



**HERZLICH WILLKOMMEN
ZUM
HERBSTAUFTAKTMEETING**

Mittwoch, 25.09.2024
Rainers Hotel Vienna

Programmablauf

Zeit	Themen	Referenten
10:00	Änderungen bei Steuer und Förderung - Totalgewinn, Progressionsstufen - Förderungen Wien - Einkommensgrenzen für Mieter in OÖ	Kitzberger Karl-Heinz Holzinger Julia
10:30	Bauherrenmodell Schillerstraße 11/Südtirolerstraße 9-11 4020 Linz - Allgemeines zum Bauherrenmodell - Projektdaten, Prognoserechnungen, Highlights	Kitzberger Harald Nachbargauer Herbert
11:00	Denkmalschutzobjekt / Sockelsanierung Marischkapromenade 4 1210 Wien - Projektdaten, Prognoserechnungen - Planung - Förderung, Highlights	Musial Thomas Holzinger Julia Kitzberger Karl-Heinz Kitzberger Harald
12:00	Mittagessen	
13:00	Objektbesichtigungen Absberggasse und Marischkapromenade	
15:30	Gemütlicher Ausklang im Schweizerhaus	

Änderungen bei Steuer und Förderung

Totalgewinnzeitraum

- ▶ Mit Verordnung vom 27.03.2024 wurde der Totalgewinnzeitraum bei „großer“ und „kleiner“ Vermietung verlängert

- „Große“ Vermietung

bisher 25 + 3 Jahre

neu 30 + 3 Jahre

- „Kleine“ Vermietung

bisher 20 + 3 Jahre

neu 25 + 3 Jahre

Änderungen bei Steuer und Förderung

► Gültig für Projekte ab 01.01.2024

Steuertarif 2024 | Grenz-Steuersatz

0 %	bis	EUR 12.816
20 %	von EUR 12.816	bis EUR 20.818
30 %	von EUR 20.818	bis EUR 34.513
40 %	von EUR 34.513	bis EUR 66.612
48 %	von EUR 66.612	bis EUR 99.266
50 %	von EUR 99.266	bis EUR 1,0 Mio.
55 %	ab	EUR 1,0 Mio.

Änderungen bei Steuer und Förderung

Förderung Land Wien

- ▶ Änderung der Laufzeiten bei Förderdarlehen; Einheitlich 20 Jahre für Abbruch/Neubau, überwiegend Neubau, Totalsanierung und Sockelsanierung (Bestand)
- ▶ Gewährung von laufenden Zuschüssen nur mehr bei Sockelsanierung
- ▶ Erhöhung der förderbaren Baukosten gemäß §12 Abs. 2 Dekarbonisierungsverordnung von € 700,-/m² auf € 1.250,-/m²

Änderungen bei Steuer und Förderung

Einkommensgrenzen für Mieter bei Förderung Land OÖ

	bisher	neu
1 Person	€ 39.000,- p.a. netto	€ 50.000,- p.a. netto
2 Personen	€ 65.000,- p.a. netto	€ 85.000,- p.a. netto
Pro Kind	€ 6.000,- p.a. netto	€ 7.500,- p.a. netto

Intelligente Immobilien-Investments

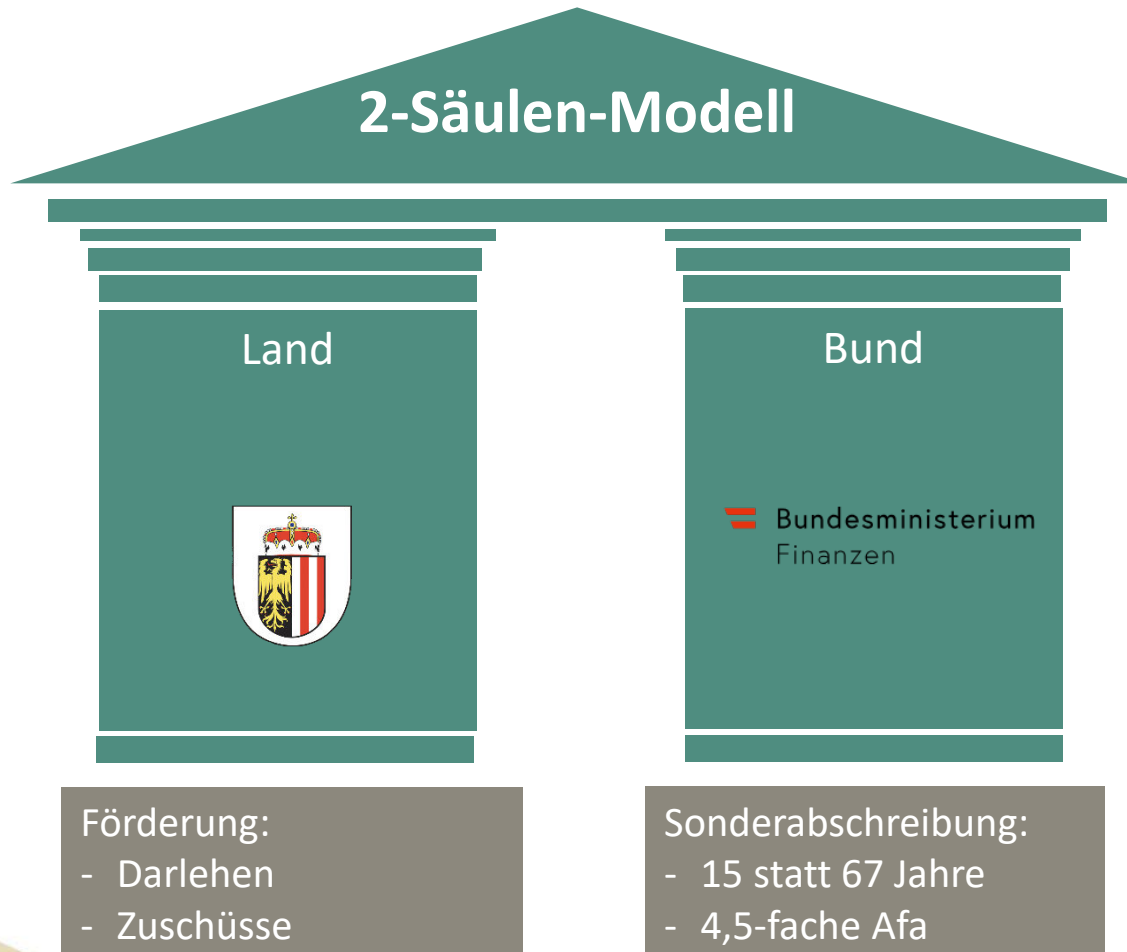
Das Bauherrenmodell

Schillerstraße 11/Südtirolerstraße 9-11 | 4020 Linz

Bauherrenmodell allgemein

- **Spezialform der Veranlagung in geförderte Wohnimmobilien durch Privatinvestoren**
- **Öffentliche Hand fordert:**
 - Nachverdichtung statt „Grünvernichtung“
 - Schaffung leistbarer Mietwohnungen
- **Öffentliche Hand gewährt:**
 - Förderdarlehen
 - beschleunigte Abschreibung über 15 Jahre

Bauherrenmodell allgemein



Bauherrenmodell allgemein

- Echtes Steuersparmodell
- Anteilige Miete vom ganzen Haus (Mietpool)
- Gemeinsame Vermietung und Verwaltung
- Abwicklung von Experten
- Kein persönlicher Aufwand nötig (Rundum-Sorglos-Paket)

Nach 17 Jahren:

Immobilie „zum halben Preis“!

Durch: Miete + Steuergutschriften + Förderung

Bauherrenmodell allgemein

► Zielgruppe

- **Natürliche Personen**

- steuerpflichtiges Einkommen ab EUR 70.000,- p.a.

- z.B.: Freiberufler, leitende Angestellte, Unternehmer

- **Stiftungen**

- **Keine GmbHs!**

Luftaufnahme | Bestand



Visualisierung | Straßenansicht



Visualisierung | Luftaufnahme



Visualisierung | Hofansicht



VORHER



NACHHER

Standort

- **Einser-Lage in Linz**
 - **150 Meter zur Landstraße Höhe Schillerpark**
 - **10 Gehminuten zum Hauptbahnhof**
 - **Optimale Verkehrsinfrastruktur**
- 
- The bottom of the slide features a decorative graphic consisting of several overlapping geometric shapes. On the left, there is a dark grey triangle pointing downwards. To its right is a light beige trapezoidal shape. On the right side, there is a large teal triangle pointing upwards, which overlaps with the beige shape.

Standort



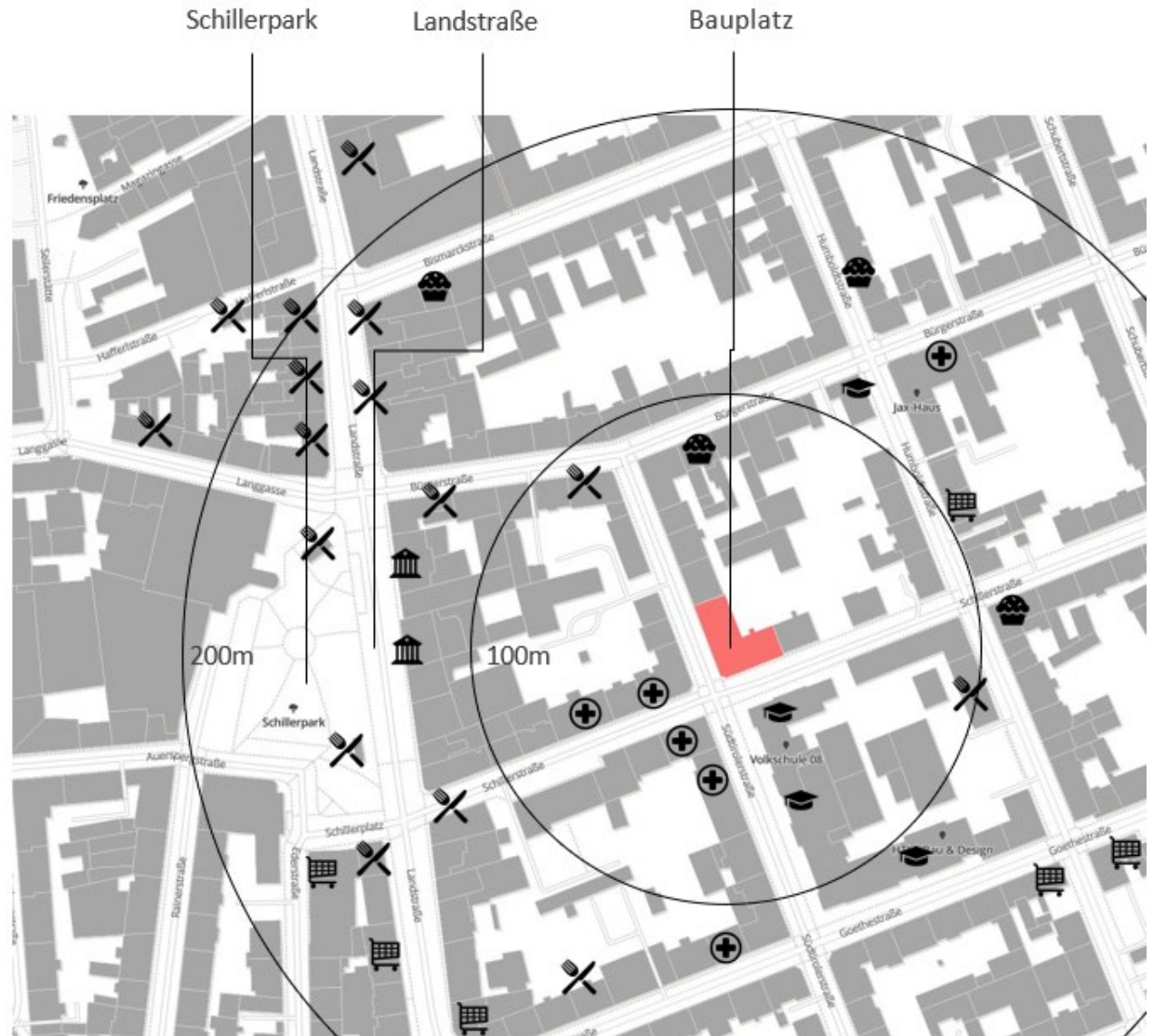
★ Schillerstraße 11/Südtirolerstraße 9-11

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1 Landesdienstleistungszentrum | 10 Schlossmuseum |
| 2 Volksgarten | 11 Hauptplatz |
| 3 Musiktheater | 12 Ars Electronica Center |
| 4 OÖ Landesbibliothek | 13 Lentos |
| 5 Schillerpark | 14 Brucknerhaus |
| 6 Bauernberg | 15 Tabakfabrik |
| 7 Einkaufszentrum Passage | 16 Hessenpark |
| 8 Einkaufszentrum Linzerie | 17 Südbahnhofmarkt |
| 9 Landhaus | 18 Design Center |

Mikrolage

Alle Einrichtungen des
täglichen Bedarfes im
Umfeld

Ruhig durch
verkehrsberuhigte
"30-er" Zone



Projektdaten

- ▶ **Sanierung/Ausbau zu einem Wohn- und Bürohaus**
- ▶ **40 Wohneinheiten + 2 Büros + 1 Studio**
- ▶ **Entsiegelung des Hofbereiches**
- ▶ **Schaffung einer Grünoase im Innenhof**

Nachverdichten statt Grün vernichten

Projektdaten

- ▶ **3.126 m² vermietbare Fläche**
 - Wohnfläche + Loggien, Büros
- ▶ **Freigabe durch Gestaltungsbeirat liegt vor**
- ▶ **Baugenehmigung bis Ende 2024**
- ▶ **Baubeginn voraussichtlich Mitte 2025**
- ▶ **Ende der Investitionsphase Ende 2026**

Projektdaten

- ▶ **Förderung mit Annuitätenzuschüssen**
 - 15 Jahre Laufzeit; variabler Zinssatz
 - Zuschuss EUR 1,40/m² Wohnfläche p.m.
- ▶ **Aktuelle Mietpreise in der Innenstadt**
 - EUR 12,50/m² – EUR 15,00/m²
- ▶ **Kalkulierter Mietertrag**
 - EUR 11,30/m² Miete (+ Index)
 - EUR 1,40/m² Zuschuss
 - EUR 0,60/m² Küchenmiete
 - **EUR 13,30/m²** Gesamtertrag über 15 Jahre (+ Index)

Steuerliche Eckpunkte

- ▶ Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“
- ▶ 1/67-Abschreibung für Gebäudebestand
- ▶ Beschleunigte 1/15-Abschreibung für Herstellungskosten
- ▶ Sofortabsetzung diverser Werbungskosten
- ▶ Totalgewinn im 10. bzw. 25. Jahr
(erforderlich: im 33. Jahr)

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- **Niedrigenergiegebäude**
- **Fernwärmeheizung**
- **Feinsteinzeug/Echtholz-Parkettböden**
- **LED-Leuchtmittel in Allgemeinbereichen**
- **Photovoltaikanlage zur Versorgung der
Allgemeinflächen**
- **3-fach verglaste Fenster**

Wohnungsmix

Büro/Studio	Wohnen	Loggien	Terrassen
392 m2	2.458 m2	276 m2	15 m2
Vermietbare Nutzfläche gesamt: 3.126 m2			40 Wohnungen 2 Büros 1 Studio

Nutzflächen
und Wohnungsmix

(Stand Einreichplan)



Anzahl 2- Zimmer

21 Whg.



Anzahl 3-Zimmer

13 Whg.



Anzahl 4-Zimmer

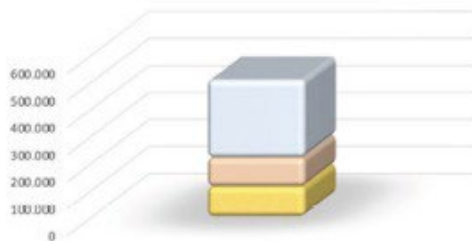
6 Whg.

CO₂ Ersparnis

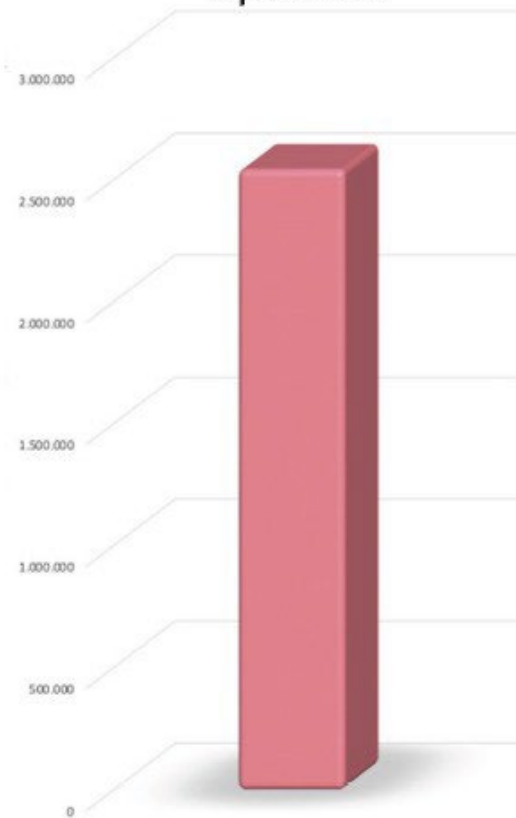
ca. 500t CO₂
Äquivalente

ca. 2.500t CO₂
Äquivalente

**80% CO₂-Einsparung
durch Sanierung**



**Generalsanierung und Aufstockung
(Holzbauweise)**



**Neubau mit Tiefgarage
(Massivbauweise)**

Projektprognose

Anteil 10/1.000

- Kredit

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Eigenkapital ¹⁾	69.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	128.220,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	24.780,--
KAPITALEINSATZ gesamt	222.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	23.000,--	-17.710,--	-8.855,--	14.145,--
2025	23.000,--	-10.450,--	-5.225,--	17.775,--
2026	23.000,--	-11.254,--	-5.627,--	17.373,--
	69.000,--	-39.414,--	-19.707,--	49.293,--

■ Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung	130.823,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	5.972,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	4,60 % p.a.

1) Das Eigenkapital wird in 3 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranche sind per 31.05.2025 und 31.05.2026 fällig.

2) Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 30.09.2026) und ist während der gesamten Laufzeit mit einem variablen Zinssatz von 4,00 % p.a. kalkuliert.

3) Das geförderte Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2027 und ist mit einem variablen Zinssatz von 4,00 % p.a. kalkuliert. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Oberösterreich.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss ¹⁾	Annuität Bankdarlehen	Annuität gef. Darl. Land OÖ	Aufwand / Ertrag vor Steuer ²⁾	Steuer ³⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁴⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁵⁾	Darlehens- stand
2024				-23.000	8.855	-14.145	-14.145	
2025				-23.000	5.225	-17.775	-31.920	
2026	243	-2.845		-25.602	5.627	-19.975	-51.895	-151.432
2027	4.452	-11.381	-2.200	-9.129	5.543	-3.586	-55.481	-143.769
2028	4.562	-11.381	-2.200	-9.018	4.842	-4.177	-59.658	-135.794
2029	4.583	-11.381	-2.200	-8.998	4.669	-4.329	-63.987	-127.494
2038	5.737	-11.381	-2.200	-7.843	2.297	-5.546	-108.666	-35.800
2039	5.885	-11.381	-2.200	-7.696	1.216	-6.480	-115.146	-23.426
2040	6.036	-11.381	-2.200	-7.545	-1.267	-8.811	-123.957	-10.548
2041	6.192	-8.536	-2.200	-4.544	-2.322	-6.866	-130.823	0
2042	5.972			5.972	-2.496	3.476	-127.347	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 380,- p.a. (15 Jahre).

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

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

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

5) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen gef. Darlehen Land OÖ ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-17.710			-17.710
2025				-10.450			-10.450
2026	332	-89	243	-10.220	-1.277		-11.254
2027	4.426	-354	4.072	-9.240	-4.949	-969	-11.086
2028	4.546	-364	4.182	-8.260	-4.687	-919	-9.683
2029	4.670	-467	4.203	-8.260	-4.414	-866	-9.338
2039	6.116	-612	5.505	-6.730	-995	-212	-2.432
2040	6.284	-628	5.656	-2.420	-571	-131	2.533
2041	6.457	-646	5.812	-980	-141	-47	4.644
2042	6.635	-664	5.972	-980			4.992

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2026 in Höhe von rd. EUR 4.426,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,85 % p.a. ab dem Jahr 2028. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird grundsätzlich von einer Vollvermietung ausgegangen. In den ersten 3 Monaten der Vermietung wird eine Auslastung von 30 % unterstellt.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2026 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2029) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 4,00 % p.a. ab 01.10.2026 kalkuliert.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 4,00 % p.a. ab 01.01.2027 berechnet.

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen gef. Darlehen Land OÖ	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-16.180			-16.180	-16.180
2025				-5.000			-5.000	-21.180
2026	1.212	-115	1.096	-1.305	-1.277		-1.486	-22.666
2027	4.846	-460	4.386	-2.610	-4.949	-969	-4.142	-26.808
2028	4.984	-473	4.511	-2.610	-4.687	-919	-3.705	-30.513
2029	5.126	-487	4.639	-2.610	-4.414	-866	-3.252	-33.764
2043	7.597	-874	6.724	-2.610			4.114	-23.385
2044	7.814	-899	6.915	-2.610			4.305	-19.080
2045	8.036	-924	7.112	-2.610			4.502	-14.578
2046	8.265	-951	7.315	-2.610			4.705	-9.873
2047	8.501	-978	7.523	-2.610			4.913	-4.960
2048	8.743	-1.005	7.738	-2.610			5.128	168
2049	8.992	-1.034	7.958	-2.610			5.348	5.516

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2026 in Höhe von rd. EUR 4.846,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,85 % p.a. ab dem Jahr 2028. 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.

Projektprognose

Anteil 10/1.000

- Bar

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Eigenkapital ¹⁾	188.220,--
Barzeichnerbonus ²⁾	9.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	24.780,--
KAPITALEINSATZ gesamt	222.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	188.220,--	-10.380,--	-5.190,--	183.030,--
2025	0,--	-5.750,--	-2.875,--	-2.875,--
2026	0,--	-9.977,--	-4.988,--	-4.988,--
	188.220,--	-26.107,--	-13.053,--	175.167,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis	199.947,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Zuschuss und Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung ⁴⁾	7.427,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,70 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	106.590,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	5.972,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	5,60 % p.a.

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

2) Der Barzeichnerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Finanzierungskosten des frei finanzierten Bankdarlehens und ist ein unveränderbarer Fixbetrag.

3) Das geförderte Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2027 und ist mit einem variablen Zinssatz von 4,00 % p.a. kalkuliert. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Oberösterreich.

4) Der Durchschnitt der Nettoeinnahmen bezieht sich auf die ersten 15 Vermietungsjahre. Durch die beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung werden nicht nur die Nettoeinnahmen steuerfrei gehalten, sondern zusätzlich steuerliche Ersparnisse erzielt.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss ¹⁾	Annuität Darlehen Land OÖ gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer ²⁾	Steuer ³⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁴⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁵⁾	Darlehens- stand
2024			-188.220	5.190	-183.030	-183.030	
2025			0	2.875	2.875	-180.155	
2026	243		243	4.988	5.232	-174.923	
2027	4.452	-2.200	2.252	3.068	5.321	-169.602	-23.549
2028	4.562	-2.200	2.363	2.498	4.861	-164.741	-22.268
2029	4.583	-2.200	2.383	2.462	4.845	-159.896	-20.935
2038	5.737	-2.200	3.538	1.596	5.134	-114.877	-6.208
2039	5.885	-2.200	3.685	719	4.404	-110.474	-4.221
2040	6.036	-2.200	3.836	-1.552	2.284	-108.190	-2.153
2041	6.192	-2.200	3.992	-2.392	1.600	-106.590	0
2042	5.972		5.972	-2.496	3.476	-103.114	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 380,- p.a. (15 Jahre).

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

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

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

5) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen gef. Darlehen Land OÖ ³⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-10.380		-10.380
2025				-5.750		-5.750
2026	332	-89	243	-10.220		-9.977
2027	4.426	-354	4.072	-9.240	-969	-6.137
2028	4.546	-364	4.182	-8.260	-919	-4.996
2029	4.670	-467	4.203	-8.260	-866	-4.924
2038	5.953	-595	5.357	-8.260	-290	-3.193
2039	6.116	-612	5.505	-6.730	-212	-1.438
2040	6.284	-628	5.656	-2.420	-131	3.105
2041	6.457	-646	5.812	-980	-47	4.785
2042	6.635	-664	5.972	-980		4.992

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2026 in Höhe von rd. EUR 4.426,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,85 % p.a. ab dem Jahr 2028. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird grundsätzlich von einer Vollvermietung ausgegangen. In den ersten 3 Monaten der Vermietung wird eine Auslastung von 30 % unterstellt.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2026 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2029) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 4,00 % p.a. ab 01.01.2027 berechnet.

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen gef. Darlehen Land OÖ	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-8.850		-8.850	-8.850
2025				-300		-300	-9.150
2026	1.212	-115	1.096	-1.305		-209	-9.359
2027	4.846	-460	4.386	-2.610	-969	807	-8.552
2028	4.984	-473	4.511	-2.610	-919	982	-7.570
2029	5.126	-487	4.639	-2.610	-866	1.163	-6.407
2030	5.272	-501	4.771	-2.610	-812	1.349	-5.058
2031	5.423	-556	4.867	-2.610	-756	1.501	-3.557
2032	5.577	-572	5.005	-2.610	-697	1.699	-1.858
2033	5.736	-588	5.148	-2.610	-636	1.902	44
2034	5.899	-605	5.295	-2.610	-572	2.113	2.157
2035	6.068	-622	5.446	-2.610	-506	2.330	4.487

- 1) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2026 in Höhe von rd. EUR 4.846,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,85 % p.a. ab dem Jahr 2028. 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.

Resümee

- ▶ **Topimmobilie in Bestlage von Linz**
- ▶ **Attraktive Steuerbegünstigungen ab 2024**
- ▶ **Niedrigenergiehaus**
 - umweltschonende Errichtung (Holzbauweise)
 - Entsiegelung von Hofflächen
- ▶ **Förderung mit Land OÖ abgestimmt**

Resümee

- ▶ **Eigenmittelanteil von 31 % in 3 Tranchen**
- ▶ **Ertrag nach Entschuldung rund 5,0 % p.a.**
- ▶ **All-In-Konzept**
- ▶ **System Bauherrenmodell**
 - ⇒ **Immobilie zum halben Preis**
(Miete-Zuschüsse-Steuerbegünstigungen)



Denkmalschutzobjekt

Marischkapromenade 4 | 1210 Wien



PLANUNG

MP Architekten ZT GmbH, Wien

Arch. DI Thomas Musial

Bestandsobjekt



Bestandsobjekt



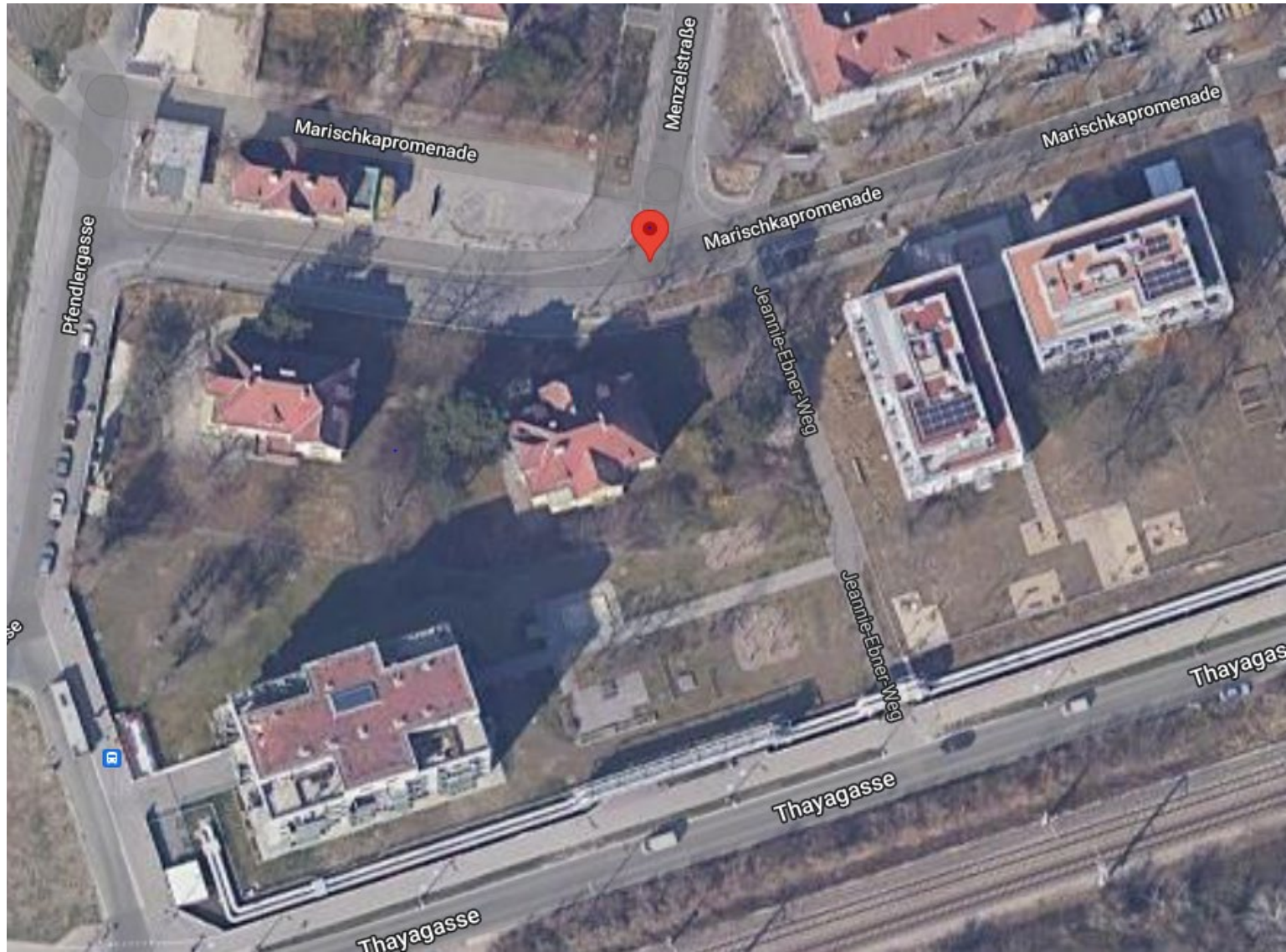
Bestandsobjekt



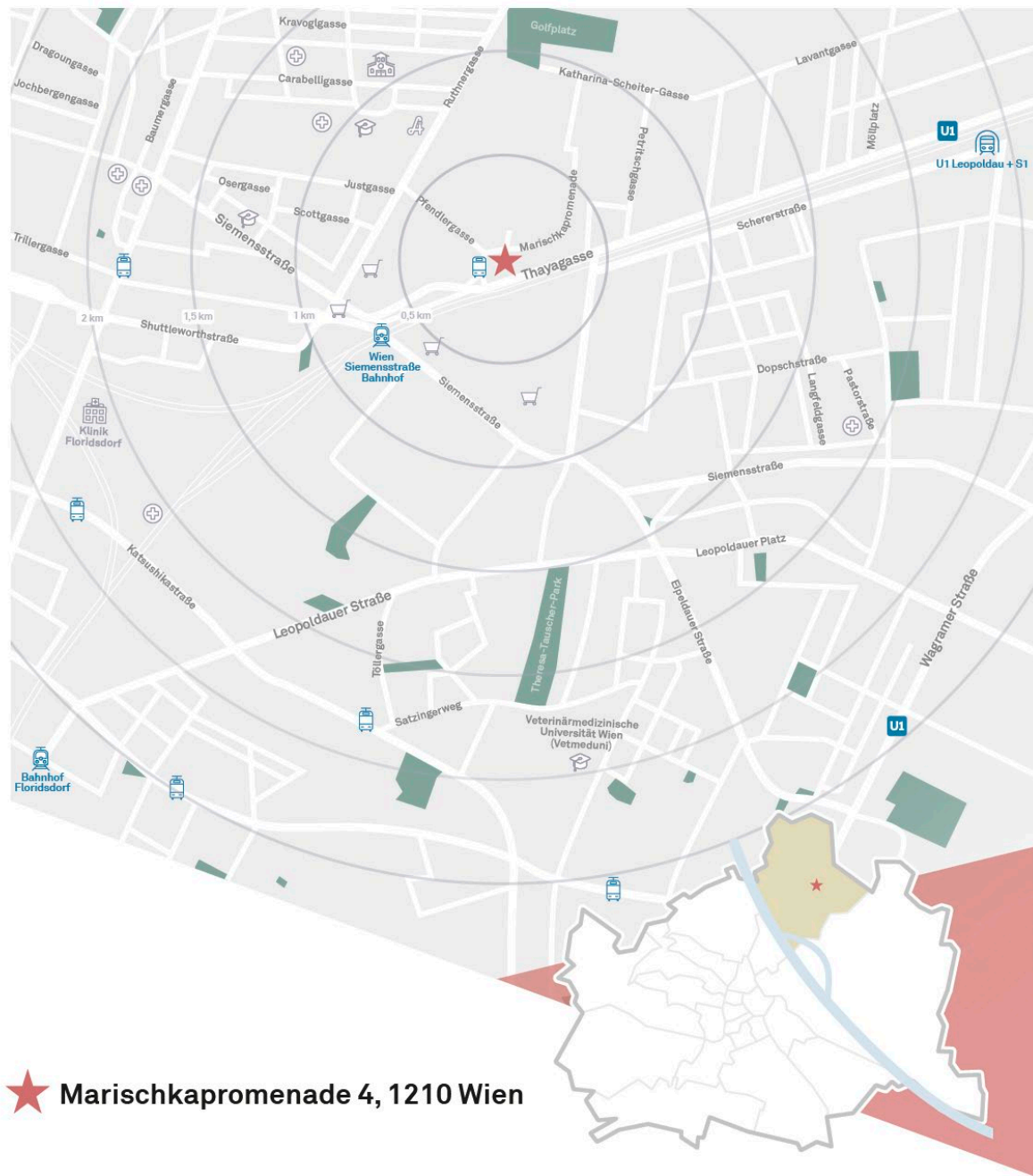
Visualisierung



Standort



Standort



★ Marischkapromenade 4, 1210 Wien

Projektdaten

- ▶ **Sockelsanierung und Dachbodenausbau**
- ▶ **Schaffung von 7 Wohneinheiten + 3 Ateliers**
- ▶ **729 m² vermietbare Fläche**
- ▶ **1.800 m² Grundstücksfläche**
 - davon 1.600 m² Garten
- ▶ **Baubeginn voraussichtlich im Jänner 2026**
- ▶ **Ende der Investitionsphase Ende März 2027**

Projektdaten

- ▶ **Investitionssumme:** EUR 5,30 Mio.
 - Eigenmittel: EUR 1,60 Mio.
(in 4 Tranchen)
 - Bankdarlehen: EUR 2,90 Mio.
 - Darlehen gefördert: EUR 0,80 Mio.

- ▶ **Mindestbeteiligung:** EUR 106.000,- (20/1.000)

Projektdaten

- ▶ Sofortabsetzung diverser Werbungskosten
- ▶ Beschleunigte 1/15-Abschreibung
+ 1/67-Abschreibung für Gebäudebestand
- ▶ Attraktive Förderung mit Annuitätenzuschüssen
 - 20 Jahre Laufzeit; 1,00 % p.a. Fixzinssatz
 - EUR 3,40/m² Zuschuss pro Monat
- ▶ Bankdarlehen
 - 15 Jahre Laufzeit; 3,875 % p.a. variabler Zinssatz

Projektdaten

- ▶ **Mietkalkulation während Förderdauer von 20 Jahren**
 - EUR 9,90/m² pro Monat ohne Indexierung –
halbjährliche Anpassung an Refinanzierungskosten
 - EUR 42,00 Küchenmiete pro Wohneinheit
- ▶ **Stabiler, attraktiver Gesamtertrag während Förderdauer**
 - EUR 9,90/m² Miete (+ teilweise Index)
 - EUR 3,40/m² Zuschuss
 - EUR 0,50/m² Küchenmiete
 - EUR **13,80/m²** Gesamtertrag über 20 Jahre

Projektdaten

Förderung

▶ Direktdarlehen 20 Jahre / 1,00 % Fixzinssatz

- Sockelsanierung € 461.000,-

- Dachausbau € 336.000,-

€ 797.000,-

▶ Zuschüsse 20 Jahre

- Sockelsanierung

€ 30.000,- p.a.

Projektdaten

- ▶ **Schöne Wohnanlage mit hohem Freizeitwert und sehr guter Verkehrsanbindung**
- ▶ **Ausgezeichnete Nahversorgung**
- ▶ **Sehr attraktives Denkmalschutzobjekt**
 - keine Geschäftslokale
 - keine Garagenplätze
- ▶ **Großzügige Freiflächen für alle Wohnungen**

Projektprognose

Anteil 40/1.000

- Kredit

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Eigenkapital ¹⁾	64.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	116.120,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	31.880,--
KAPITALEINSATZ gesamt	212.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	16.000,--	-16.240,--	-8.120,--	7.880,--
2025	16.000,--	-8.600,--	-4.300,--	11.700,--
2026	16.000,--	-9.084,--	-4.542,--	11.458,--
2027	16.000,--	-9.393,--	-4.697,--	11.303,--
	64.000,--	-43.317,--	-21.659,--	42.341,--

- Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung 102.625,--
- Mieteinnahmen nach Entschuldung 5.968,-- p.a.
- Mietertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes 5,80 % p.a.

1) Das Eigenkapital wird in 4 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranchen sind per 31.05.2025, 31.05.2026 und 31.01.2027 fällig.

2) Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 31.03.2027) und ist während der gesamten Laufzeit mit einem variablen Zinssatz von 3,875 % 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss ¹⁾	Annuität Bankdarlehen	Annuität Darl. Land Wien gef.	Aufwand / Ertrag vor Steuer ²⁾	Steuer ³⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁴⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁵⁾	Darlehensstand
2024				-16.000	8.120	-7.880	-7.880	
2025				-16.000	4.300	-11.700	-19.580	
2026				-16.000	4.480	-11.520	-31.100	
2027	2.833	-7.665	-880	-21.712	4.542	-17.170	-48.270	-142.932
2028	4.177	-10.220	-1.759	-7.802	4.697	-3.106	-51.376	-135.483
2029	4.202	-10.220	-1.759	-7.777	4.559	-3.219	-54.594	-127.783
2044	4.567		-1.759	2.808	-1.397	1.410	-107.900	-4.342
2045	4.601		-1.759	2.841	-1.423	1.419	-106.481	-2.618
2046	4.635		-1.759	2.875	-1.448	1.427	-105.054	-877
2047	5.495		-880	4.616	-2.186	2.429	-102.625	0
2048	5.371			5.371	-2.425	2.945	-99.680	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.200,- p.a. (20 Jahre).

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

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

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

5) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-16.240			-16.240
2025				-8.600			-8.600
2026				-8.960			-8.960
2027	2.427	-194	2.233	-7.840	-3.319	-158	-9.084
2028	3.236	-259	2.977	-7.840	-4.226	-305	-9.393
2029	3.263	-261	3.002	-7.840	-3.989	-290	-9.117
2039	3.566	-357	3.209	-6.160	-1.046	-136	-4.132
2040	3.600	-360	3.240	-5.640	-684	-120	-3.204
2041	3.634	-363	3.270	-1.160	-308	-103	1.700
2042	3.669	-367	3.302	-520	-16	-86	2.679
2043	3.705	-370	3.334	-520		-70	2.745
2044	3.741	-374	3.367	-520		-53	2.794
2045	3.778	-378	3.401	-520		-36	2.845
2046	3.816	-382	3.435	-520		-18	2.896
2047	5.439	-544	4.895	-520		-3	4.373
2048	5.968	-597	5.371	-520			4.851

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2027 in Höhe von rd. EUR 3.236,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2029 für jene Wohnungen, die sich im ausgebauten Dachgeschoss befinden. Die Bestandsflächen unterliegen lt. Förderrichtlinien den Refinanzierungskosten. Für die Küchen und die Ateliers im Souterrain wird keine Indexierung gerechnet. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2047) erfolgt der Ansatz einer angemessenen Miete.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2027 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2030) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 3,875 % p.a. ab 01.04.2027 kalkuliert.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.07.2027 berechnet.

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-13.560			-13.560	-13.560
2025				-5.880			-5.880	-19.440
2026				-2.320			-2.320	-21.760
2027	3.012	-286	2.726	-2.160	-3.319	-158	-2.911	-24.671
2028	4.016	-382	3.634	-2.160	-4.226	-305	-3.056	-27.727
2029	4.096	-389	3.707	-2.160	-3.989	-290	-2.732	-30.459
2047	5.851	-673	5.178	-2.160		-3	3.015	-17.843
2048	5.968	-686	5.281	-2.160			3.121	-14.722
2049	6.087	-700	5.387	-2.160			3.227	-11.495
2050	6.209	-714	5.495	-2.160			3.335	-8.160
2051	6.333	-728	5.605	-2.160			3.445	-4.716
2052	6.459	-743	5.717	-2.160			3.557	-1.159
2053	6.589	-758	5.831	-2.160			3.671	2.512
2054	6.720	-773	5.948	-2.160			3.788	6.299

1) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2027 in Höhe von rd. EUR 4.016,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % 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.

Projektprognose

Anteil 40/1.000

- Bar

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Eigenkapital ¹⁾	170.120,--
Barzeichnerbonus ²⁾	10.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	31.880,--
KAPITALEINSATZ gesamt	212.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	170.120,--	-11.480,--	-5.740,--	164.380,--
2025	0,--	-4.040,--	-2.020,--	-2.020,--
2026	0,--	-7.440,--	-3.720,--	-3.720,--
2027	0,--	-5.765,--	-2.883,--	-2.883,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis bei Fertigstellung	187.637,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung ⁴⁾	6.609,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,50 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	79.455,--
■ Mieteinnahmen nach Entschuldung	5.968,-- p.a.
■ Mietertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	7,50 % 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 (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung werden nicht nur die Nettoeinnahmen steuerfrei gehalten, sondern zusätzlich steuerliche Ersparnisse erzielt.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss ¹⁾	Annuität Darlehen Land Wien gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer ²⁾	Steuer ³⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁴⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁵⁾	Darlehensstand
2024			-170.120	5.740	-164.380	-164.380	
2025			0	2.020	2.020	-162.360	
2026			0	3.720	3.720	-158.640	
2027	2.833	-880	1.953	2.883	4.836	-153.804	-31.158
2028	4.177	-1.759	2.418	2.584	5.002	-148.803	-29.704
2029	4.202	-1.759	2.443	2.564	5.007	-143.796	-28.235
2044	4.567	-1.759	2.808	-1.397	1.410	-84.730	-4.342
2045	4.601	-1.759	2.841	-1.423	1.419	-83.311	-2.618
2046	4.635	-1.759	2.875	-1.448	1.427	-81.884	-877
2047	5.495	-880	4.616	-2.186	2.429	-79.455	0
2048	5.371		5.371	-2.425	2.945	-76.509	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.200,- p.a. (20 Jahre).

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

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

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

5) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-11.480		-11.480
2025				-4.040		-4.040
2026				-7.440		-7.440
2027	2.427	-194	2.233	-7.840	-158	-5.765
2028	3.236	-259	2.977	-7.840	-305	-5.168
2029	3.263	-261	3.002	-7.840	-290	-5.128
2039	3.566	-357	3.209	-6.160	-136	-3.087
2040	3.600	-360	3.240	-5.640	-120	-2.520
2041	3.634	-363	3.270	-1.160	-103	2.007
2042	3.669	-367	3.302	-520	-86	2.696
2043	3.705	-370	3.334	-520	-70	2.745
2044	3.741	-374	3.367	-520	-53	2.794
2045	3.778	-378	3.401	-520	-36	2.845
2046	3.816	-382	3.435	-520	-18	2.896
2047	5.439	-544	4.895	-520	-3	4.373
2048	5.968	-597	5.371	-520		4.851

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2027 in Höhe von rd. EUR 3.236,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2029 für jene Wohnungen, die sich im ausgebauten Dachgeschoss befinden. Die Bestandsflächen unterliegen lt. Förderrichtlinien den Refinanzierungskosten. Für die Küchen und die Ateliers im Souterrain wird keine Indexierung gerechnet. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2047) erfolgt der Ansatz einer angemessenen Miete.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2027 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2030) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.07.2027 berechnet.

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-8.440		-8.440	-8.440
2025				-1.320		-1.320	-9.760
2026				-760		-760	-10.520
2027	3.012	-286	2.726	-2.160	-158	408	-10.112
2028	4.016	-382	3.634	-2.160	-305	1.170	-8.942
2029	4.096	-389	3.707	-2.160	-290	1.257	-7.686
2030	4.178	-397	3.781	-2.160	-276	1.346	-6.340
2031	4.262	-405	3.857	-2.160	-261	1.436	-4.904
2032	4.347	-456	3.891	-2.160	-246	1.485	-3.419
2033	4.434	-466	3.968	-2.160	-230	1.578	-1.841
2034	4.523	-475	4.048	-2.160	-215	1.673	-168
2035	4.613	-484	4.129	-2.160	-200	1.769	1.601
2036	4.705	-494	4.211	-2.160	-184	1.867	3.469
2037	4.799	-528	4.272	-2.160	-168	1.944	5.412

- 1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2027 in Höhe von rd. EUR 4.016,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % 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/Liebhobereirichtlinien kalkuliert. Sie beinhalten unter anderem Leerstand, Instandhaltung und Verwaltungskosten.

Highlights

- ▶ **Wunderschönes Denkmalschutzobjekt**
- ▶ **Großer, parkähnlicher Garten mit 1.600 m² Fläche**
- ▶ **Alle 7 Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen**
- ▶ **Hohe Zuschüsse von € 3,40/m² pro Monat über 20 Jahre**
- ▶ **100 % Verlustzuweisung 2024 für Kreditzeichner**

Schlussworte

- ▶ **Schaffung leistbaren Wohnraums**
- ▶ **Nachverdichtung statt Bodenversiegelung**
- ▶ **Niedrigenergiehäuser mit geringem CO₂ Abdruck**
- ▶ **Das Linzer Objekt hat einen Top-Standort**
- ▶ **Die Marischkapromenade 4 ist ein wunderschönes Objekt in einem parkähnlichen Garten.**
- ▶ **Beide Bauherrenmodelle Linz und Wien bieten zusätzlich zu den Mieten sehr attraktive Steuerbegünstigungen und Zuschüsse.**



**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT UND
VIEL ERFOLG BEI DER PLATZIERUNG!**