

BAUHERREN- MODELL

Josef-Flandorfer-Straße 16
1210 Wien



WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

INHALTSVERZEICHNIS

Das Bauherrenmodell	2
Projektdaten im Überblick	3
Kreditzeichner	13
Barzeichner	19
Rechtliche und steuerliche Grundlagen	25
Allgemeine Hinweise zu Risiken und Haftungsthemen	26
Projektpartner	27

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 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) und geförderte Darlehen.

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 und 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 (Mietpool) und die weitgehend gesicherte Vollvermietung während der Dauer der Förderung (20 Jahre) wegen der gedeckelten Mieten. Zu guter Letzt ist noch das günstige Förderungsdarlehen für rund 18 % 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 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

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

- Realisierung des Projektes durch **private Investoren** (Miteigentümergeinschaft)
- Persönliche **Grundbucheintragung**
- **Sanierung** und **Ausbau eines Altgebäudes**
- Es entstehen **11 Wohneinheiten**
- Nutzbare Fläche: **725 m²**
- Geplanter Baubeginn: **Ende Juni 2026**
- Voraussichtliches Ende der Investitionsphase: **Ende September 2027**
- Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 4,95 Mio. netto** (Vorsteuerabzug)
- Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 24 % Eigenkapital, 76 % Fremdkapital
- **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietpool)
- **Inflationsschutz** durch Anpassung der Mieten an den Verbraucherpreisindex
- **Förderung Land Wien:** Direktdarlehen 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:** **2,50 %** der Liegenschaft (= EUR 123.750,-; mit je EUR 10.000,- Eigenkapital in 3 Tranchen für Kreditzeichner); die weitere Stückelung ist in Schritten zu 0,50 %-Punkten möglich; bei **Mischvariante mindestens 2,50 % Kreditzeichner** und **0,50 % Barzeichner**

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

STANDORTFAKTOREN

Die **Josef-Flandorfer-Straße 16** befindet sich in **Stammersdorf** und ist ein **Bezirksteil des 21. Gemeindebezirks Floridsdorf**. Dieser Bezirk zählt zu den am stärksten wachsenden Gebieten Wiens.

- **Stammersdorf liegt am Fuße des Bisambergs** und zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus **urbanem Flair und ländlicher Atmosphäre** aus.
- **In unmittelbarer Umgebung:** Rad- und Wanderrouten für Natur- und Sportliebhaber
 - Einen Blick auf Wien bietet u.a. die **abwechslungsreiche Radtour** oder **Wanderung** über den **Stadtwanderweg 5** rund um den Bisamberg.
- **Die Nähe zum**
 - **Familienbad Stammersdorf** und
 - **Gerasdorfer Badeteich**, einem idyllischen Naturbadesee, bieten weitere Freizeitaktivitäten.
- **Ein besonderes Juwel ist die Stammersdorfer Kellergasse**, eine charmante historische Straße mit Kopfsteinpflaster, die für ihre alten Weinkeller bekannt ist.

Ausgezeichnete Nahversorgungseinrichtungen

- Einkaufszentren: Family Point, G3 Shopping Resort Gerasdorf
- Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Restaurants, Heurige
- Kindergärten, Schulen
- Allgemeinmediziner, Fachärzte, Klinik Floridsdorf

Öffentliches Verkehrsnetz

In wenigen Minuten fußläufig erreichbar:

- **Straßenbahn: Linie 30** (Stammersdorf → Floridsdorf), **Linie 31** (Stammersdorf → Schottenring)
- **Bus: Linie 30A** (Josef-Flandorfer-Straße → Neu Leopoldau)
- **Bus: Linie G3 145** zum **G3 Shopping Resort Gerasdorf**

Anbindungen ab der **Josef-Flandorfer-Straße 16** mit der

Straßenbahnlinie 31 ab Haltestelle Stammersdorf → Richtung Schottenring bis Haltestelle Großjedlersdorf und 1 Gehminute zur **U6 Floridsdorf** (12 Minuten)

ab **U6 Floridsdorf**

- Richtung Siebenhirten bis zur Station „Währinger Straße“ – **Volksober** (15 Minuten)
- Richtung Siebenhirten zum **Westbahnhof** (20 Minuten)
- Richtung Floridsdorf zur **Neuen Donau** (25 Minuten)

Floridsdorf verfügt über ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz, das eine schnelle Anbindung an viele Teile Wiens und darüber hinaus ermöglicht.

Die U6 ist die längste U-Bahnlinie und bietet Umsteigemöglichkeiten zu anderen Linien an wichtigen Stationen.

Die Schnellbahnlinie S7 fährt zum Flughafen Wien-Schwechat und hält auch an weiteren wichtigen Stationen wie Wien Mitte/Landstraße.

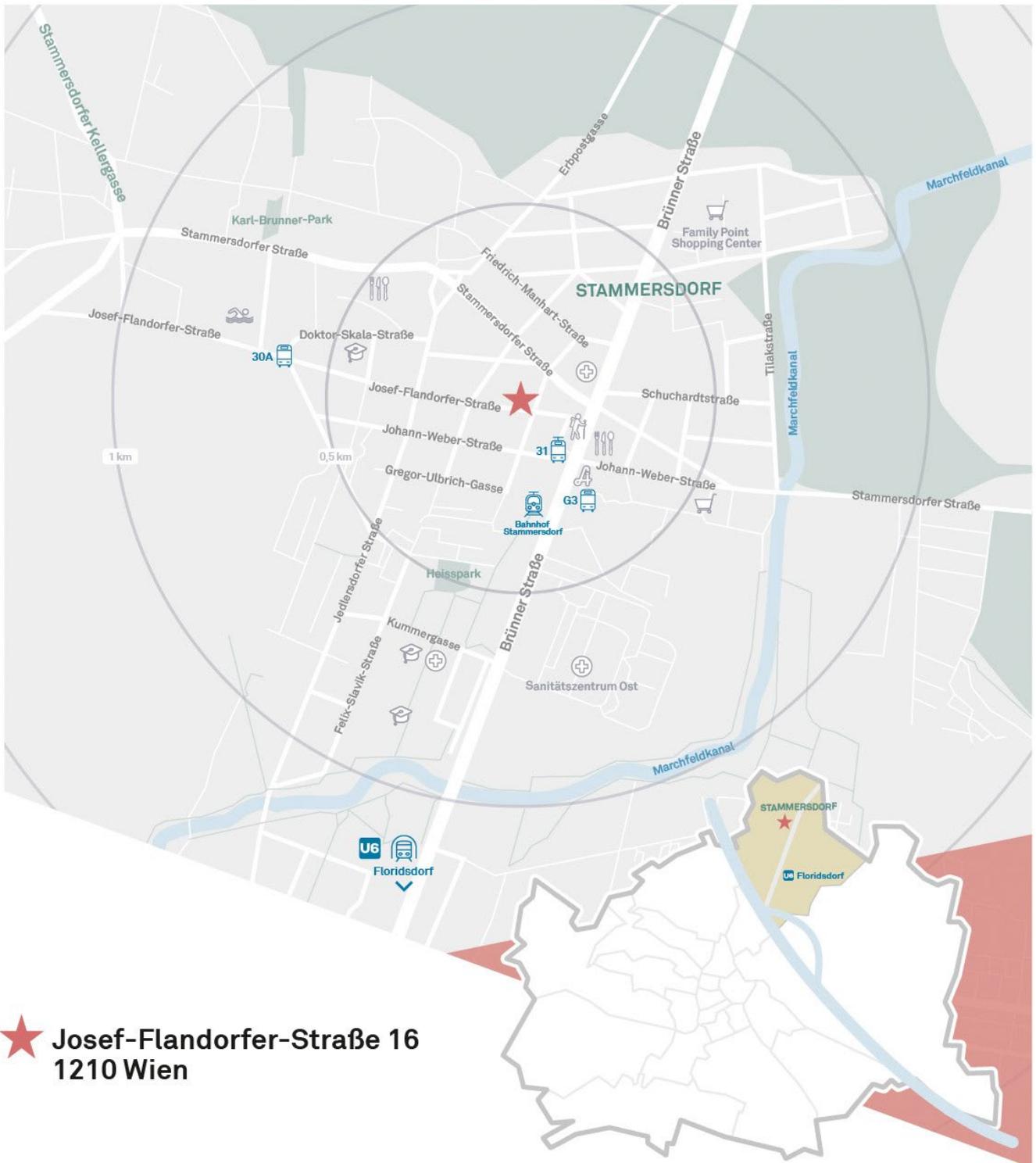
Individualverkehr

- **A22** Anschlussstelle Strebersdorf

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

STANDORT

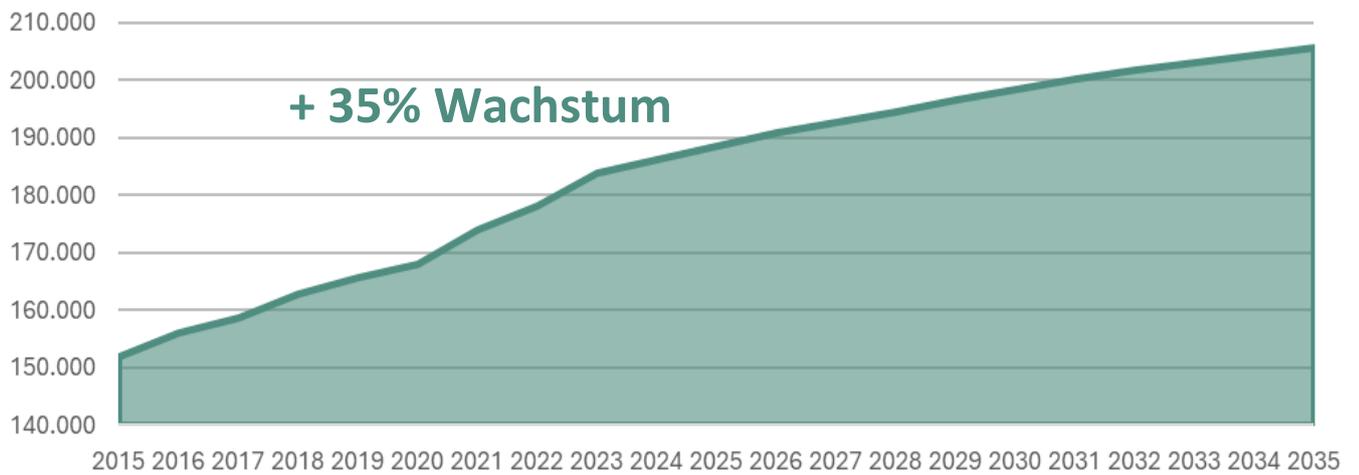


upart

★ Josef-Flandorfer-Strasse 16
1210 Wien

BAUHERRENMODELL JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 21. Bezirk



BESTAND



BAUHERRENMODELL JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

RUND UMS HAUS



BAUHERRENMODELL JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

ERWEITERTES UMFELD



BAUHERRENMODELL JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

ERWEITERTES UMFELD



Fotos: Thomas Bernhard Architekten

BAUHERRENMODELL JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

VISUALISIERUNG



Visualisierungen: Thomas Bernhard Architekten

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

		Nutzfläche ¹⁾
Erdgeschoß	1 Wohnung	81 m ²
1. Obergeschoß	3 Wohnungen	190 m ²
2. Obergeschoß	3 Wohnungen	170 m ²
1. Dachgeschoß	3 Wohnungen	141 m ²
2. Dachgeschoß	1 Wohnung	121 m ²
Loggien		22 m ²
Fläche		725 m²

1) Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (inkl. Loggien).

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

11 Wohnungen	725 m ² ¹⁾	à EUR	10,70	EUR	7.758,-
Küchen	11 Stück	à EUR	40,00	EUR	440,-
kalkulierte Gesamteinnahmen monatlich				EUR	<u>8.198,-</u>
kalkulierte Gesamteinnahmen jährlich				rd. EUR	<u>98.300,-</u>

1) Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (inkl. Loggien).

FÖRDERUNG

Landesdarlehen					
Geförderte Wohnfläche	725 m ²	à EUR	1.250,-	EUR	906.250,-
kalkuliert				rd. EUR	<u>906.000,-</u>

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

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – KREDITZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	750.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	286.000,-
Planungsstudie	EUR	20.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	320.000,-
Baukosten	EUR	2.595.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	335.000,-
Auftrag	EUR	220.000,-
Treuhandenschaft	EUR	8.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	30.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	25.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	125.000,-
Gebühren (Kreditbearbeitung, Pfandrecht, Barauslagen)	EUR	70.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	140.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase ⁶⁾	EUR	26.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	<u>4.950.000,-</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 Ende Juni 2026 und einem Ende der Investitionsphase Ende September 2027, sowie einem Zinssatz von 3,50 % p.a. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.
- 6) Für Versicherung, Winterdienst, Grundsteuer und dgl.

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.950.000,-

Eigenkapital ¹⁾	1.200.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	2.844.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	906.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	4.950.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	400.000,--	-388.000,--	-194.000,--	206.000,--
2026	400.000,--	-202.000,--	-101.000,--	299.000,--
2027	400.000,--	-280.149,--	-140.075,--	259.925,--
	1.200.000,--	-870.149,--	-435.075,--	764.925,--

■ Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung	2.172.382,--
■ Mieteinnahmen nach Entschuldung	174.450,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	8,00 % 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 31.05.2027 fällig.

2) Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 30.09.2027) und ist während der gesamten Laufzeit mit einem variablen Zinssatz (Kalkulationsgrundlage: 3,50 % 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.

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
 Nettoinvestitionssumme EUR 4.950.000,-

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
2025				-400.000	194.000	-206.000	-206.000	
2026				-400.000	101.000	-299.000	-505.000	
2027	22.118	-60.994	-25.000	-463.876	140.075	-323.801	-828.801	-3.693.273
2028	88.470	-243.975	-50.000	-205.505	140.054	-65.451	-894.252	-3.503.877
2029	90.144	-243.975	-50.000	-203.830	132.376	-71.454	-965.707	-3.308.798
2030	91.852	-243.975	-50.000	-202.123	128.586	-73.537	-1.039.243	-3.107.847
2031	93.594	-243.975	-50.000	-200.381	124.679	-75.701	-1.114.945	-2.900.825
2032	95.371	-243.975	-50.000	-198.604	120.653	-77.951	-1.192.896	-2.687.527
2033	97.183	-243.975	-50.000	-196.791	116.502	-80.289	-1.273.185	-2.467.741
2034	99.032	-243.975	-50.000	-194.943	112.224	-82.719	-1.355.903	-2.241.246
2035	100.918	-243.975	-50.000	-193.057	107.813	-85.244	-1.441.147	-2.007.815
2036	102.841	-243.975	-50.000	-191.134	103.266	-87.868	-1.529.015	-1.767.214
2037	104.803	-243.975	-50.000	-189.172	96.078	-93.094	-1.622.109	-1.519.198
2038	106.804	-243.975	-50.000	-187.171	91.244	-95.927	-1.718.036	-1.263.514
2039	108.845	-243.975	-50.000	-185.130	86.259	-98.871	-1.816.907	-999.903
2040	110.927	-243.975	-50.000	-183.048	54.619	-128.429	-1.945.336	-728.093
2041	113.050	-243.975	-50.000	-180.925	16.318	-164.606	-2.109.942	-447.805
2042	115.216	-182.981	-50.000	-117.765	-51.059	-168.824	-2.278.766	-219.922
2043	117.425		-50.000	67.426	-53.723	13.703	-2.265.064	-171.902
2044	119.679		-50.000	69.679	-55.091	14.588	-2.250.475	-123.399
2045	121.977		-50.000	71.978	-56.484	15.494	-2.234.981	-74.409
2046	124.322		-50.000	74.322	-57.902	16.420	-2.218.561	-24.927
2047	134.286		-25.000	109.286	-63.107	46.180	-2.172.382	0
2048	157.005			157.005	-74.503	82.503	-2.089.879	
2049	160.145			160.145	-76.073	84.073	-2.005.806	
2050	163.348			163.348	-77.674	85.674	-1.920.132	
2051	166.615			166.615	-79.308	87.308	-1.832.825	
2052	169.947			169.947	-80.974	88.974	-1.743.851	
2053	173.346			173.346	-82.673	90.673	-1.653.178	

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

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

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 4.950.000,-- auf EUR 2.172.382,--.

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.

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.950.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2025				-388.000			-388.000
2026				-202.000			-202.000
2027	24.575	-2.458	22.118	-273.000	-24.780	-4.487	-280.149
2028	98.300	-9.830	88.470	-264.000	-95.912	-8.666	-280.108
2029	100.160	-10.016	90.144	-256.000	-90.646	-8.251	-264.752
2030	102.058	-10.206	91.852	-256.000	-85.193	-7.831	-257.172
2031	103.994	-10.399	93.594	-256.000	-79.545	-7.407	-249.359
2032	105.968	-10.597	95.371	-256.000	-73.697	-6.980	-241.306
2033	107.982	-10.798	97.183	-256.000	-67.641	-6.547	-233.005
2034	110.036	-11.004	99.032	-256.000	-61.369	-6.111	-224.448
2035	112.131	-11.213	100.918	-256.000	-54.874	-5.670	-215.627
2036	114.268	-11.427	102.841	-256.000	-48.149	-5.225	-206.532
2037	116.448	-11.645	104.803	-251.000	-41.184	-4.775	-192.156
2038	118.671	-11.867	106.804	-251.000	-33.971	-4.321	-182.488
2039	120.939	-12.094	108.845	-251.000	-26.502	-3.862	-172.519
2040	123.252	-12.325	110.927	-198.000	-18.767	-3.398	-109.238
2041	125.611	-12.561	113.050	-132.000	-10.757	-2.930	-32.637
2042	128.018	-12.802	115.216	-8.000	-2.640	-2.457	102.119
2043	130.473	-13.047	117.425	-8.000		-1.980	107.446
2044	132.977	-13.298	119.679	-8.000		-1.497	110.182
2045	135.530	-13.553	121.977	-8.000		-1.010	112.968
2046	138.135	-13.814	124.322	-8.000		-518	115.804
2047	149.207	-14.921	134.286	-8.000		-73	126.214
2048	174.450	-17.445	157.005	-8.000			149.005
2049	177.939	-17.794	160.145	-8.000			152.145
2050	181.498	-18.150	163.348	-8.000			155.348
2051	185.128	-18.513	166.615	-8.000			158.615
2052	188.831	-18.883	169.947	-8.000			161.947
2053	192.607	-19.261	173.346	-8.000			165.346

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 98.300,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2029. Die Küchenmiete unterliegt keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2047) erfolgt der Ansatz einer marktconformen Miete.

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

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 3,50 % p.a. ab 01.10.2027 kalkuliert.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.10.2027 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.

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.950.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-336.000			-336.000	-336.000
2026				-83.000			-83.000	-419.000
2027	29.350	-2.788	26.562	-37.000	-24.780	-4.487	-39.705	-458.705
2028	117.400	-11.153	106.247	-68.000	-95.912	-8.666	-66.331	-525.036
2029	119.748	-11.376	108.372	-68.000	-90.646	-8.251	-58.525	-583.561
2030	122.143	-11.604	110.539	-68.000	-85.193	-7.831	-50.484	-634.045
2031	124.586	-11.836	112.750	-68.000	-79.545	-7.407	-42.203	-676.248
2032	127.078	-13.343	113.734	-68.000	-73.697	-6.980	-34.942	-711.190
2033	129.619	-13.610	116.009	-68.000	-67.641	-6.547	-26.179	-737.370
2034	132.211	-13.882	118.329	-68.000	-61.369	-6.111	-17.151	-754.520
2035	134.856	-14.160	120.696	-68.000	-54.874	-5.670	-7.849	-762.369
2036	137.553	-14.443	123.110	-68.000	-48.149	-5.225	1.736	-760.632
2037	140.304	-15.433	124.870	-63.000	-41.184	-4.775	15.912	-744.721
2038	143.110	-15.742	127.368	-63.000	-33.971	-4.321	26.076	-718.644
2039	145.972	-16.057	129.915	-63.000	-26.502	-3.862	36.552	-682.092
2040	148.892	-16.378	132.514	-63.000	-18.767	-3.398	47.348	-634.744
2041	151.869	-16.706	135.164	-63.000	-10.757	-2.930	58.477	-576.267
2042	154.907	-18.589	136.318	-63.000	-2.640	-2.457	68.221	-508.047
2043	158.005	-18.961	139.044	-63.000		-1.980	74.065	-433.982
2044	161.165	-19.340	141.825	-63.000		-1.497	77.328	-356.654
2045	164.388	-19.727	144.662	-63.000		-1.010	80.652	-276.002
2046	167.676	-20.121	147.555	-63.000		-518	84.037	-191.964
2047	171.030	-20.524	150.506	-63.000		-73	87.433	-104.531
2048	174.450	-20.934	153.516	-63.000			90.516	-14.015
2049	177.939	-21.353	156.587	-63.000			93.587	79.572
2050	181.498	-21.780	159.718	-63.000			96.718	176.290
2051	185.128	-22.215	162.913	-63.000			99.913	276.202
2052	188.831	-22.660	166.171	-63.000			103.171	379.373
2053	192.607	-23.113	169.494	-63.000			106.494	485.868

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 117.400,- 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/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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR PROJEKTPROGNOSE – KREDITZEICHNER

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer wurde aufgrund der Unternehmereigenschaft außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Investorenkosten

HAUSVERWALTUNG/INVESTORENKOSTEN

Die Kosten der ordentlichen Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskosten (ausgenommen bei Leerstellungen) 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 10,00 % der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereichtlinien kalkuliert.

MIETEINNAHMEN/FÖRDERUNG

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.10.2027) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 98.300,- p.a. für die 11 Wohneinheiten. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,00 % ab dem Jahr 2029 angenommen. Die Küchenmiete unterliegt keiner Indexierung.

ENDFINANZIERUNG / FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.10.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen voraussichtlich EUR 2.844.000,-
Variabler Zinssatz kalkuliert: 3,50 % p.a.
Laufzeit 15 Jahre

Landesdarlehen voraussichtlich EUR 906.000,-
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 (22 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – BARZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	750.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	286.000,-
Planungsstudie	EUR	20.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	320.000,-
Baukosten	EUR	2.595.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	335.000,-
Auftrag	EUR	220.000,-
Treuhandschaft	EUR	8.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	30.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	25.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	125.000,-
Gebühren (Kreditbearbeitung, Pfandrecht, Barauslagen)	EUR	70.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	140.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase ⁶⁾	EUR	26.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	4.950.000,-
abzüglich Barzeichnerbonus ⁷⁾	EUR	-190.000,-
Reduzierter Gesamtbetrag	EUR	4.760.000,-

- 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 Ende Juni 2026 und einem Ende der Investitionsphase Ende September 2027, sowie einem Zinssatz von 3,50 % 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.

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 4.950.000,-

Eigenkapital ¹⁾	3.854.000,--
Barzeichnerbonus ²⁾	190.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	906.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	4.950.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	3.854.000,--	-249.000,--	-124.500,--	3.729.500,--
2026	0,--	-130.000,--	-65.000,--	-65.000,--
2027	0,--	-255.370,--	-127.685,--	-127.685,--
	3.854.000,--	-634.370,--	-317.185,--	3.536.815,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis	4.442.815,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung ⁴⁾	182.635,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	4,10 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	1.680.068,--
■ Mieteinnahmen nach Entschuldung	174.450,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	10,40 % p.a.

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

2) Nachlass für den Wegfall von Finanzierungskosten (Kreditbearbeitungsgebühr, Pfandrechteintragungsgebühr, 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.

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.

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.950.000,-

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
2025			-3.854.000	124.500	-3.729.500	-3.729.500	
2026			0	65.000	65.000	-3.664.500	
2027	22.118	-25.000	-2.882	127.685	124.803	-3.539.697	-885.487
2028	88.470	-50.000	38.470	92.098	130.568	-3.409.129	-844.154
2029	90.144	-50.000	40.145	87.053	127.198	-3.281.932	-802.404
2030	91.852	-50.000	41.852	85.989	127.842	-3.154.090	-760.236
2031	93.594	-50.000	43.595	84.907	128.501	-3.025.588	-717.644
2032	95.371	-50.000	45.371	83.804	129.176	-2.896.413	-674.623
2033	97.183	-50.000	47.184	82.682	129.866	-2.766.547	-631.171
2034	99.032	-50.000	49.032	81.539	130.572	-2.635.975	-587.282
2035	100.918	-50.000	50.918	80.376	131.294	-2.504.681	-542.953
2036	102.841	-50.000	52.841	79.192	132.033	-2.372.648	-498.178
2037	104.803	-50.000	54.803	75.486	130.289	-2.242.359	-452.953
2038	106.804	-50.000	56.804	74.258	131.062	-2.111.296	-407.274
2039	108.845	-50.000	58.845	73.008	131.854	-1.979.443	-361.136
2040	110.927	-50.000	60.927	45.236	106.163	-1.873.280	-314.534
2041	113.050	-50.000	63.050	10.940	73.990	-1.799.290	-267.464
2042	115.216	-50.000	65.216	-52.379	12.837	-1.786.453	-219.922
2043	117.425	-50.000	67.426	-53.723	13.703	-1.772.750	-171.902
2044	119.679	-50.000	69.679	-55.091	14.588	-1.758.162	-123.399
2045	121.977	-50.000	71.978	-56.484	15.494	-1.742.668	-74.409
2046	124.322	-50.000	74.322	-57.902	16.420	-1.726.248	-24.927
2047	134.286	-25.000	109.286	-63.107	46.180	-1.680.068	0
2048	157.005		157.005	-74.503	82.503	-1.597.566	
2049	160.145		160.145	-76.073	84.073	-1.513.493	
2050	163.348		163.348	-77.674	85.674	-1.427.819	
2051	166.615		166.615	-79.308	87.308	-1.340.511	
2052	169.947		169.947	-80.974	88.974	-1.251.538	
2053	173.346		173.346	-82.673	90.673	-1.160.864	

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

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

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.

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.950.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	steuerliches Ergebnis
2025				-249.000		-249.000
2026				-130.000		-130.000
2027	24.575	-2.458	22.118	-273.000	-4.487	-255.370
2028	98.300	-9.830	88.470	-264.000	-8.666	-184.196
2029	100.160	-10.016	90.144	-256.000	-8.251	-174.106
2030	102.058	-10.206	91.852	-256.000	-7.831	-171.979
2031	103.994	-10.399	93.594	-256.000	-7.407	-169.813
2032	105.968	-10.597	95.371	-256.000	-6.980	-167.609
2033	107.982	-10.798	97.183	-256.000	-6.547	-165.364
2034	110.036	-11.004	99.032	-256.000	-6.111	-163.079
2035	112.131	-11.213	100.918	-256.000	-5.670	-160.752
2036	114.268	-11.427	102.841	-256.000	-5.225	-158.384
2037	116.448	-11.645	104.803	-251.000	-4.775	-150.972
2038	118.671	-11.867	106.804	-251.000	-4.321	-148.517
2039	120.939	-12.094	108.845	-251.000	-3.862	-146.017
2040	123.252	-12.325	110.927	-198.000	-3.398	-90.471
2041	125.611	-12.561	113.050	-132.000	-2.930	-21.880
2042	128.018	-12.802	115.216	-8.000	-2.457	104.759
2043	130.473	-13.047	117.425	-8.000	-1.980	107.446
2044	132.977	-13.298	119.679	-8.000	-1.497	110.182
2045	135.530	-13.553	121.977	-8.000	-1.010	112.968
2046	138.135	-13.814	124.322	-8.000	-518	115.804
2047	149.207	-14.921	134.286	-8.000	-73	126.214
2048	174.450	-17.445	157.005	-8.000		149.005
2049	177.939	-17.794	160.145	-8.000		152.145
2050	181.498	-18.150	163.348	-8.000		155.348
2051	185.128	-18.513	166.615	-8.000		158.615
2052	188.831	-18.883	169.947	-8.000		161.947
2053	192.607	-19.261	173.346	-8.000		165.346

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 98.300,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2029. Die Küchenmiete unterliegt keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2047) erfolgt der Ansatz einer marktconformen Miete.

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

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.10.2027 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.

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.950.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-197.000		-197.000	-197.000
2026				-11.000		-11.000	-208.000
2027	29.350	-2.788	26.562	-37.000	-4.487	-14.926	-222.926
2028	117.400	-11.153	106.247	-68.000	-8.666	29.581	-193.344
2029	119.748	-11.376	108.372	-63.000	-8.251	37.121	-156.223
2030	122.143	-11.604	110.539	-63.000	-7.831	39.708	-116.515
2031	124.586	-11.836	112.750	-63.000	-7.407	42.343	-74.172
2032	127.078	-13.343	113.734	-63.000	-6.980	43.755	-30.417
2033	129.619	-13.610	116.009	-63.000	-6.547	46.462	16.044
2034	132.211	-13.882	118.329	-63.000	-6.111	49.218	65.263
2035	134.856	-14.160	120.696	-63.000	-5.670	52.026	117.289
2036	137.553	-14.443	123.110	-63.000	-5.225	54.885	172.174
2037	140.304	-15.433	124.870	-63.000	-4.775	57.096	229.269
2038	143.110	-15.742	127.368	-63.000	-4.321	60.047	289.317
2039	145.972	-16.057	129.915	-63.000	-3.862	63.054	352.370
2040	148.892	-16.378	132.514	-63.000	-3.398	66.115	418.486
2041	151.869	-16.706	135.164	-63.000	-2.930	69.234	487.719
2042	154.907	-18.589	136.318	-63.000	-2.457	70.861	558.580
2043	158.005	-18.961	139.044	-63.000	-1.980	74.065	632.645
2044	161.165	-19.340	141.825	-63.000	-1.497	77.328	709.973
2045	164.388	-19.727	144.662	-63.000	-1.010	80.652	790.625
2046	167.676	-20.121	147.555	-63.000	-518	84.037	874.662
2047	171.030	-20.524	150.506	-63.000	-73	87.433	962.096
2048	174.450	-20.934	153.516	-63.000		90.516	1.052.612
2049	177.939	-21.353	156.587	-63.000		93.587	1.146.198
2050	181.498	-21.780	159.718	-63.000		96.718	1.242.917
2051	185.128	-22.215	162.913	-63.000		99.913	1.342.829
2052	188.831	-22.660	166.171	-63.000		103.171	1.446.000
2053	192.607	-23.113	169.494	-63.000		106.494	1.552.494

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 117.400,- 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 9. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR PROJEKTPROGNOSE – BARZEICHNER

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer wurde aufgrund der Unternehmereigenschaft außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Investorenkosten

HAUSVERWALTUNG/INVESTORENKOSTEN

Die Kosten der ordentlichen Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskosten (ausgenommen bei Leerstellungen) 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 10,00 % der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereichtlinien kalkuliert.

MIETEINNAHMEN/FÖRDERUNG

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.10.2027) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 98.300,- p.a. für die 11 Wohneinheiten. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,00 % ab dem Jahr 2029 angenommen. Die Küchenmiete unterliegt keiner Indexierung.

FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.10.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

Landesdarlehen voraussichtlich EUR 906.000,-

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 9. Jahr (6 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

RECHTLICHE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Beim Bauherrenmodell Josef-Flandorfer-Straße 16 | 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 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 Bauherrenmodell Josef-Flandorfer-Straße 16 | 1210 Wien entnommen werden.

BAUHERRENMODELL

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 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 Josef-Flandorfer-Straße 16 | 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

JOSEF-FLANDORFER-STRASSE 16 | 1210 WIEN

PROJEKTPARTNER

Waitz Haselbruner Rechtsanwälte GmbH, Linz

Kaufvertragsabwicklung und
grundbücherliche Durchführung

Ornezeder & Partner GmbH & Co KG, Frankenmarkt

Steuerrechtliches Gutachten

**THOMAS BERNHARD Architekten
Ingenieure 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.