

BAUHERRENMODELL

Marischkapromenade 4
1210 Wien



©freeDIMENSIONS

WS

WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

BAUHERRENMODELL MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 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

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 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 ein totalsaniertes, ausgebautes 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 Abschreibung beträgt mehr als das 4-fache der üblichen Gebäudeabschreibung (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) wegen der gedeckelten Mieten. Zu guter Letzt ist noch das günstige Förderungsdarlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. sowie laufenden, nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu erwähnen.

Nach Ablauf der Förderung können die Mieten an die Marktgegebenheiten angepasst und zur Gänze indexiert 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, Kreditzinserhöhungen u.v.a.m. Um als Investor die dargelegten Vorteile genießen zu können, ist auch eine langfristige Bindungsdauer wegen der steuerlichen und förderungsrechtlichen Rahmenbedingungen 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.

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

- Realisierung des Projektes durch **private Investoren** (Miteigentümergeinschaft)
- Persönliche Grundbucheintragung
- Sanierung und Dachbodenausbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses
- Es entstehen **7 Wohneinheiten, 3 Keller-Ateliers in einem parkähnlichen Garten mit 1.800 m² Grundfläche**
- Vermietbare Fläche: **729 m²**
- Geplanter Baubeginn: **Jänner 2026**
- Voraussichtliches Ende der Investitionsphase: **Ende März 2027**
- Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 5,3 Mio. netto** (Vorsteuerabzug)
- Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 25 % Eigenkapital, 75 % Fremdmittel
- **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietpool)
- **Inflationsschutz** durch Anpassung der Mieten an den Verbraucherpreisindex
- Förderung Land Wien: Direktdarlehen mit 20 Jahren Laufzeit, einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. und nicht rückzahlbaren Zuschüssen während der gesamten Laufzeit
- Zuschüsse: rd. EUR 3,30/m² pro Monat
- Steuerliche Begünstigung gemäß Einkommensteuergesetz durch **beschleunigte Abschreibung** (1/15-AfA)
- **Sofortabsetzung** aller Werbungskosten zum Zeitpunkt ihres Entstehens
- Beteiligungsmöglichkeiten: Kreditzeichner
Barzeichner
Mischvariante aus Kredit- und Barzeichnung
- Mindestbeteiligung: 2,00 % der Liegenschaft (= EUR 106.000,-; davon EUR 27.000,- Eigenkapital in 3 Tranchen); die weitere Stückelung ist in Schritten zu 0,50 %-Punkten möglich; bei Mischvariante mindestens 2,00 % Kreditzeichner und 0,50 % Barzeichner

BAUHERRENMODELL

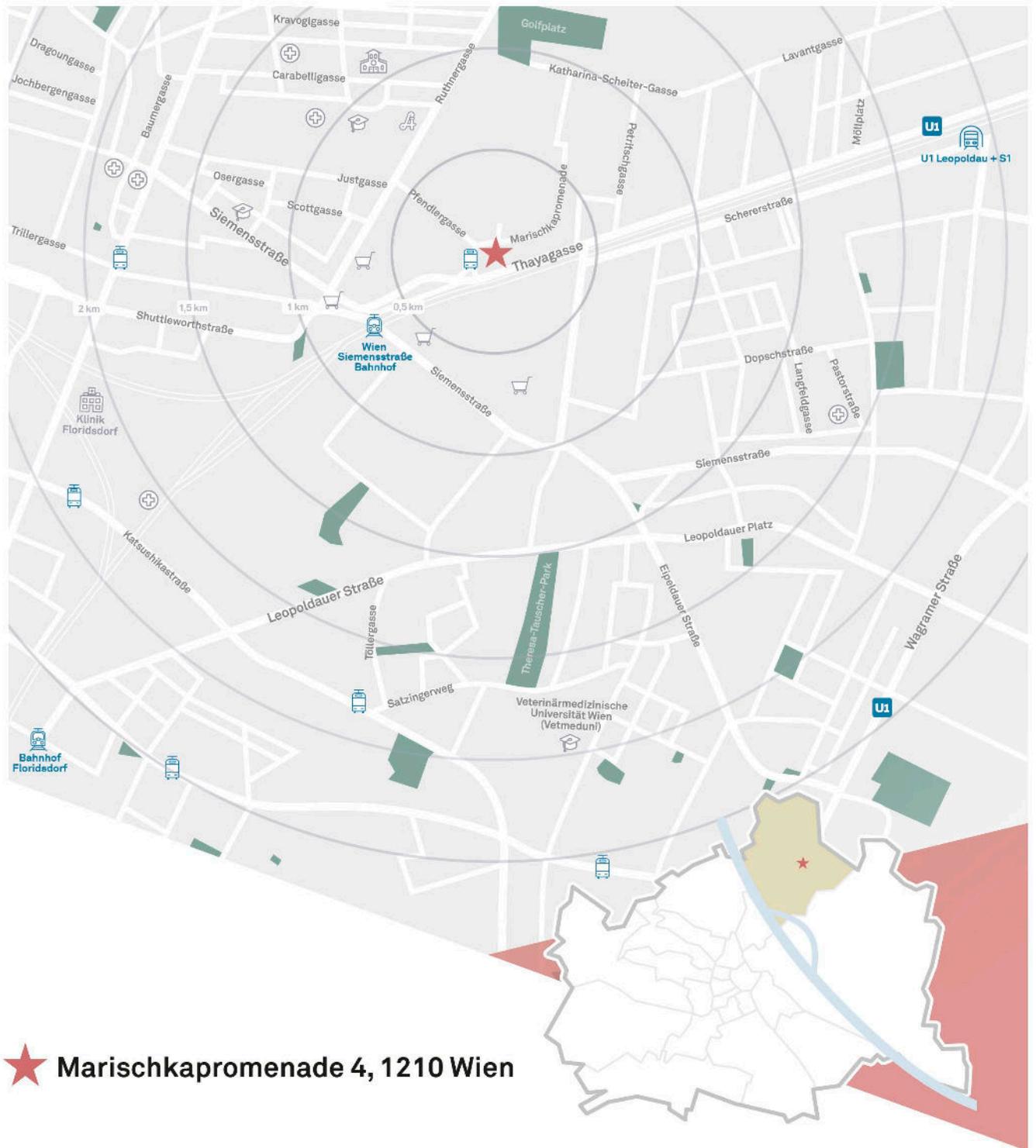
MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

STANDORTFAKTOREN

- **Neu Leopoldau** ist ein wachsender Stadtteil zum Wohnen, Arbeiten und Leben.
Wien wächst: Der 21. Bezirk gehört zu den stark wachsenden Wiener Gemeindebezirken.
- Im **ehemaligen „Gaswerk Leopoldau“** befindet sich ein **denkmalgeschütztes Objekt**, das früher vom leitenden technischen Personal genutzt wurde. Das Objekt wird generalsaniert und der Dachboden ausgebaut.
- Mit der **Park- und Freiraumgestaltung** werden zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, aber auch eine Vielzahl an Spiel- und Aktivitätsflächen angeboten.
Nördlich des Areals ist das Sportcenter „Marco Polo“ erwähnenswert, das u.a. einen Golfplatz und Tennisplätze umfasst.
In Floridsdorf befinden sich weitere beliebte Freizeitgebiete Wiens: u.a. die Alte Donau, die Donauinsel und der Bisamberg.
Weiters gehört der 21. Bezirk zu den Wiener Gemeindebezirken mit einer hohen Radwegdichte.
- **Sehr gute Verkehrsinfrastruktur**
 - Neu Leopoldau ist über die **S-Bahnstation „Siemensstraße“**, die sich fußläufig in rund 500 m Entfernung vom Objekt befindet, an den öffentlichen Verkehr angebunden (S1/Richtung Hauptbahnhof, S2/Richtung Westbahnhof, S7, Regionalzüge).
 - Der **Bahnhof Floridsdorf** befindet sich südwestlich vom Objektstandort und ist über die S7 schnell erreichbar. Von dort gelangt man mit der **U6** direkt zum Westbahnhof.
 - Die Buslinien 30A und 32A schaffen die Anbindung in Richtung Brünnerstraße/Stammersdorf und zur **U-Bahnstation „Leopoldau“ (U1)**.
 - Radwege führen über die Thayagasse zur S-Bahn und U-Bahnstation.
 - Mit dem PKW sind es ca. 12 Minuten zur **A22 „Donauuferautobahn“** im Südwesten sowie in ca. 15 Minuten zur **S2 „Wiener Nordrand Schnellstraße“** im Osten.
- **Ausgezeichnete Nahversorgungseinrichtungen**
 - Geschäfte, Apotheken, Restaurants
 - Kindergärten, Schulen, Sportstätten
 - Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhaus Nord
- **Parkmöglichkeiten**
 - In rund 250 m Entfernung befinden sich gebührenpflichtige Dauerparkplätze
 - Zwei öffentliche Tiefgaragen liegen ca. 700 m vom Objekt entfernt

BAUHERRENMODELL MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

STANDORT



BAUHERRENMODELL MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

BESTAND



BAUHERRENMODELL MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

RUND UMS HAUS



ERWEITERTES UMFELD



Fotos: Marlene Fröhlich | luxundlumen.com

BAUHERRENMODELL MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

VISUALISIERUNG



Visualisierung: freeDimensions

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

		Nutzfläche ¹⁾
Erdgeschoss	2 Wohnungen	181 m ²
1. Obergeschoss	3 Wohnungen	174 m ²
1. Dachgeschoss+ Galerie	2 Wohnungen	269 m ²
Kellergeschoss	3 Keller-Ateliers	105 m ²
Terrassen / Balkone		24 m ²
Gärten		1.600 m ²
Fläche		2.353 m²
Vermietbare Fläche		729 m²

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

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

7 Wohnungen	624 m ² ¹⁾	à EUR	9,56 ²⁾	EUR	5.965,-
3 Keller-Ateliers	105 m ²	à EUR	3,00 ³⁾	EUR	315,-
Küchen	7 Stück	à EUR	40,00	EUR	280,-
nicht rückzahlbare Zuschüsse ⁴⁾				EUR	<u>2.417,-</u>
kalkulierte Gesamteinnahmen monatlich				EUR	<u>8.977,-</u>
kalkulierte Gesamteinnahmen jährlich				rd. EUR	<u>107.700,-</u>

- 1) Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz.
- 2) Eine Indexierung der Mieten im Bestand ist während der Förderdauer von 20 Jahren nicht zulässig. Die Höhe der Mieten im Bestand orientiert sich an den Refinanzierungskosten laut Förderrichtlinien. Die Mieten im Dachgeschoss orientieren sich an den Förderrichtlinien für Neubau.
- 3) Für die Keller-Ateliers wird keine Indexierung unterstellt.
- 4) Die Zuschüsse werden auf Basis der Bestandsflächen von 460 m² über einen Zeitraum von 20 Jahren gewährt.

FÖRDERUNG

Direktdarlehen

- Sockelsanierung	40 % von	EUR	1.202.500,- ¹⁾	EUR	481.000,-
- Dachgeschossausbau	269 m ²	à EUR	1.250,-	EUR	<u>336.250,-</u>
kalkuliert				rd. EUR	<u>817.000,-</u>

- 1) Hierbei handelt es sich um förderrechtlich zulässige Gesamtbaukosten. Von diesen werden 40 % als Landesdarlehen gefördert. Das Landesdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren und ist mit einem Fixzinssatz von 1,00 % verzinst.

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

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – KREDITZEICHNER

Kaufpreis Grund und Altgebäude	EUR	1.350.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	285.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	300.000,-
Baukosten	EUR	2.390.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	354.500,-
Auftrag	EUR	133.000,-
Treuhandschaft	EUR	14.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	27.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	40.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	132.500,-
Pfandrechtseintragungsgebühr	EUR	47.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	181.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase / Reserve ⁶⁾	EUR	46.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	5.300.000,-

- 1) Sämtliche Beträge sind kaufmännisch auf ganze fünfhundert 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 Jänner 2026 und einem Ende der Investitionsphase Ende März 2027, sowie einem Zinssatz von 3,75 % p.a. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.
- 6) Für Versicherung, Winterdienst, Grundsteuer und dgl.

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 5.300.000,-

Eigenkapital ¹⁾	1.350.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	3.133.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	817.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	5.300.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	450.000,--	-485.000,--	-242.500,--	207.500,--
2026	450.000,--	-226.000,--	-113.000,--	337.000,--
2027	450.000,--	-235.387,--	-117.693,--	332.307,--
	1.350.000,--	-946.387,--	-473.193,--	876.807,--

■ Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung	2.633.921,--
■ Mieteinnahmen nach Entschuldung	150.081,-- p.a.
■ Mietertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	5,70 % p.a.

1) Das Eigenkapital wird in 3 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranchen sind per 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 während der gesamten Laufzeit einen variablen Zinssatz. Kalkulationsgrundlage ist ein Zinssatz von 3,75 % p.a.

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.

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 5.300.000,-

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
2025				-450.000	242.500	-207.500	-207.500	
2026				-450.000	113.000	-337.000	-544.500	
2027	68.803	-205.055	-22.544	-608.796	117.693	-491.103	-1.035.603	-3.813.091
2028	101.404	-273.407	-45.088	-217.091	122.336	-94.754	-1.130.357	-3.612.673
2029	102.039	-273.407	-45.088	-216.456	118.720	-97.736	-1.228.093	-3.405.656
2030	101.084	-273.407	-45.088	-217.410	115.777	-101.634	-1.329.727	-3.191.799
2031	101.730	-273.407	-45.088	-216.764	111.909	-104.856	-1.434.582	-2.970.853
2032	102.389	-273.407	-45.088	-216.106	107.904	-108.201	-1.542.784	-2.742.556
2033	103.061	-273.407	-45.088	-215.434	103.759	-111.675	-1.654.458	-2.506.640
2034	103.747	-273.407	-45.088	-214.748	99.466	-115.282	-1.769.740	-2.262.824
2035	104.446	-273.407	-45.088	-214.049	95.022	-119.027	-1.888.767	-2.010.819
2036	105.159	-273.407	-45.088	-213.336	90.420	-122.916	-2.011.683	-1.750.324
2037	105.886	-273.407	-45.088	-212.608	85.654	-126.954	-2.138.636	-1.481.024
2038	106.628	-273.407	-45.088	-211.866	80.720	-131.147	-2.269.783	-1.202.597
2039	107.385	-273.407	-45.088	-211.109	75.609	-135.501	-2.405.284	-914.705
2040	108.157	-273.407	-45.088	-210.337	45.316	-165.022	-2.570.305	-617.000
2041	108.945	-273.407	-45.088	-209.550	-7.166	-216.716	-2.787.022	-309.117
2042	109.748	-68.352	-45.088	-3.692	-32.554	-36.245	-2.823.267	-198.318
2043	110.567		-45.088	65.479	-33.391	32.088	-2.791.179	-155.015
2044	111.403		-45.088	66.315	-34.026	32.288	-2.758.891	-111.277
2045	112.255		-45.088	67.167	-34.672	32.495	-2.726.396	-67.100
2046	113.124		-45.088	68.036	-35.329	32.708	-2.693.688	-22.478
2047	137.057		-22.544	114.513	-54.746	59.767	-2.633.921	0
2048	135.073			135.073	-61.036	74.036	-2.559.885	
2049	137.774			137.774	-62.387	75.387	-2.484.498	
2050	140.530			140.530	-63.765	76.765	-2.407.733	
2051	143.340			143.340	-65.170	78.170	-2.329.563	
2052	146.207			146.207	-66.603	79.603	-2.249.959	
2053	149.131			149.131	-68.066	81.066	-2.168.894	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 29.000,- p.a. (20 Jahre).

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

3) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2025.

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

5) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

Bis zur Entschuldung reduziert sich der Kapitaleinsatz von EUR 5.300.000,- auf EUR 2.633.921,-.

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.

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
 Nettoinvestitionssumme EUR 5.300.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2025				-485.000			-485.000
2026				-226.000			-226.000
2027	59.025	-4.722	54.303	-199.000	-86.643	-4.047	-235.387
2028	78.700	-6.296	72.404	-199.000	-110.262	-7.814	-244.672
2029	79.390	-6.351	73.039	-199.000	-104.038	-7.440	-237.439
2030	80.094	-8.009	72.084	-199.000	-97.576	-7.062	-231.554
2031	80.811	-8.081	72.730	-199.000	-90.868	-6.680	-223.818
2032	81.543	-8.154	73.389	-199.000	-83.904	-6.294	-215.809
2033	82.290	-8.229	74.061	-199.000	-76.674	-5.904	-207.517
2034	83.052	-8.305	74.747	-199.000	-69.169	-5.511	-198.933
2035	83.829	-8.383	75.446	-199.000	-61.377	-5.113	-190.044
2036	84.621	-8.462	76.159	-199.000	-53.287	-4.711	-180.840
2037	85.429	-8.543	76.886	-199.000	-44.890	-4.306	-171.309
2038	86.254	-8.625	77.628	-199.000	-36.171	-3.896	-161.439
2039	87.095	-8.709	78.385	-199.000	-27.121	-3.482	-151.218
2040	87.952	-8.795	79.157	-149.000	-17.724	-3.064	-90.631
2041	88.827	-8.883	79.945	-55.000	-7.970	-2.642	14.333
2042	89.720	-8.972	80.748	-13.000	-425	-2.216	65.107
2043	90.630	-9.063	81.567	-13.000		-1.785	66.782
2044	91.559	-9.156	82.403	-13.000		-1.350	68.053
2045	92.506	-9.251	83.255	-13.000		-911	69.344
2046	93.472	-9.347	84.124	-13.000		-467	70.658
2047	136.175	-13.617	122.557	-13.000		-66	109.492
2048	150.081	-15.008	135.073	-13.000			122.073
2049	153.082	-15.308	137.774	-13.000			124.774
2050	156.144	-15.614	140.530	-13.000			127.530
2051	159.267	-15.927	143.340	-13.000			130.340
2052	162.452	-16.245	146.207	-13.000			133.207
2053	165.701	-16.570	149.131	-13.000			136.131

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2027 in Höhe von rd. EUR 78.700,- 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 01.04.2047) 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 Zinssatzes von 3,75 % p.a. ab 01.04.2027 kalkuliert.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.04.2027 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.

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 5.300.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-410.000			-410.000	-410.000
2026				-69.000			-69.000	-479.000
2027	75.750	-7.196	68.554	-55.000	-86.643	-4.047	-77.136	-556.136
2028	101.000	-9.595	91.405	-55.000	-110.262	-7.814	-81.671	-637.807
2029	103.020	-9.787	93.233	-55.000	-104.038	-7.440	-73.245	-711.052
2030	105.080	-9.983	95.098	-55.000	-97.576	-7.062	-64.540	-775.592
2031	107.182	-10.182	97.000	-55.000	-90.868	-6.680	-55.548	-831.140
2032	109.326	-11.479	97.846	-55.000	-83.904	-6.294	-47.351	-878.492
2033	111.512	-11.709	99.803	-55.000	-76.674	-5.904	-37.775	-916.267
2034	113.742	-11.943	101.799	-55.000	-69.169	-5.511	-27.880	-944.147
2035	116.017	-12.182	103.835	-55.000	-61.377	-5.113	-17.654	-961.801
2036	118.338	-12.425	105.912	-55.000	-53.287	-4.711	-7.087	-968.888
2037	120.704	-13.277	107.427	-55.000	-44.890	-4.306	3.231	-965.656
2038	123.118	-13.543	109.575	-55.000	-36.171	-3.896	14.508	-951.148
2039	125.581	-13.814	111.767	-55.000	-27.121	-3.482	26.164	-924.984
2040	128.092	-14.090	114.002	-55.000	-17.724	-3.064	38.214	-886.770
2041	130.654	-14.372	116.282	-55.000	-7.970	-2.642	50.670	-836.100
2042	133.267	-15.326	117.942	-55.000	-425	-2.216	60.301	-775.799
2043	135.933	-15.632	120.300	-55.000		-1.785	63.515	-712.284
2044	138.651	-15.945	122.706	-55.000		-1.350	66.356	-645.927
2045	141.424	-16.264	125.161	-55.000		-911	69.250	-576.677
2046	144.253	-16.589	127.664	-55.000		-467	72.197	-504.481
2047	147.138	-16.921	130.217	-55.000		-66	75.151	-429.329
2048	150.081	-17.259	132.821	-55.000			77.821	-351.508
2049	153.082	-17.604	135.478	-55.000			80.478	-271.030
2050	156.144	-17.957	138.187	-55.000			83.187	-187.842
2051	159.267	-18.316	140.951	-55.000			85.951	-101.891
2052	162.452	-18.682	143.770	-55.000			88.770	-13.121
2053	165.701	-19.056	146.646	-55.000			91.646	78.524
2054	169.015	-19.437	149.578	-55.000			94.578	173.103
2055	172.396	-19.825	152.570	-55.000			97.570	270.673

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2027 in Höhe von rd. EUR 101.000,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2029. 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 29. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

Seite 4/4 - Kreditzeichner | Stand: 10.03.2025

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 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 2027 mit 8,00 % und ab dem Jahr 2030 mit 10,00 % der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereirichtlinien kalkuliert.

MIETEINNAHMEN/FÖRDERUNG

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.04.2027) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 78.700,- p.a. für die 7 Wohneinheiten und 3 Ateliers. Weiters wird für die 20-jährige Förderdauer ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von EUR 29.000,- p.a. zu Grunde gelegt. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.04.2047) erfolgt der Ansatz einer angemessenen Miete.

ENDFINANZIERUNG / FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.04.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen voraussichtlich EUR 3.133.000,-
Variabler Zinssatz kalkuliert: 3,75 % p.a. ab 01.04.2027
Laufzeit 15 Jahre

Direktdarlehen Land Wien voraussichtlich EUR 817.000,-
Fixzinssatz 1,00 % p.a.
Laufzeit 20 Jahre
Zuschüsse über die gesamte Laufzeit

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 29. Jahr (26 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – BARZEICHNER

Kaufpreis Grund und Altgebäude	EUR	1.350.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	285.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	300.000,-
Baukosten	EUR	2.390.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	354.500,-
Auftrag	EUR	133.000,-
Treuhandschafft	EUR	14.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	27.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	40.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	132.500,-
Pfandrechtseintragungsgebühr	EUR	47.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	181.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase / Reserve ⁶⁾	EUR	46.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	5.300.000,-
abzüglich Barzeichnerbonus ⁷⁾	EUR	-200.000,-
Reduzierter Gesamtbetrag	EUR	5.100.000,-

- 1) Sämtliche Beträge sind kaufmännisch auf ganze fünfhundert 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 Jänner 2026 und einem Ende der Investitionsphase Ende März 2027, sowie einem Zinssatz von 3,75 % 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 unveränderlicher Fixbetrag.

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 5.300.000,-

Eigenkapital ¹⁾	4.283.000,--
Barzeichnerbonus ²⁾	200.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	817.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	5.300.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	4.283.000,--	-293.000,--	-146.500,--	4.136.500,--
2026	0,--	-228.000,--	-114.000,--	-114.000,--
2027	0,--	-148.744,--	-74.372,--	-74.372,--
	4.283.000,--	-669.744,--	-334.872,--	3.948.128,--

- Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis bei Fertigstellung 4.765.128,--
- Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung⁴⁾ 164.702,-- p.a.
- Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten 3,50 % p.a.

- Kapitaleinsatz nach Entschuldung 2.044.872,--
- Mieteinnahmen nach Entschuldung 150.081,-- p.a.
- Mietertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes 7,30 % 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 unveränderlicher Fixbetrag.

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.

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.

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 5.300.000,-

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
2025			-4.283.000	146.500	-4.136.500	-4.136.500	
2026			0	114.000	114.000	-4.022.500	
2027	68.803	-22.544	46.259	74.372	120.631	-3.901.869	-798.502
2028	101.404	-45.088	56.316	67.205	123.521	-3.778.348	-761.229
2029	102.039	-45.088	56.951	66.701	123.651	-3.654.697	-723.581
2030	101.084	-45.088	55.996	66.989	122.985	-3.531.712	-685.555
2031	101.730	-45.088	56.642	66.475	123.117	-3.408.595	-647.147
2032	102.389	-45.088	57.301	65.952	123.253	-3.285.341	-608.352
2033	103.061	-45.088	57.973	65.422	123.395	-3.161.947	-569.169
2034	103.747	-45.088	58.659	64.882	123.541	-3.038.406	-529.591
2035	104.446	-45.088	59.358	64.334	123.691	-2.914.715	-489.616
2036	105.159	-45.088	60.071	63.776	123.847	-2.790.868	-449.240
2037	105.886	-45.088	60.798	63.210	124.008	-2.666.860	-408.457
2038	106.628	-45.088	61.540	62.634	124.174	-2.542.685	-367.266
2039	107.385	-45.088	62.297	62.049	124.346	-2.418.340	-325.660
2040	108.157	-45.088	63.069	36.454	99.523	-2.318.817	-283.636
2041	108.945	-45.088	63.857	-11.151	52.705	-2.266.112	-241.190
2042	109.748	-45.088	64.660	-32.766	31.894	-2.234.218	-198.318
2043	110.567	-45.088	65.479	-33.391	32.088	-2.202.130	-155.015
2044	111.403	-45.088	66.315	-34.026	32.288	-2.169.841	-111.277
2045	112.255	-45.088	67.167	-34.672	32.495	-2.137.347	-67.100
2046	113.124	-45.088	68.036	-35.329	32.708	-2.104.639	-22.478
2047	137.057	-22.544	114.513	-54.746	59.767	-2.044.872	0
2048	135.073		135.073	-61.036	74.036	-1.970.835	
2049	137.774		137.774	-62.387	75.387	-1.895.448	
2050	140.530		140.530	-63.765	76.765	-1.818.684	
2051	143.340		143.340	-65.170	78.170	-1.740.514	
2052	146.207		146.207	-66.603	79.603	-1.660.910	
2053	149.131		149.131	-68.066	81.066	-1.579.845	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 29.000,- p.a. (20 Jahre).

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

3) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2025.

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

5) 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.

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 5.300.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	steuerliches Ergebnis
2025				-293.000		-293.000
2026				-228.000		-228.000
2027	59.025	-4.722	54.303	-199.000	-4.047	-148.744
2028	78.700	-6.296	72.404	-199.000	-7.814	-134.410
2029	79.390	-6.351	73.039	-199.000	-7.440	-133.401
2030	80.094	-8.009	72.084	-199.000	-7.062	-133.978
2031	80.811	-8.081	72.730	-199.000	-6.680	-132.950
2032	81.543	-8.154	73.389	-199.000	-6.294	-131.905
2033	82.290	-8.229	74.061	-199.000	-5.904	-130.843
2034	83.052	-8.305	74.747	-199.000	-5.511	-129.764
2035	83.829	-8.383	75.446	-199.000	-5.113	-128.667
2036	84.621	-8.462	76.159	-199.000	-4.711	-127.552
2037	85.429	-8.543	76.886	-199.000	-4.306	-126.419
2038	86.254	-8.625	77.628	-199.000	-3.896	-125.268
2039	87.095	-8.709	78.385	-199.000	-3.482	-124.097
2040	87.952	-8.795	79.157	-149.000	-3.064	-72.907
2041	88.827	-8.883	79.945	-55.000	-2.642	22.302
2042	89.720	-8.972	80.748	-13.000	-2.216	65.532
2043	90.630	-9.063	81.567	-13.000	-1.785	66.782
2044	91.559	-9.156	82.403	-13.000	-1.350	68.053
2045	92.506	-9.251	83.255	-13.000	-911	69.344
2046	93.472	-9.347	84.124	-13.000	-467	70.658
2047	136.175	-13.617	122.557	-13.000	-66	109.492
2048	150.081	-15.008	135.073	-13.000		122.073
2049	153.082	-15.308	137.774	-13.000		124.774
2050	156.144	-15.614	140.530	-13.000		127.530
2051	159.267	-15.927	143.340	-13.000		130.340
2052	162.452	-16.245	146.207	-13.000		133.207
2053	165.701	-16.570	149.131	-13.000		136.131

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2027 in Höhe von rd. EUR 78.700,- 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 01.04.2047) 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 01.04.2027 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.

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 5.300.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-218.000		-218.000	-218.000
2026				-33.000		-33.000	-251.000
2027	75.750	-7.196	68.554	-55.000	-4.047	9.507	-241.493
2028	101.000	-9.595	91.405	-55.000	-7.814	28.591	-212.902
2029	103.020	-9.787	93.233	-55.000	-7.440	30.793	-182.109
2030	105.080	-9.983	95.098	-55.000	-7.062	33.036	-149.073
2031	107.182	-10.182	97.000	-55.000	-6.680	35.320	-113.753
2032	109.326	-11.479	97.846	-55.000	-6.294	36.552	-77.201
2033	111.512	-11.709	99.803	-55.000	-5.904	38.899	-38.302
2034	113.742	-11.943	101.799	-55.000	-5.511	41.289	2.987
2035	116.017	-12.182	103.835	-55.000	-5.113	43.722	46.709
2036	118.338	-12.425	105.912	-55.000	-4.711	46.201	92.910
2037	120.704	-13.277	107.427	-55.000	-4.306	48.121	141.031
2038	123.118	-13.543	109.575	-55.000	-3.896	50.679	191.711
2039	125.581	-13.814	111.767	-55.000	-3.482	53.285	244.995
2040	128.092	-14.090	114.002	-55.000	-3.064	55.938	300.933
2041	130.654	-14.372	116.282	-55.000	-2.642	58.640	359.573
2042	133.267	-15.326	117.942	-55.000	-2.216	60.726	420.299
2043	135.933	-15.632	120.300	-55.000	-1.785	63.515	483.814
2044	138.651	-15.945	122.706	-55.000	-1.350	66.356	550.171
2045	141.424	-16.264	125.161	-55.000	-911	69.250	619.421
2046	144.253	-16.589	127.664	-55.000	-467	72.197	691.618
2047	147.138	-16.921	130.217	-55.000	-66	75.151	766.769
2048	150.081	-17.259	132.821	-55.000		77.821	844.591
2049	153.082	-17.604	135.478	-55.000		80.478	925.068
2050	156.144	-17.957	138.187	-55.000		83.187	1.008.256
2051	159.267	-18.316	140.951	-55.000		85.951	1.094.207
2052	162.452	-18.682	143.770	-55.000		88.770	1.182.977
2053	165.701	-19.056	146.646	-55.000		91.646	1.274.623

1) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2027 in Höhe von rd. EUR 101.000,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2029. 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 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 2027 mit 8,00 % und ab dem Jahr 2030 mit 10,00 % der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereirichtlinien kalkuliert.

MIETEINNAHMEN/FÖRDERUNG

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.04.2027) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 78.700,- p.a. für die 7 Wohneinheiten und 3 Ateliers. Weiters wird für die 20-jährige Förderdauer ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von EUR 29.000,- p.a. zu Grunde gelegt. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.04.2047) erfolgt der Ansatz einer angemessenen Miete.

FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.04.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

Direktdarlehen Land Wien voraussichtlich EUR 817.000,-

Fixzinssatz 1,00 % p.a.

Laufzeit 20 Jahre

Zuschüsse über die gesamte Laufzeit

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 10. Jahr (7 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

RECHTLICHE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Beim Bauherrenmodell Marischkapromenade 4 | 1210 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 Konstituierung (Gründung) der Miteigentümergeinschaft werden weitere Beschlüsse gefasst, um die Themenbereiche Finanzierung, Steuerberatung, Vermietung und Hausverwaltung für dieses Bauherrenmodell zu regeln. Ebenso wird bei dieser Gründungsversammlung der gemeinsame Miteigentümergeinschaftsvertrag 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 Bauherrenmodell Marischkapromenade 4 | 1210 Wien entnommen werden.

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 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 Marischkapromenade 4 | 1210 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.

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.

BAUHERRENMODELL

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

PROJEKTPARTNER

Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG, Wien

Kaufvertragsabwicklung und
grundbücherliche Durchführung

**Huber & Huber Steuerberatungs und
Wirtschaftsprüfungs GmbH, Pötsching**

Steuerrechtliches Gutachten

MP Architekten ZT 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.