarage</i>	273 394,08 € 3 007,33
<i>zzgl. Bruttokosten Kaufvertrag</i>	
<i>Kosten für Kaufvertrag 1,50% vom Bruttokaufpreis der Wohnung</i>	272 160,00 € 4 834,08
<i>Treuhänder Pauschale</i>	ca. € 250,00
<i>Landesdarlehen Pauschale</i>	ca. € 400,00
	<b>€ 18 060,21</b>
Kaufpreis in EUR incl. Nebenkosten	€ 244 860,21
sonstige Nebenkosten für steuerliche Beratung	€ 1 577,10
<b>Gesamtinvestition in EUR (netto):</b>	<b>€ 246 437,31</b>



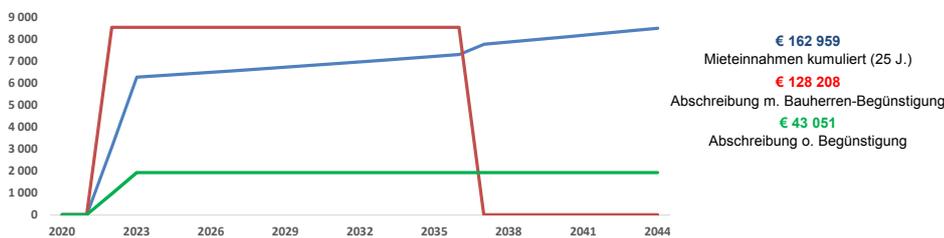
**STEUERERSPARNIS**

Eigenkapital-Ausgaben vor Steuern:	€ 49 287
Steuerersparnis bei 42% Progression von 2020 bis 2036:	-€ 46 017
Eigenkapital-Ausgaben nach Steuern:	€ 3 271
<i>konsumierbare steuerliche Verluste aus der Vermietung von 2020 bis 2036:</i>	<b>€ 109 563</b>

**FINANZIERUNGSSITUATION**

Bankdarlehen	€ 147 150	
Gefördertes Darlehen	€ 50 000	
Eigenkapital	€ 49 287	
Summe	€ 99 287	

**VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS**



**INVESTITIONSAUFWAND**

Kaufpreis TOP 01	€ 246 437
- Steuerersparnis kumuliert	-€ 46 017
- Landeszuschuss	-€ 9 141
<b>Investitionsausgaben</b>	<b>€ 191 280</b>

**Ø ZUZAHLUNGEN VON 2021 bis 2037**

Ø Zuzahlungen p.a.  
€ 5 663

**Ø ABSCHÖPFUNGEN VON 2038 bis 2044**

Ø Abschöpfungen p.a.  
€ 420

**Zusammensetzung monatlichen Netto-Mieteinnahmen**

Mietzins Wohnung während der Förderlaufzeit inkl. Instandhaltungsrücklage	8,53 /m²	€ 384,36 Mietzins
Mietzins Tiefgarage		€ 80,00 Pauschal
Mietzins Keller		€ 5,00 Pauschal
Mietzins Küche		€ 40,00 Pauschal
Mietzins SAT		€ 5,00 Pauschal
		<b>€ 514,36 Nettomieteinnahmen / Monat</b>

Ausgehend von einer 98% Auslastung und einer Indexierung von 1,3% werden im Zeitraum von 2022-2044 rd.  
€ 162 959 an Mieteinnahmen generiert.

<b>Invest.aufwand nach Steuereffekten &amp; Zuschüssen</b>	<b>€ 191 280</b>
vorraussichtliche Ø Mieteinnahme pro Jahr	€ 8 187
<b>RENDITE</b> in % der Investitionsausgaben	<b>4,28%</b>

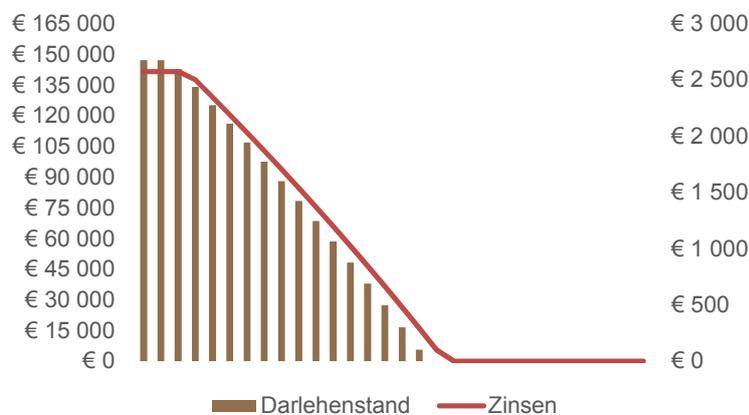
Durch die Berücksichtigung sämtlicher Vorteile (Landesdarlehens, 15 Jahres-AfA, Steueroptimierung) ergibt sich ein Ersparnis von rd.  
€ 1 224,09 je m².

**Kreditzinsen sind steuerlich absetzbar**  
**Freie Finanzierung möglich**  
**Teil- oder Gesamtilgung möglich\***

**DARLEHENSÜBERSICHT** *Darlehen frei finanziert* **Aufnahme**  
€ 147 149,85

JAHR	TILGUNG	ZINSEN	ANNUITÄT	SALDO
2020	-	2 575	2 575	147 150
2021	-	2 575	2 575	147 150
2022	4 332	2 575	6 907	142 818
2023	8 740	2 499	11 239	134 078
2024	8 893	2 346	11 239	125 186
2025	9 048	2 191	11 239	116 138
2026	9 207	2 032	11 239	106 931
2027	9 368	1 871	11 239	97 563
2028	9 532	1 707	11 239	88 032
2029	9 698	1 541	11 239	78 334
2030	9 868	1 371	11 239	68 465
2031	10 041	1 198	11 239	58 425
2032	10 216	1 022	11 239	48 208
2033	10 395	844	11 239	37 813
2034	10 577	662	11 239	27 236
2035	10 762	477	11 239	16 473
2036	10 951	288	11 239	5 523
2037	5 523	97	5 619	-
2038	-	-	-	-
2039	-	-	-	-
2040	-	-	-	-
2041	-	-	-	-
2042	-	-	-	-
2043	-	-	-	-
2044	-	-	-	-
2046	-	-	-	-
2047	-	-	-	-
2048	-	-	-	-
2049	-	-	-	-

## VERLAUF DARLEHENSSTAND



\* Teil- bzw. Gesamtilgung nur möglich wenn ein kumulierter Gesamtüberschuss lt. steuerlicher Prognoserechnung erreicht wurde.

PLANRECHNUNG für Interessent   TOP 01										
	MIETE		ABSCHREIBUNG		SOFORTAUFWAND ALTGEBÄUDE	ZINSEN		SON. WERBUNGS- KOSTEN	ERGEBNIS	
	Jahr	Mieten	HSK § 28 (3) EStG	Normal-AfA	BW & ABBRUCH	Landesdarlehen	Freies Darlehen	Son. WK	Überschuss	Überschuss kum.
1	2020	0	-	-	-5 700	-	-2 575	-3 844	-12 120	-12 120
2	2021	0	-	-	-	-	-2 575	-60	-2 635	-14 755
3	2022	3 097	-8 547	-403	-	-375	-2 575	-1 561	-10 365	-25 119
4	2023	6 265	-8 547	-807	-	-698	-2 499	-1 660	-7 947	-33 066
5	2024	6 338	-8 547	-807	-	-627	-2 346	-1 657	-7 645	-40 711
6	2025	6 413	-8 547	-807	-	-555	-2 191	-1 983	-7 669	-48 381
7	2026	6 489	-8 547	-807	-	-482	-2 032	-1 979	-7 358	-55 739
8	2027	6 566	-8 547	-807	-	-408	-1 871	-1 975	-7 042	-62 781
9	2028	6 643	-8 547	-807	-	-332	-1 707	-1 971	-6 722	-69 503
10	2029	6 722	-8 547	-807	-	-256	-1 541	-1 967	-6 396	-75 899
11	2030	6 802	-8 547	-619	-	-179	-1 371	-1 963	-5 877	-81 775
12	2031	6 883	-8 547	-432	-	-100	-1 198	-1 958	-5 353	-87 128
13	2032	6 964	-8 547	-432	-	-20	-1 022	-1 954	-5 011	-92 140
14	2033	7 047	-8 547	-432	-	-	-844	-1 960	-4 735	-96 875
15	2034	7 131	-8 547	-432	-	-	-662	-1 976	-4 485	-101 360
16	2035	7 216	-8 547	-432	-	-	-477	-1 992	-4 231	-105 590
17	2036	7 303	-8 547	-432	-	-	-288	-2 008	-3 973	-109 563
18	2037	7 772	-	-432	-	-	-97	-1 976	5 267	-104 296
19	2038	7 873	-	-432	-	-	-	-1 993	5 448	-98 848
20	2039	7 975	-	-432	-	-	-	-2 011	5 533	-93 315
21	2040	8 079	-	-432	-	-	-	-2 028	5 619	-87 695
22	2041	8 184	-	-432	-	-	-	-2 046	5 706	-81 989
23	2042	8 291	-	-432	-	-	-	-2 064	5 795	-76 194
24	2043	8 398	-	-432	-	-	-	-2 082	5 884	-70 310
25	2044	8 507	-	-432	-	-	-	-2 101	5 975	-64 335

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG																
ZEITRAUM		MIETEINNAHMEN				ABSCHREIBUNG			SOFORTAUFWAND ALTGEBAUDE		ZINSEN		SONSTIGE WK	ERGEBNIS		
LVO	Jahr	Motorradabstellplatz	Auslastung	Mieten bereinigt	Diff. fikt. Mieten	AfA HK	TG-Parkplatz	Küche	BW GEBÄUDE	ABBRUCH	Landesdarlehen	Freies Darlehen	Son. WK	Überschuss	Überschuss kum.	LVO
1	2020	€ 0,00	0%	0	0	-	-	-	-4 252	-1 448	-	-2 575	-3 844	-12 120	-12 120	1
2	2021	€ 0,00	0%	0	0	-	-	-	-	-	-	-2 575	-60	-2 635	-14 755	2
3	2022	€ 0,00	98%	3 202	105	-957	-	-188	-	-	-308	-2 575	-1 564	-2 390	-17 145	3
4	2023	€ 0,00	98%	6 486	222	-1 913	-	-375	-	-	-635	-2 499	-1 667	-604	-17 748	4
5	2024	€ 0,00	98%	6 571	232	-1 913	-	-375	-	-	-571	-2 346	-1 664	-299	-18 047	5
6	2025	€ 0,00	98%	6 656	243	-1 913	-	-375	-	-	-505	-2 191	-1 990	-319	-18 366	6
7	2026	0	98%	6 743	254	-1 913	-	-375	-	-	-439	-2 032	-1 987	-4	-18 370	7
8	2027	0	98%	6 830	265	-1 913	-	-375	-	-	-371	-1 871	-1 983	316	-18 054	8
9	2028	0	98%	6 919	276	-1 913	-	-375	-	-	-303	-1 707	-1 980	641	-17 413	9
10	2029	0	98%	7 009	287	-1 913	-	-375	-	-	-233	-1 541	-1 976	971	-16 441	10
11	2030	0	98%	7 100	298	-1 913	-	-188	-	-	-163	-1 371	-1 972	1 494	-14 948	11
12	2031	0	98%	7 192	310	-1 913	-	-	-	-	-91	-1 198	-1 968	2 022	-12 926	12
13	2032	0	98%	7 286	322	-1 913	-	-	-	-	-	-1 022	-1 964	2 386	-10 539	13
14	2033	0	98%	7 381	333	-1 913	-	-	-	-	-	-844	-1 970	2 654	-7 885	14
15	2034	0	98%	7 477	345	-1 913	-	-	-	-	-	-662	-1 986	2 915	-4 970	15
16	2035	0	98%	7 574	357	-1 913	-	-	-	-	-	-477	-2 003	3 181	-1 789	16
17	2036	0	98%	7 672	370	-1 913	-	-	-	-	-	-288	-2 019	3 451	1 663	17
18	2037	0	98%	7 772	0	-1 913	-	-	-	-	-	-97	-1 976	3 786	5 449	18
19	2038	0	98%	7 873	0	-1 913	-	-	-	-	-	-	-1 993	3 966	9 415	19
20	2039	0	98%	7 975	0	-1 913	-	-	-	-	-	-	-2 011	4 052	13 467	20
21	2040	0	98%	8 079	0	-1 913	-	-	-	-	-	-	-2 028	4 138	17 604	21
22	2041	0	98%	8 184	0	-1 913	-	-	-	-	-	-	-2 046	4 225	21 829	22
23	2042	0	98%	8 291	0	-1 913	-	-	-	-	-	-	-2 064	4 313	26 142	23
24	2043	0	98%	8 398	0	-1 913	-	-	-	-	-	-	-2 082	4 403	30 545	24
25	2044	0	98%	8 507	0	-1 913	-	-	-	-	-	-	-2 101	4 493	35 039	25

INVESTITION - FINANZIERUNG												
Jahr	MIETE	LANDESDARLEHEN (LD)			FREIES DARLEHEN (FD)		SONSTIGE WK	DECKUNG LD	EINKOMMENSTEUER		ZU-/AUSZAHLUNGEN	
	Mieteinnahmen	Landes AZ	Tilgung LD	Zinsen LD	Tilgung FD	Zinsen FD	Sonstige WK	Miete nach Tilgung LD	steuerl. Ergebnis	Steuerersparnis	Eigenmittel p.a.	Eigenmittel p.m.
2020	0	0	0	0	0	-2 575	-3 844	0	-12 120	0	-6 419	-535
2021	0	0	0	0	0	-2 575	-60	0	-2 635	5 090	2 455	205
2022	3 097	241	-2 327	-375	-4 332	-2 575	-1 561	636	-10 365	1 107	-6 725	-560
2023	6 265	962	-4 706	-698	-8 740	-2 499	-1 660	1 824	-7 947	4 353	-6 722	-560
2024	6 338	962	-4 776	-627	-8 893	-2 346	-1 657	1 898	-7 645	3 338	-7 660	-638
2025	6 413	962	-4 848	-555	-9 048	-2 191	-1 983	1 972	-7 669	3 211	-8 038	-670
2026	6 489	962	-4 921	-482	-9 207	-2 032	-1 979	2 048	-7 358	3 221	-7 949	-662
2027	6 566	962	-4 995	-408	-9 368	-1 871	-1 975	2 125	-7 042	3 090	-7 999	-667
2028	6 643	962	-5 071	-332	-9 532	-1 707	-1 971	2 202	-6 722	2 958	-8 050	-671
2029	6 722	962	-5 147	-256	-9 698	-1 541	-1 967	2 281	-6 396	2 823	-8 102	-675
2030	6 802	962	-5 224	-179	-9 868	-1 371	-1 963	2 361	-5 877	2 686	-8 155	-680
2031	6 883	962	-5 303	-100	-10 041	-1 198	-1 958	2 442	-5 353	2 468	-8 287	-691
2032	6 964	241	-2 681	-20	-10 216	-1 022	-1 954	4 503	-5 011	2 248	-6 441	-537
2033	7 047	0	0	0	-10 395	-844	-1 960	7 047	-4 735	2 105	-4 047	-337
2034	7 131	0	0	0	-10 577	-662	-1 976	7 131	-4 485	1 989	-4 094	-341
2035	7 216	0	0	0	-10 762	-477	-1 992	7 216	-4 231	1 884	-4 130	-344
2036	7 303	0	0	0	-10 951	-288	-2 008	7 303	-3 973	1 777	-4 167	-347
2037	7 772	0	0	0	-5 523	-97	-1 976	7 772	5 267	1 669	1 845	154
2038	7 873	0	0	0	0	0	-1 993	7 873	5 448	-2 212	3 668	306
2039	7 975	0	0	0	0	0	-2 011	7 975	5 533	-2 288	3 677	306
2040	8 079	0	0	0	0	0	-2 028	8 079	5 619	-2 324	3 727	311
2041	8 184	0	0	0	0	0	-2 046	8 184	5 706	-2 360	3 778	315
2042	8 291	0	0	0	0	0	-2 064	8 291	5 795	-2 397	3 830	319
2043	8 398	0	0	0	0	0	-2 082	8 398	5 884	-2 434	3 882	324
2044	8 507	0	0	0	0	0	-2 101	8 507	5 975	-2 471	3 935	328

FINANZIERUNG				
Jahr	Invest.ausgaben	Barkapital	Aufnahme LD	Aufnahme FD
2020	-196 437	49 287	50 000	97 150
2021	-50 000	0	0	50 000
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
2024	0	0	0	0
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
2027	0	0	0	0
2028	0	0	0	0
2029	0	0	0	0
2030	0	0	0	0
2031	0	0	0	0
2032	0	0	0	0
2033	0	0	0	0
2034	0	0	0	0
2035	0	0	0	0
2036	0	0	0	0
2037	0	0	0	0
2038	0	0	0	0
2039	0	0	0	0
2040	0	0	0	0
2041	0	0	0	0
2042	0	0	0	0
2043	0	0	0	0
2044	0	0	0	0

## HAFTUNGSRISIKEN, RISIKEN & HINWEISE

Die **Konzeption** dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden **Gesetzeslage**, der herrschenden **Verwaltungspraxis** sowie der **aktuellen Rechtsprechung** der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen grundsätzlich der Bauherrn- und Liebhabereiverordnung, den Durchführungsbestimmungen zur Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, den Bestimmungen des Strukturanpassungsgesetzes 1996 und der jeweiligen Steuerreformgesetze (inkl. ImmoESt, GrESt, usw.) sowie der derzeitigen Verwaltungsübung. Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige **Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis** kann jedoch **keine Haftung** übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht neben den zu leistenden Eigenmitteln eine Fremdfinanzierung und -ab der Vermietungsphase - monatliche Nachschüsse (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor. Die kalkulierten **Mieteinnahmen** sowie **Fremdkapitalzinsen** und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend verändern, wodurch sich auch die monatlichen **Nachschussleistungen verändern** würden.

Im Hinblick auf die Liebhaberei-problematik ist eine **Veräußerung der Miteigentumsanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich**. Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung voraus.

Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Diese Dokumentation berücksichtigt nicht individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) des einzelnen Investors und daher wird empfohlen, vor Ankauf eines Miteigentumsanteiles den Rat eines Steuerberaters bzw. gegebenenfalls eines Rechtsanwaltes einzuholen.