

Bauherrenwohnung (ungefördert), Eibiswald Nr. 24 - Färberhaus (2021)

Liquiditätsrechnung für Top Nr. 5

(mit einer bewerteten Nutzfläche von rd. 75 m²)

Jahr	Miet- einnahmen	Zuschüsse ****	Zinsen/ Tilgung	Steuerliches Ergebnis	Brutto- einsatz***	+ / - Est**	Netto- einsatz***	Fremd- kapital
2021	0	0	-554	-31 808	45 231	-15 904	29 327	-54 259
2022	0	0	-1 939	-6 050	45 231	-3 025	42 206	-110 788
2023	3 117	0	-5 788	-5 010	45 231	-2 505	42 726	-162 951
2024	7 495	0	-9 834	487	2 898	243	3 141	-155 912
2025	7 641	0	-9 834	746	2 762	373	3 135	-148 749
2026	7 790	0	-9 834	1 010	2 624	505	3 130	-141 460
2027	7 942	0	-9 834	1 280	2 484	640	3 124	-134 042
2028	8 097	0	-9 834	1 554	2 341	777	3 117	-126 494
2029	7 911	0	-9 834	1 489	2 538	745	3 283	-118 812
2030	8 065	0	-9 834	1 767	2 396	883	3 280	-110 995
2031	8 223	0	-9 834	2 050	2 251	1 025	3 276	-103 039
2032	8 383	0	-9 834	2 338	2 103	1 169	3 272	-94 944
2033	8 546	0	-9 834	2 632	1 952	1 316	3 268	-86 706
2034	8 713	0	-9 834	2 931	1 799	1 465	3 264	-78 322
2035	8 883	0	-9 834	3 235	1 642	1 618	3 260	-69 790
2036	9 056	0	-9 834	3 545	1 482	1 773	3 255	-61 108
2037	9 233	0	-9 834	3 861	1 319	1 931	3 250	-52 273
2038	9 413	0	-9 834	4 183	1 153	2 092	3 245	-43 282
2039	9 596	0	-9 834	4 511	984	2 256	3 240	-34 132
2040	9 783	0	-9 834	4 845	812	2 423	3 234	-24 821
2041	9 974	0	-9 834	5 185	636	2 593	3 228	-15 346
2042	10 169	0	-9 834	5 532	456	2 766	3 222	-5 703
2043	10 367	0	-5 736	5 873	-3 824	2 936	-888	0
2044	10 569	0	0	6 093	-9 747	3 046	-6 701	0
2045	10 775	0	0	6 283	-9 937	3 141	-6 796	0
2046	10 985	0	0	6 476	-10 131	3 238	-6 893	0
2047	11 200	0	0	6 674	-10 328	3 337	-6 991	0
2048	11 418	0	0	6 875	-10 530	3 438	-7 092	0

Rendite: Nettomieteinnahmen im Jahr 2044 in % des Nettoeinsatzes bis 2044 nach Steuern**

6,30%

	Gesamt	pro m ²
Bruttoeinsatz	156 756	2 097
Steuer	11 139	149
Nettoeinsatz	167 895	2 246

Ab 2044 bestehen keine Fremdmittel mehr.

* bewertete Nutzfläche: rd. 75 m²

** Bei einer Progression von 50%.

*** Positive Zahlen stellen Einzahlungen, negative Zahlen stellen Auszahlungen an den Anteil des Investors dar.

Die Wertentwicklung des Immobilienvermögens

Bei der Bewertung des Immobilienvermögens wurden die Objektkosten jährlich ab Fertigstellung mit 0% wertgesichert.

Leerstand, Indexanpassung und Instandhaltung

Die Planrechnung berücksichtigt einen Leerstand und ein Mietausfallwagnis von 4%, eine Indexanpassung der Mieteinnahmen nach Förderdauer in Höhe von 1,95% und ab dem 7. Jahr nach Fertigstellung Instandhaltungs- und Verwaltungskosten von 4% der jährlichen Mieteinnahmen. Der tatsächliche Leerstand sowie die Instandhaltungskosten können diese Werte sowohl über- als auch unterschreiten.

Bauzeitinsen, Finanzierung freies Darlehen

Die Bauzeitinsen wurden mit einem Zinssatz von 1,75% p.a. kalkuliert. Für die Endfinanzierung ab 1. August 2023 wird ein Zinssatz von 1,75% p.a., gebunden an den 3-Monats-Euribor, bei einer Laufzeit von 20 Jahren angenommen.

Liebhaberei

Der steuerliche Gesamtüberschuss voraussichtlich im Jahr 2041, das entspricht dem 18. Jahr ab Fertigstellung, erreicht.

Flächen, Kosten und sonstige Zahlen

Sowohl bei Flächen- als auch Kostenangaben sowie bei allen sonstigen Zahlen (Mieteinnahmen, Förderbeträge etc.) handelt es sich um Grobschätzungen. Die Werte können nach oben oder unten abweichen.