

NEUBAUHERREN- MODELL

Breitenfurter Straße 179
1120 Wien

Tranche 2024



©freeDimensions



WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

INHALTSVERZEICHNIS

Das Bauherrenmodell	2
Projektdaten im Überblick	3
Kreditzeichner	11
Barzeichner	17
Rechtliche und steuerliche Grundlagen	23
Allgemeine Hinweise zu Risiken und Haftungsthemen	24
Projektpartner	25

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

INVESTMENT AUF SICHEM FUNDAMENT: DAS BAUHERRENMODELL

Der Gesetzgeber hat das Bauherrenmodell geschaffen, um die Errichtung von leistbarem Wohnraum durch private Investoren zu forcieren. Die Anreize der öffentlichen Hand umfassen eine beschleunigte Gebäudeabschreibung (1/15-AfA), geförderte Darlehen und verschiedene Zuschüsse.

Zum Einsatz kommt das Bauherrenmodell nicht auf der „grünen Wiese“, sondern im städtischen Bereich. Hier wird auf Basis bestehender Bausubstanz zusätzlicher Wohnraum geschaffen. So kann die vorhandene Infrastruktur bestmöglich genutzt werden.

Um in den Genuss der oben erwähnten Vergünstigungen zu gelangen, erwerben Investoren gemeinsam eine Liegenschaft und schließen sich zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen. Diese Miteigentümer werden als Bauherren aktiv und realisieren, nach Abbruch des Altbestandes, ein neues Wohnobjekt, das im Anschluss langfristig gemeinsam vermietet wird.

Der wesentlichste Vorteil der Investition in ein Bauherrenmodell besteht in der beschleunigten Gebäudeabschreibung über 15 Jahre. Diese beträgt mehr als das 4-fache der üblichen Abschreibung (1/67 AfA). Dadurch können nicht nur die Mieteinnahmen während der ersten 15 Jahre steuerfrei gehalten, sondern zusätzliche Steuerersparnisse erzielt werden.

Weitere positive Aspekte sind die Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung, die gemeinsame Vermietung aller Wohneinheiten (Mietenpool) und die weitgehend gesicherte Vollvermietung während der Dauer der Förderung (20 Jahre) aufgrund gedeckelter Mieten. Zu guter Letzt ist noch das günstige Förderungsdarlehen für rund 10 % der Investitionskosten mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. zu erwähnen.

Nach Ablauf der Förderung können die indexierten Mieten an die Marktgegebenheiten angepasst werden.

Mit diesen Vorzügen sind allerdings auch gewisse Einschränkungen und Risiken verbunden. Als Miteigentümer ist man Bauherr und somit einem unternehmerischen Risiko ausgesetzt. Dieses besteht unter anderem in Bauzeitverzögerungen, Behördenauflagen und Kreditzinserhöhungen. Um als Investor die dargelegten Vorteile genießen zu können, ist auch eine langfristige Bindungsdauer aus steuerlichen und förderungsrechtlichen Gründen erforderlich.

Mit Hilfe eines „All-in-Konzeptes“ und erfahrener Experten können die oben erwähnten Risiken eingegrenzt werden. So gelangt der Investor eines Bauherrenmodells in den Genuss eines weitgehend arbeitsfreien und wertbeständigen Zusatzeinkommens, für sich und weitere Generationen.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

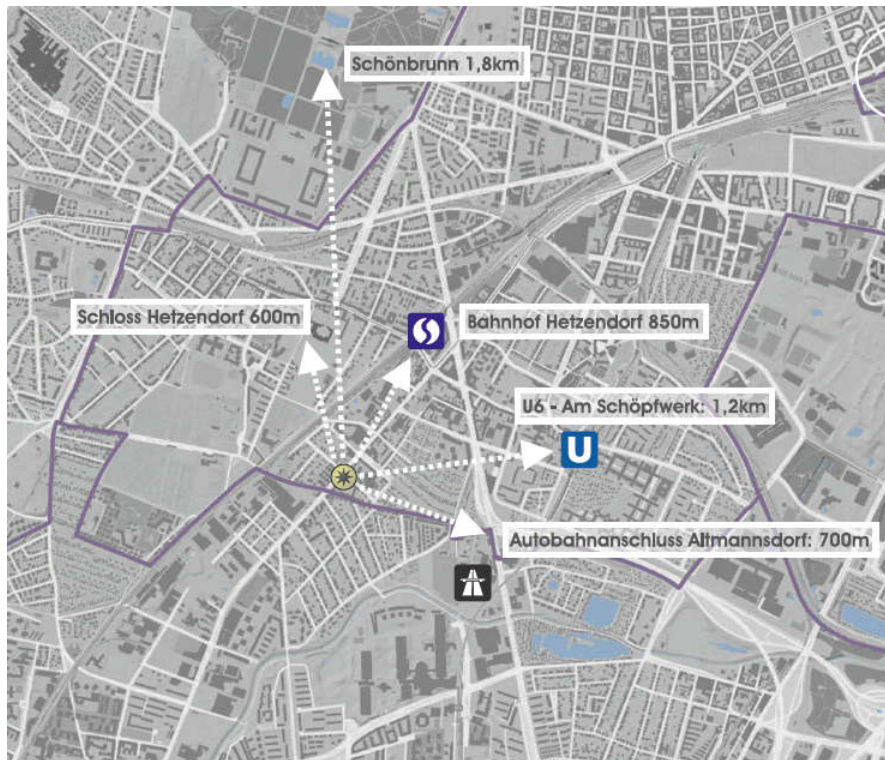
- Realisierung des Projektes durch **private Investoren** (Miteigentümergeinschaft)
- Persönliche **Grundbucheintragung**
- **Abbruch** des **Altgebäudes** mit anschließender **Errichtung eines Neubaus**
- Es entstehen **14 Wohneinheiten** mit Loggien und **3 Büros**
- Nutzbare Fläche: **1.272 m²**
- Geplanter Baubeginn: **2. Quartal 2024**
- Voraussichtliches Ende der Investitionsphase: **Ende September 2025**
- Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 9,25 Mio. netto** (Vorsteuerabzug)
- Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 29 % Eigenkapital, 71 % Fremdkapital
- **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietpool)
- **Inflationsschutz** durch Indexierung der Mieten
- Förderung Land Wien: **Direktdarlehen** (EUR 1.250,-/m²) mit 20 Jahren Laufzeit und einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a.
- Steuerliche Begünstigung gemäß Einkommensteuergesetz durch **beschleunigte Abschreibung** (1/15-AfA)
- **Sofortabsetzung** der Werbungskosten zum Zeitpunkt ihres Entstehens
- **Beteiligungsmöglichkeiten:** Kreditzeichnung
Barzeichnung
Mischvariante aus Kredit- und Barzeichnung
- **Mindestbeteiligung:** 1,10 % der Liegenschaft (= EUR 101.750,-; mit je EUR 14.850,- Eigenkapital in 2 Tranchen für Kreditzeichner); die weitere Stückelung ist in Schritten zu 0,10 %-Punkten möglich; bei Mischvariante mindestens 1,00 % Kreditzeichner

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

STANDORTFAKTOREN

- **Verkehrsgünstige Wohnlage** mit top Nahversorgung
- **Sehr gute Verkehrsinfrastruktur**
 - ca. 100 m zur Autobushaltestelle Linie 62A
 - Bahnhof Hetzendorf samt S-Bahnanbindung U6 in circa 850 m erreichbar
 - U6 Haltestelle „Am Schöpfwerk“ circa 1,2 km entfernt
 - Autobahnanbindung Altmannsdorf circa 700 m entfernt

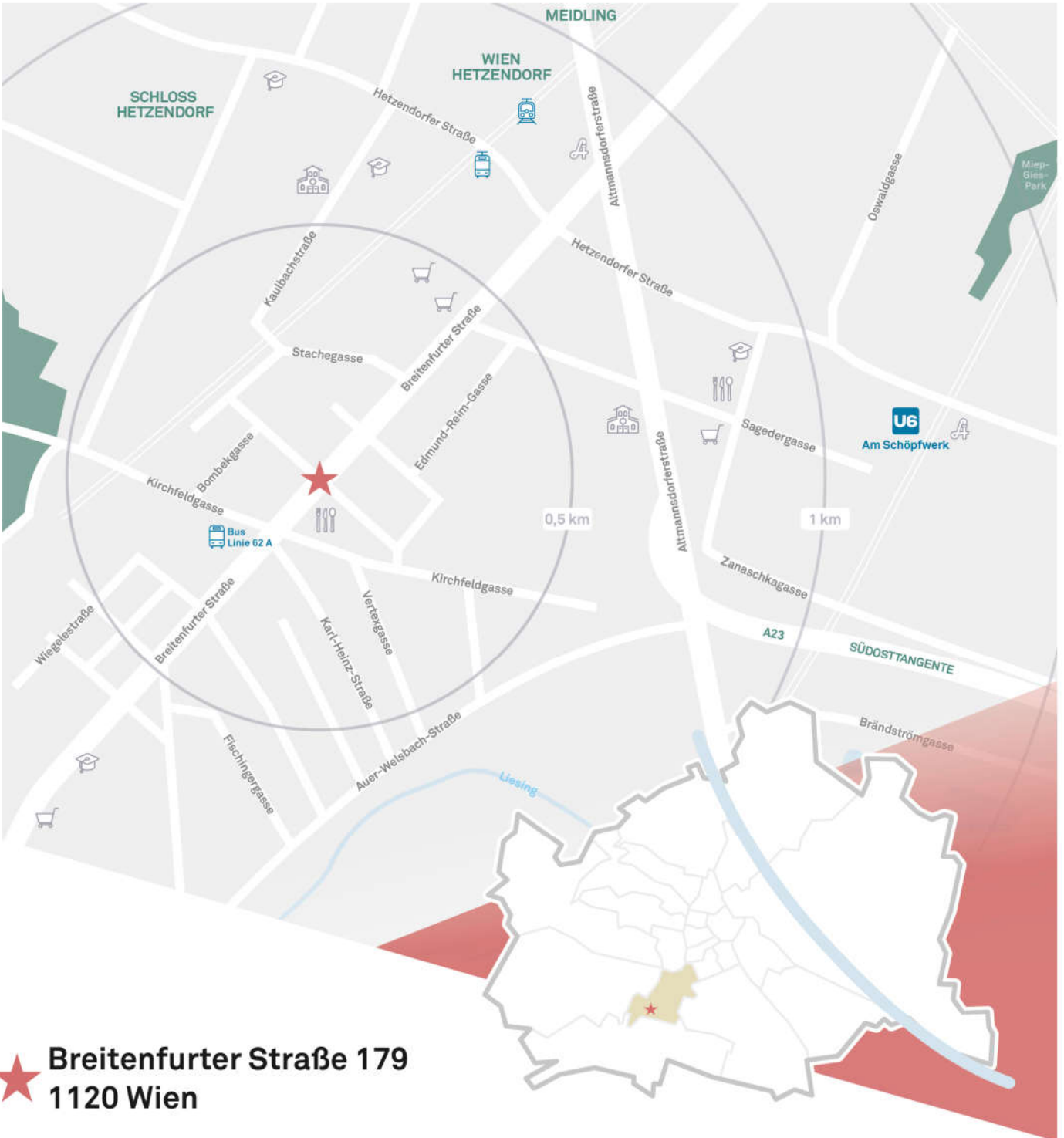


Quelle: Stadt Wien – data.wien.gv.at

- Mit den **öffentlichen Verbindungen ab Bahnhof Hetzendorf** erreicht man
 - den Bahnhof Meidling in circa 5 Minuten
 - den Hauptbahnhof in circa 10 Minuten
 - Schönbrunn in circa 20 Minuten
 - den Stephansplatz in circa 20 Minuten und
 - den Flughafen Wien in circa 40 Minuten
- **Ausgezeichnete Nahversorgungseinrichtungen**
 - Geschäfte, Einkaufszentrum, Apotheken, Drogerien, Post, Tankstellen, ...
 - Kindergärten, Schulen, Kirchen, Sportstätten, Krankenhäuser, ...
- Das pharmazeutische Unternehmen **Boehringer Ingelheim** - mit **mehr als 400 Arbeitsplätzen** – befindet sich rund 1,7 km vom Objektstandort entfernt.
- Der Schlosspark Schönbrunn liegt circa 1,8 km entfernt.

NEUBAUHERRENMODELL BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

STANDORT



NEUBAUHERRENMODELL BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

LUFTBILD



Quelle: Stadt Wien – data.wien.gv.at

BESTAND



©freeDimensions

NEUBAUHERRENMODELL BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

UMGEBUNG



©freeDimensions

NEUBAUHERRENMODELL BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

VISUALISIERUNGEN



©freeDimensions



©freeDimensions

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

		Nutzfläche¹⁾
Erdgeschoss	3 Büros	203 m ²
1. Obergeschoss	4 Wohnungen	241 m ²
2. Obergeschoss	4 Wohnungen	241 m ²
1. Dachgeschoss	4 Wohnungen	233 m ²
2. Dachgeschoss	2 Wohnungen	191 m ²
Loggien		103 m ²
Balkone		60 m ²
Fläche		<u>1.272 m²</u>

1) Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (inkl. Loggien) zuzüglich nutzbarer Flächen (Terrassen/Balkone).

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

3 Büros	203 m ² ¹⁾	à EUR	10,20 ²⁾	EUR	2.070,-
14 Wohnungen	1.009 m ² ¹⁾	à EUR	10,20 ²⁾	EUR	10.292,-
Küchen	17 Stück	à EUR	42,00	EUR	714,-
kalkulierte Gesamteinnahmen monatlich				EUR	13.076,-
kalkulierte Gesamteinnahmen jährlich				rd. EUR	156.900,-

1) Vermietbare Fläche (ohne Terrassen, Balkone).

2) Es wurde eine Indexierung von 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027 angenommen.

FÖRDERUNG

Direktdarlehen	1.212 m ²	à EUR	1.250,-	EUR	1.515.000,-
kalkuliert				rd. EUR	1.510.000,-

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen zugesichert oder nicht gewährt wird, sind zusätzliche Eigenmittel aufzubringen.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – KREDITZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	1.800.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	486.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	580.000,-
Baukosten	EUR	4.610.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	584.000,-
Auftrag	EUR	322.000,-
Treuhandschaft	EUR	18.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	70.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	50.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	276.000,-
Pfandrechtseintragungsgebühr	EUR	86.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	325.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase/Reserve ⁵⁾	EUR	43.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	<u>9.250.000,-</u>

- 1) Sämtliche Beträge sind kaufmännisch auf ganze tausend Euro gerundet.
- 2) Die Nebenkosten setzen sich aus Grunderwerbsteuer, Eigentumseintragungsgebühr, Rechtsanwalt/Notar und Barauslagen zusammen.
- 3) Aus dieser Position bezahlt die WertSecure GmbH unter anderem auch die Vergütung für den Vermögensberater.
- 4) Die Beschlussfassung erfolgt im Rahmen der konstituierenden Miteigentümerversammlung.
- 5) Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im 2. Quartal 2024 und einem Ende der Investitionsphase Ende September 2025, sowie einem Zinssatz von 4,00 % p.a. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.
- 6) Für Versicherung, Winterdienst, Grundsteuer und dgl.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Eigenkapital ¹⁾	2.700.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	5.040.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	1.510.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	9.250.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	1.350.000,--	-1.400.000,--	-700.000,--	650.000,--
2025	1.350.000,--	-453.587,--	-226.793,--	1.123.207,--
	2.700.000,--	-1.853.587,--	-926.793,--	1.773.207,--

■ Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung	4.744.243,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	292.645,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	6,20 % p.a.

1) Das Eigenkapital wird in 2 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranche ist per 31.01.2025 fällig.

2) Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 30.09.2025) und ist während der gesamten Laufzeit mit einem variablen Zinssatz von 4,00 % p.a. kalkuliert.

3) Das Landesdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase mit einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Wien.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
 Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuität Bankdarlehen	Annuität Darl. Land Wien gef.	Aufwand / Ertrag vor Steuer ¹⁾	Steuer ²⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ³⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁴⁾	Darlehensstand
2024				-1.350.000	700.000	-650.000	-650.000	
2025	36.087	-111.841	-41.666	-1.467.420	226.793	-1.240.627	-1.890.627	-6.454.167
2026	144.348	-447.363	-83.333	-386.348	248.314	-138.034	-2.028.661	-6.132.446
2027	148.101	-447.363	-83.333	-382.595	240.941	-141.654	-2.170.316	-5.799.732
2028	148.653	-447.363	-83.333	-382.043	234.955	-147.088	-2.317.404	-5.455.599
2029	152.529	-447.363	-83.333	-378.167	227.085	-151.081	-2.468.485	-5.099.603
2030	156.512	-447.363	-83.333	-374.184	218.932	-155.253	-2.623.738	-4.731.282
2031	160.604	-447.363	-83.333	-370.092	210.483	-159.609	-2.783.347	-4.350.156
2032	164.808	-447.363	-83.333	-365.888	201.728	-164.159	-2.947.506	-3.955.725
2033	169.129	-447.363	-83.333	-361.568	192.656	-168.911	-3.116.418	-3.547.470
2034	173.568	-447.363	-83.333	-357.129	183.254	-173.874	-3.290.292	-3.124.850
2035	178.129	-447.363	-83.333	-352.568	173.510	-179.058	-3.469.350	-2.687.302
2036	182.815	-447.363	-83.333	-347.881	163.410	-184.471	-3.653.821	-2.234.241
2037	187.630	-447.363	-83.333	-343.066	152.942	-190.124	-3.843.944	-1.765.059
2038	192.578	-447.363	-83.333	-338.118	-25.909	-364.027	-4.207.972	-1.279.122
2039	197.662	-447.363	-83.333	-333.034	-85.158	-418.192	-4.626.164	-775.772
2040	202.886	-335.522	-83.333	-215.970	-96.633	-312.603	-4.938.767	-366.536
2041	208.253		-83.333	124.920	-102.477	22.443	-4.916.323	-286.503
2042	213.768		-83.333	130.435	-105.636	24.799	-4.891.525	-205.665
2043	219.434		-83.333	136.102	-108.876	27.226	-4.864.299	-124.015
2044	225.257		-83.333	141.924	-112.197	29.727	-4.834.572	-41.545
2045	263.870		-41.666	222.203	-131.874	90.329	-4.744.243	0
2046	292.645			292.645	-146.322	146.322	-4.597.920	
2047	300.693			300.693	-150.346	150.346	-4.447.574	
2048	308.962			308.962	-154.481	154.481	-4.293.093	
2049	317.458			317.458	-158.729	158.729	-4.134.364	
2050	326.188			326.188	-163.094	163.094	-3.971.270	
2051	335.158			335.158	-167.579	167.579	-3.803.691	
2052	344.375			344.375	-172.188	172.188	-3.631.503	

1) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

2) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2024.

3) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

4) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

Bis zur Entschuldung reduziert sich der Kapitaleinsatz von EUR 9.250.000,-- auf EUR 4.744.243,--.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
 Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-1.400.000			-1.400.000
2025	39.225	-3.138	36.087	-432.000	-50.195	-7.479	-453.587
2026	156.900	-12.552	144.348	-432.000	-194.532	-14.443	-496.627
2027	160.979	-12.878	148.101	-432.000	-184.232	-13.751	-481.882
2028	165.170	-16.517	148.653	-432.000	-173.511	-13.052	-469.910
2029	169.477	-16.948	152.529	-432.000	-162.354	-12.346	-454.171
2030	173.902	-17.390	156.512	-432.000	-150.742	-11.633	-437.863
2031	178.449	-17.845	160.604	-432.000	-138.658	-10.912	-420.966
2032	183.120	-18.312	164.808	-432.000	-126.080	-10.185	-403.457
2033	187.921	-18.792	169.129	-432.000	-112.991	-9.450	-385.312
2034	192.853	-19.285	173.568	-432.000	-99.368	-8.708	-366.508
2035	197.921	-19.792	178.129	-432.000	-85.190	-7.958	-347.020
2036	203.128	-20.313	182.815	-432.000	-70.435	-7.201	-326.821
2037	208.478	-20.848	187.630	-432.000	-55.078	-6.436	-305.884
2038	213.976	-21.398	192.578	-96.000	-39.096	-5.664	51.819
2039	219.624	-21.962	197.662		-22.462	-4.883	170.316
2040	225.429	-22.543	202.886		-5.524	-4.095	193.266
2041	231.392	-23.139	208.253			-3.299	204.954
2042	237.520	-23.752	213.768			-2.495	211.273
2043	243.816	-24.382	219.434			-1.683	217.751
2044	250.285	-25.029	225.257			-863	224.394
2045	293.189	-29.319	263.870			-121	263.749
2046	325.161	-32.516	292.645				292.645
2047	334.103	-33.410	300.693				300.693
2048	343.291	-34.329	308.962				308.962
2049	352.731	-35.273	317.458				317.458
2050	362.431	-36.243	326.188				326.188
2051	372.398	-37.240	335.158				335.158
2052	382.639	-38.264	344.375				344.375

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 156.900,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2045) erfolgt der Ansatz einer marktconformen Miete für die neu errichteten Wohnungen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2025 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2028) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 4,00 % p.a. ab 01.10.2025 kalkuliert.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.07.2025 berechnet.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.064.000			-1.064.000	-1.064.000
2025	47.250	-4.725	42.525	-48.500	-50.195	-7.479	-63.649	-1.127.649
2026	189.000	-18.900	170.100	-97.000	-194.532	-14.443	-135.875	-1.263.524
2027	194.198	-19.420	174.778	-97.000	-184.232	-13.751	-120.205	-1.383.729
2028	199.538	-19.954	179.584	-97.000	-173.511	-13.052	-103.979	-1.487.708
2029	205.025	-20.503	184.523	-97.000	-162.354	-12.346	-87.177	-1.574.885
2030	210.663	-22.120	188.544	-97.000	-150.742	-11.633	-70.831	-1.645.716
2031	216.457	-22.728	193.729	-97.000	-138.658	-10.912	-52.841	-1.698.558
2032	222.409	-23.353	199.056	-97.000	-126.080	-10.185	-34.209	-1.732.767
2033	228.525	-23.995	204.530	-97.000	-112.991	-9.450	-14.911	-1.747.677
2034	234.810	-24.655	210.155	-97.000	-99.368	-8.708	5.079	-1.742.598
2035	241.267	-26.539	214.728	-97.000	-85.190	-7.958	24.580	-1.718.019
2036	247.902	-27.269	220.633	-97.000	-70.435	-7.201	45.997	-1.672.021
2037	254.719	-28.019	226.700	-97.000	-55.078	-6.436	68.186	-1.603.835
2038	261.724	-28.790	232.934	-97.000	-39.096	-5.664	91.175	-1.512.660
2039	268.922	-29.581	239.340	-97.000	-22.462	-4.883	114.995	-1.397.666
2040	276.317	-31.086	245.231	-97.000	-5.524	-4.095	138.612	-1.259.054
2041	283.916	-31.941	251.975	-97.000		-3.299	151.676	-1.107.378
2042	291.723	-32.819	258.904	-97.000		-2.495	159.409	-947.969
2043	299.746	-33.721	266.024	-97.000		-1.683	167.341	-780.628
2044	307.989	-34.649	273.340	-97.000		-863	175.477	-605.151
2045	316.458	-35.602	280.857	-97.000		-121	183.736	-421.415
2046	325.161	-36.581	288.580	-97.000			191.580	-229.835
2047	334.103	-37.587	296.516	-97.000			199.516	-30.318
2048	343.291	-38.620	304.671	-97.000			207.671	177.352
2049	352.731	-39.682	313.049	-97.000			216.049	393.401
2050	362.431	-40.774	321.658	-97.000			224.658	618.059
2051	372.398	-41.895	330.503	-97.000			233.503	851.562
2052	382.639	-43.047	339.592	-97.000			242.592	1.094.155

1) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 189.000,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten sind gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabereichtlinien kalkuliert. Sie beinhalten unter anderem Leerstand, Instandhaltung und Verwaltungskosten.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR PROJEKTPROGNOSE – KREDITZEICHNER

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Investorenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Investorenkosten

HAUSVERWALTUNG/INVESTORENKOSTEN

Die Kosten der ordentlichen Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskosten (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung durch WertSecure GmbH und Hausverwaltung, Kleinreparaturen usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

Die jährlichen Investorenkosten sind ab dem Jahr 2025 mit 8,00 % und ab 2028 mit 10,00 % der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereirichtlinien kalkuliert.

MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.10.2025) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 156.900,- p.a. für die 14 Wohneinheiten und 3 Büros. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,75 % ab dem Jahr 2027 angenommen. Nach Ablauf der Förderung können marktkonforme Mieten verlangt werden.

ENDFINANZIERUNGEN / FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.10.2025 wurden folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen voraussichtlich EUR 5.040.000,-

Variabler Zinssatz kalkuliert: 4,00 % p.a.

Laufzeit 15 Jahre

Direktarlehen Land Wien voraussichtlich EUR 1.510.000,-

Fixzinssatz 1,00 % p.a.

Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen zugesichert oder nicht gewährt wird, sind zusätzliche Eigenmittel aufzubringen.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50 %-iger Einkommensteuersatz zu Grunde gelegt.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % sowie dem Ansatz von marktkonformen Mieten ergibt sich für die Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 25. Jahr (23 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – BARZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	1.800.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	486.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	580.000,-
Baukosten	EUR	4.610.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	584.000,-
Auftrag	EUR	322.000,-
Treuhandschaft	EUR	18.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	70.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	50.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	276.000,-
Pfandrechtseintragungsgebühr	EUR	86.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	325.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase/Reserve ⁷⁾	EUR	<u>43.000,-</u>
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	<u>9.250.000,-</u>
abzüglich Barzeichnerbonus ⁷⁾	EUR	<u>-380.000,-</u>
Reduzierter Gesamtbetrag	EUR	<u>8.870.000,-</u>

- 1) Sämtliche Beträge sind kaufmännisch auf ganze tausend Euro gerundet.
- 2) Die Nebenkosten setzen sich aus Grunderwerbsteuer, Eigentumseintragungsgebühr, Rechtsanwalt/Notar und Barauslagen zusammen.
- 3) Aus dieser Position bezahlt die WertSecure GmbH unter anderem auch die Vergütung für den Vermögensberater.
- 4) Beschlussfassung erfolgt im Rahmen der konstituierenden Miteigentümerversammlung.
- 5) Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im 2. Quartal 2024 und einem Ende der Investitionsphase Ende September 2025, sowie einem Zinssatz von 4,00 % p.a. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.
- 6) Für Versicherung, Winterdienst, Grundsteuer und dgl.
- 7) Der Barzeichnerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Finanzierungskosten des frei finanzierten Bankdarlehens und ist ein unveränderbarer Fixbetrag.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Eigenkapital ¹⁾	7.360.000,--
Barzeichnerbonus ²⁾	380.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	1.510.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	9.250.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	7.360.000,--	-989.000,--	-494.500,--	6.865.500,--
2025	0,--	-403.392,--	-201.696,--	-201.696,--
	7.360.000,--	-1.392.392,--	-696.196,--	6.663.804,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis bei Fertigstellung	8.173.804,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) Abschreibung ⁴⁾	301.332,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,70 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	3.734.518,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	292.645,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	7,80 % p.a.

1) Das Eigenkapital wird bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft einbezahlt.

2) Nachlass für den Wegfall von Finanzierungskosten (Pfandrechtseintragungsgebühr, Bauzeitinsen).

3) Das Landesdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase mit einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Wien.

4) Der Durchschnitt der Nettoeinnahmen bezieht sich auf die ersten 15 Vermietungsjahre. Durch die beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) werden nicht nur die Nettoeinnahmen steuerfrei gehalten, sondern zusätzlich steuerliche Ersparnisse erzielt.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuität Darlehen Land Wien gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer ¹⁾	Steuer ²⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ³⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁴⁾	Darlehens- stand
2024			-7.360.000	494.500	-6.865.500	-6.865.500	
2025	36.087	-41.666	-5.579	201.696	196.116	-6.669.384	-1.475.812
2026	144.348	-83.333	61.015	151.047	212.063	-6.457.321	-1.406.923
2027	148.101	-83.333	64.768	148.825	213.593	-6.243.728	-1.337.341
2028	148.653	-83.333	65.321	148.199	213.520	-6.030.208	-1.267.060
2029	152.529	-83.333	69.196	145.908	215.105	-5.815.103	-1.196.073
2030	156.512	-83.333	73.179	143.560	216.739	-5.598.364	-1.124.372
2031	160.604	-83.333	77.271	141.154	218.425	-5.379.939	-1.051.952
2032	164.808	-83.333	81.476	138.688	220.164	-5.159.775	-978.804
2033	169.129	-83.333	85.796	136.161	221.956	-4.937.819	-904.921
2034	173.568	-83.333	90.235	133.570	223.805	-4.714.014	-830.296
2035	178.129	-83.333	94.796	130.915	225.710	-4.488.303	-754.921
2036	182.815	-83.333	99.482	128.193	227.675	-4.260.628	-678.789
2037	187.630	-83.333	104.298	125.403	229.700	-4.030.928	-601.893
2038	192.578	-83.333	109.245	-45.457	63.788	-3.967.140	-524.223
2039	197.662	-83.333	114.329	-96.389	17.940	-3.949.200	-445.774
2040	202.886	-83.333	119.553	-99.395	20.158	-3.929.042	-366.536
2041	208.253	-83.333	124.920	-102.477	22.443	-3.906.599	-286.503
2042	213.768	-83.333	130.435	-105.636	24.799	-3.881.800	-205.665
2043	219.434	-83.333	136.102	-108.876	27.226	-3.854.574	-124.015
2044	225.257	-83.333	141.924	-112.197	29.727	-3.824.847	-41.545
2045	263.870	-41.666	222.203	-131.874	90.329	-3.734.518	0
2046	292.645		292.645	-146.322	146.322	-3.588.196	
2047	300.693		300.693	-150.346	150.346	-3.437.850	
2048	308.962		308.962	-154.481	154.481	-3.283.369	
2049	317.458		317.458	-158.729	158.729	-3.124.640	
2050	326.188		326.188	-163.094	163.094	-2.961.546	
2051	335.158		335.158	-167.579	167.579	-2.793.966	
2052	344.375		344.375	-172.188	172.188	-2.621.779	

1) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

2) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2024.

3) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

4) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-989.000		-989.000
2025	39.225	-3.138	36.087	-432.000	-7.479	-403.392
2026	156.900	-12.552	144.348	-432.000	-14.443	-302.095
2027	160.979	-12.878	148.101	-432.000	-13.751	-297.650
2028	165.170	-16.517	148.653	-432.000	-13.052	-296.398
2029	169.477	-16.948	152.529	-432.000	-12.346	-291.817
2030	173.902	-17.390	156.512	-432.000	-11.633	-287.121
2031	178.449	-17.845	160.604	-432.000	-10.912	-282.309
2032	183.120	-18.312	164.808	-432.000	-10.185	-277.376
2033	187.921	-18.792	169.129	-432.000	-9.450	-272.321
2034	192.853	-19.285	173.568	-432.000	-8.708	-267.140
2035	197.921	-19.792	178.129	-432.000	-7.958	-261.830
2036	203.128	-20.313	182.815	-432.000	-7.201	-256.386
2037	208.478	-20.848	187.630	-432.000	-6.436	-250.806
2038	213.976	-21.398	192.578	-96.000	-5.664	90.915
2039	219.624	-21.962	197.662		-4.883	192.779
2040	225.429	-22.543	202.886		-4.095	198.790
2041	231.392	-23.139	208.253		-3.299	204.954
2042	237.520	-23.752	213.768		-2.495	211.273
2043	243.816	-24.382	219.434		-1.683	217.751
2044	250.285	-25.029	225.257		-863	224.394
2045	293.189	-29.319	263.870		-121	263.749
2046	325.161	-32.516	292.645			292.645
2047	334.103	-33.410	300.693			300.693
2048	343.291	-34.329	308.962			308.962
2049	352.731	-35.273	317.458			317.458
2050	362.431	-36.243	326.188			326.188
2051	372.398	-37.240	335.158			335.158
2052	382.639	-38.264	344.375			344.375

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 156.900,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2045) erfolgt der Ansatz einer marktkonformen Miete für die neu errichteten Wohnungen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2025 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2028) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.07.2025 berechnet.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-653.000		-653.000	-653.000
2025	47.250	-4.725	42.525	-48.500	-7.479	-13.454	-666.454
2026	189.000	-18.900	170.100	-97.000	-14.443	58.657	-607.797
2027	194.198	-19.420	174.778	-97.000	-13.751	64.027	-543.770
2028	199.538	-19.954	179.584	-97.000	-13.052	69.532	-474.238
2029	205.025	-20.503	184.523	-97.000	-12.346	75.177	-399.061
2030	210.663	-22.120	188.544	-97.000	-11.633	79.911	-319.150
2031	216.457	-22.728	193.729	-97.000	-10.912	85.816	-233.333
2032	222.409	-23.353	199.056	-97.000	-10.185	91.871	-141.462
2033	228.525	-23.995	204.530	-97.000	-9.450	98.080	-43.382
2034	234.810	-24.655	210.155	-97.000	-8.708	104.447	61.065
2035	241.267	-26.539	214.728	-97.000	-7.958	109.770	170.835
2036	247.902	-27.269	220.633	-97.000	-7.201	116.432	287.267
2037	254.719	-28.019	226.700	-97.000	-6.436	123.264	410.531
2038	261.724	-28.790	232.934	-97.000	-5.664	130.271	540.802
2039	268.922	-29.581	239.340	-97.000	-4.883	137.457	678.259
2040	276.317	-31.086	245.231	-97.000	-4.095	144.136	822.395
2041	283.916	-31.941	251.975	-97.000	-3.299	151.676	974.071
2042	291.723	-32.819	258.904	-97.000	-2.495	159.409	1.133.480
2043	299.746	-33.721	266.024	-97.000	-1.683	167.341	1.300.821
2044	307.989	-34.649	273.340	-97.000	-863	175.477	1.476.298
2045	316.458	-35.602	280.857	-97.000	-121	183.736	1.660.034
2046	325.161	-36.581	288.580	-97.000		191.580	1.851.614
2047	334.103	-37.587	296.516	-97.000		199.516	2.051.131
2048	343.291	-38.620	304.671	-97.000		207.671	2.258.801
2049	352.731	-39.682	313.049	-97.000		216.049	2.474.850
2050	362.431	-40.774	321.658	-97.000		224.658	2.699.508
2051	372.398	-41.895	330.503	-97.000		233.503	2.933.011
2052	382.639	-43.047	339.592	-97.000		242.592	3.175.603

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 189.000,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten sind gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabereirichtlinien kalkuliert. Sie beinhalten unter anderem Leerstand, Instandhaltung und Verwaltungskosten.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR PROJEKTPROGNOSE – BARZEICHNER

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Investorenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Investorenkosten

HAUSVERWALTUNG/INVESTORENKOSTEN

Die Kosten der ordentlichen Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskosten (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung durch WertSecure GmbH und Hausverwaltung, Kleinreparaturen usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

Die jährlichen Investorenkosten sind ab dem Jahr 2025 mit 8,00 % und ab 2028 mit 10,00 % der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereirichtlinien kalkuliert.

MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.10.2025) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 156.900,- p.a. für die 14 Wohneinheiten und 3 Büros. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,75 % ab dem Jahr 2027 angenommen. Nach Ablauf der Förderung können marktkonforme Mieten verlangt werden.

FÖRDERDARLEHEN

Direktdarlehen Land Wien voraussichtlich EUR 1.510.000,-

Fixzinssatz 1,00 % p.a.

Laufzeit 20 Jahre

Tilgungsbeginn 01.10.2025

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen zugesichert oder nicht gewährt wird, sind zusätzliche Eigenmittel aufzubringen.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50 %-iger Einkommensteuersatz zu Grunde gelegt.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % sowie dem Ansatz von marktkonformen Mieten ergibt sich für die Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 11. Jahr (9 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

RECHTLICHE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Beim Neubauherrenmodell Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien erwerben eine Vielzahl von Investoren unterschiedlich große Anteile an der Liegenschaft. Jeder Investor wird mit seinem Anteil persönlich im Grundbuch eingetragen (schlichtes Miteigentum). Die treuhändige Abwicklung erfolgt über einen Rechtsanwalt. Sobald für sämtliche Anteile Käufer vorliegen, schließen sich diese zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen.

Über diverse Vereinbarungen – Werkvertrag, Auftrag, Vollmachten – werden Projektpartner beauftragt und bevollmächtigt, das Investitionsvorhaben professionell abzuwickeln. Die Umsetzung beinhaltet, neben planerischen und baulichen Maßnahmen, auch die kaufmännische und förderungsrechtliche Begleitung bis zur Endabrechnung des Projektes.

Im Rahmen der Miteigentümerversammlung werden weitere Beschlüsse gefasst, um die Themenbereiche Finanzierung, Steuerberatung, Vermietung und Hausverwaltung für dieses Neubauherrenmodell zu regeln. Ebenso wird bei dieser Gründungsversammlung der gemeinsame Miteigentümervertrag beschlossen, der die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander regelt.

Aus steuerlicher Sicht ist dieses Investitionsvorhaben als „kleines“ Bauherrenmodell einzustufen. Es erfüllt die Vorgaben für die positive Beurteilung des Vorliegens der Unternehmer-, Einkunftsquellen- und Bauherreneigenschaft. Dadurch liegen die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug, die Sofortabsetzung von Werbungskosten und die beschleunigte Abschreibung (1/15-AfA) der Bau- und Baunebenkosten vor. Genauere Informationen zu den steuerlichen Grundlagen können dem umfassenden steuerrechtlichen Gutachten zum Neubauherrenmodell Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien entnommen werden.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

ALLGEMEINE HINWEISE ZU RISIKEN UND HAFTUNGSTHEMEN

Die Erstellung der Projektunterlagen erfolgte auf Basis der derzeit in Österreich geltenden Gesetzeslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungspraxis sowie der gegebenen Marktverhältnisse. Dies schließt auch die steuerlichen Rechtsfolgen mit ein, die in einem gesonderten steuerrechtlichen Gutachten ausführlich erläutert werden. Für eine etwaige Änderung der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis und der damit verbundenen Abweichungen der wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen für den Investor wird keine Haftung übernommen.

Zu diesem Investitionsvorhaben gibt es ein umfangreiches Vertragswerk sowie ausführliche Risikohinweise, aus denen Sie sich ein klares Bild über Chancen und Risiken einer Investition in dieses Bauherrenmodell machen können.

Da diese Informationen kein Beteiligungsangebot darstellen und auf die individuellen Bedürfnisse und Verhältnisse des einzelnen Investors nicht eingeht, empfehlen wir, vor dem Kauf eines Anteiles an der Liegenschaft Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien die Auskunft eines Steuerberaters oder eventuell eines Rechtsanwaltes einzuholen.

Unsere o.a. Empfehlung ist auch unter dem Aspekt zu betrachten, dass es sich hier um eine große und langfristige Investition in ein Wohnimmobilienprojekt handelt. Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell wird als unternehmerische Tätigkeit eingestuft. Demgemäß gelangen dabei weder die Konsumentenschutzbestimmungen noch das Bauträgervertragsgesetz zur Anwendung.

Diese Information unterliegt nicht der Prospektspflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die einzelnen Vertragsabschlüsse in Anteilen über EUR 100.000,- erfolgen. Eine Haftung für Druckfehler wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Investor nimmt zur Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die WertSecure GmbH einen Teil des von ihr vereinnahmten Entgelts als Vergütung an den jeweiligen Vermögensberater ausbezahlt.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

PROJEKTPARTNER

Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft, Wien

Kaufvertragsabwicklung und
grundbücherliche Durchführung

Writzmann & Partner GmbH, Wien

Steuerrechtliches Gutachten

**Ing. Fritz Brandstätter Bauplanungs- &
Management GmbH, Wien**

Planung und Bauaufsicht

WertSecure GmbH, Linz

Zusammenführung der Miteigentümer
Konzeption, Wirtschaftlichkeitsanalysen
und -berechnungen
Werkvertrag
Auftrag

Im Rahmen der konstituierenden Miteigentümerversammlung wird die Beauftragung weiterer Partner für die Wahrnehmung der Bauherreninteressen, die laufende Steuerberatung, die Finanzierung und für die Hausverwaltung samt Erstvermietung beschlossen.