

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

Liquiditätsrechnung für Top Nr. 1

(mit einer bewerteten Nutzfläche von rd. 53 m²)

Jahr	Miet- einnahmen	Zuschüsse ****	Zinsen/ Tilgung	Steuerliches Ergebnis	Brutto- einsatz***	+ / - Est**	Netto- einsatz***	Fremd- kapital
2021	0	0	-395	-22 696	32 274	-11 348	20 926	-38 716
2022	0	0	-1 383	-4 317	32 274	-2 159	30 116	-79 052
2023	2 293	0	-4 130	-3 506	32 274	-1 753	30 521	-116 272
2024	5 474	0	-7 017	473	1 941	237	2 178	-111 250
2025	5 581	0	-7 017	661	1 842	331	2 173	-106 139
2026	5 690	0	-7 017	852	1 742	426	2 168	-100 937
2027	5 801	0	-7 017	1 047	1 639	523	2 162	-95 645
2028	5 914	0	-7 017	1 245	1 534	622	2 156	-90 258
2029	5 778	0	-7 017	1 196	1 678	598	2 276	-84 777
2030	5 891	0	-7 017	1 396	1 574	698	2 272	-79 199
2031	6 006	0	-7 017	1 601	1 468	801	2 268	-73 523
2032	6 123	0	-7 017	1 809	1 360	905	2 264	-67 746
2033	6 242	0	-7 017	2 022	1 249	1 011	2 260	-61 868
2034	6 364	0	-7 017	2 238	1 137	1 119	2 256	-55 886
2035	6 488	0	-7 017	2 458	1 022	1 229	2 251	-49 798
2036	6 614	0	-7 017	2 682	905	1 341	2 246	-43 603
2037	6 743	0	-7 017	2 911	786	1 455	2 241	-37 299
2038	6 875	0	-7 017	3 143	665	1 572	2 236	-30 883
2039	7 009	0	-7 017	3 380	541	1 690	2 231	-24 355
2040	7 146	0	-7 017	3 622	414	1 811	2 225	-17 711
2041	7 285	0	-7 017	3 868	286	1 934	2 220	-10 950
2042	7 427	0	-7 017	4 118	154	2 059	2 214	-4 069
2043	7 572	0	-4 093	4 365	-2 903	2 183	-721	0
2044	7 719	0	0	4 525	-7 133	2 263	-4 870	0
2045	7 870	0	0	4 664	-7 272	2 332	-4 940	0
2046	8 023	0	0	4 806	-7 414	2 403	-5 011	0
2047	8 180	0	0	4 951	-7 558	2 475	-5 083	0
2048	8 339	0	0	5 098	-7 706	2 549	-5 157	0

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

6,53%

	Gesamt	pro m ²
Bruttoeinsatz	108 723	2 039
Steuer	9 547	179
Nettoeinsatz	118 270	2 218

Ab 2044 bestehen keine Fremdmittel mehr.

* bewertete Nutzfläche: rd. 53 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.

Bauzeitzinsen, Finanzierung freies Darlehen

Die Bauzeitzinsen 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.