

BAUHERRENMODELL

Abermanngasse 4 | 1120 Wien



WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

INHALTSVERZEICHNIS

Das Bauherrenmodell	2
Projektdateien im Überblick	3
Kreditzeichner	7
Barzeichner	13
Rechtliche und steuerliche Grundlagen	19
Allgemeine Hinweise zu Risiken und Haftungsthemen	20
Projektpartner	21

BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

INVESTMENT AUF SICHEM FUNDAMENT: DAS BAUHERRENMODELL

Der Gesetzgeber hat das Bauherrenmodell geschaffen, um die Errichtung von leistbarem Wohnraum durch private Investoren zu forcieren. Die Anreize der öffentlichen Hand umfassen eine beschleunigte Gebäudeabschreibung (1/15-AfA) 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 17 % 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

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

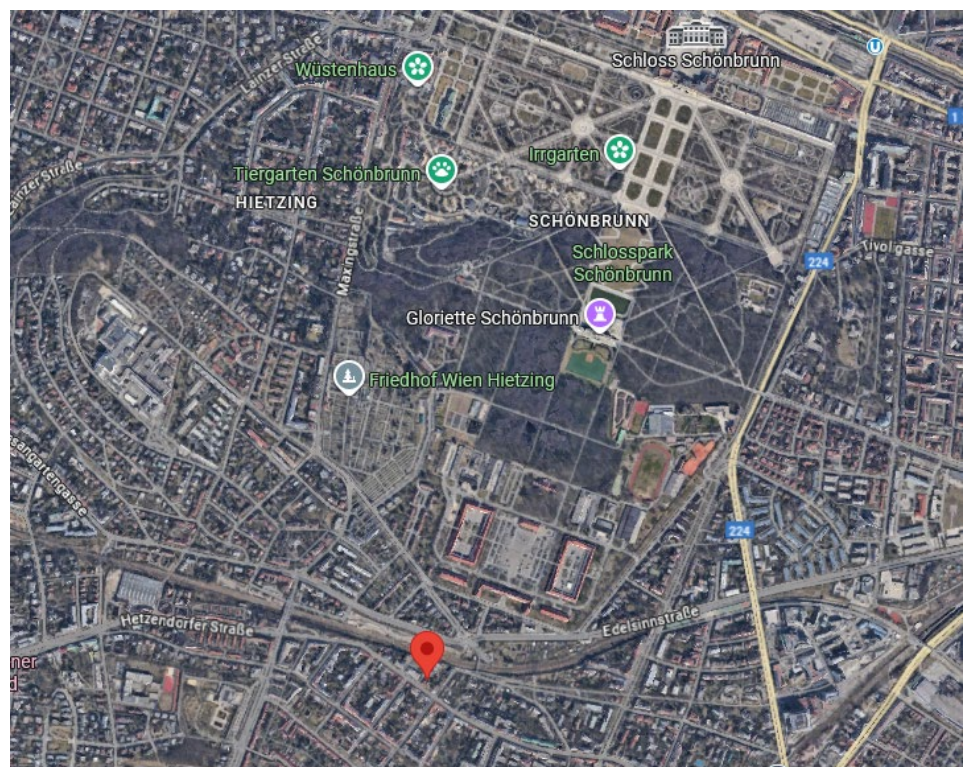
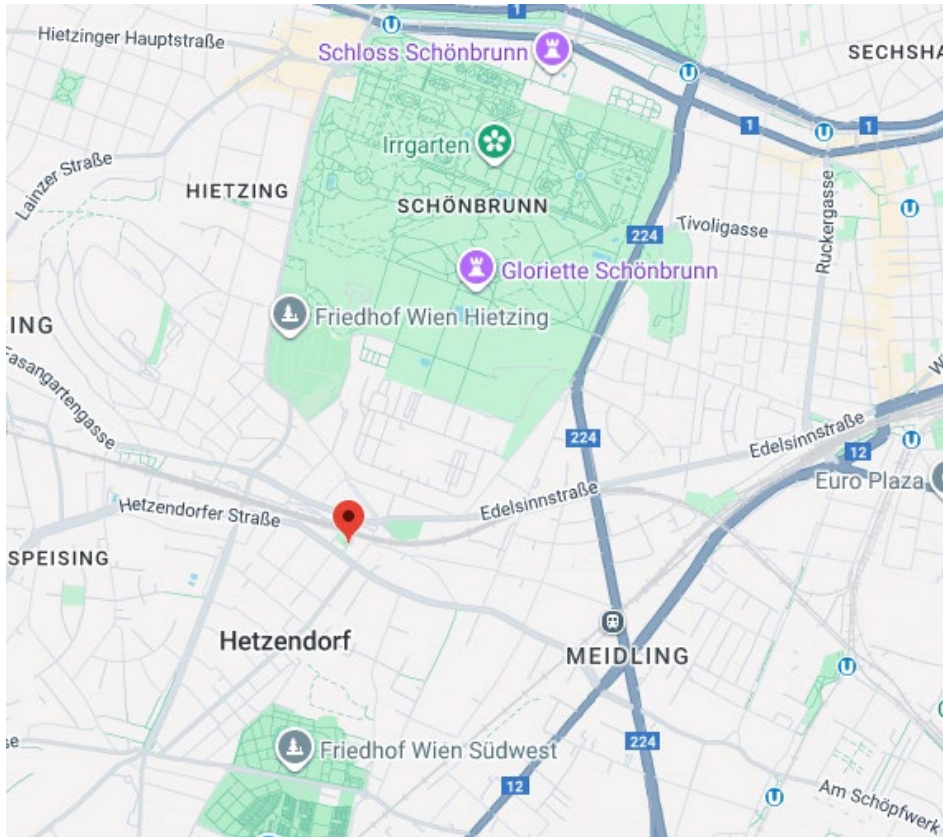
PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

- Realisierung des Projektes durch **private Investoren** (Miteigentümergeinschaft)
- Persönliche **Grundbucheintragung**
- **Sanierung** und **Ausbau eines Altgebäudes**
- Es entstehen **11 Wohneinheiten**
- Wohnnutzfläche: **660 m²**
- Geplanter Baubeginn: **Ende Jänner 2027**
- Voraussichtliches Ende der Investitionsphase: **Ende März 2028**
- Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 4,9 Mio. netto** (Vorsteuerabzug)
- Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 29 % Eigenkapital, 71 % 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 122.500,-; mit je EUR 8.750,- Eigenkapital in 4 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

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

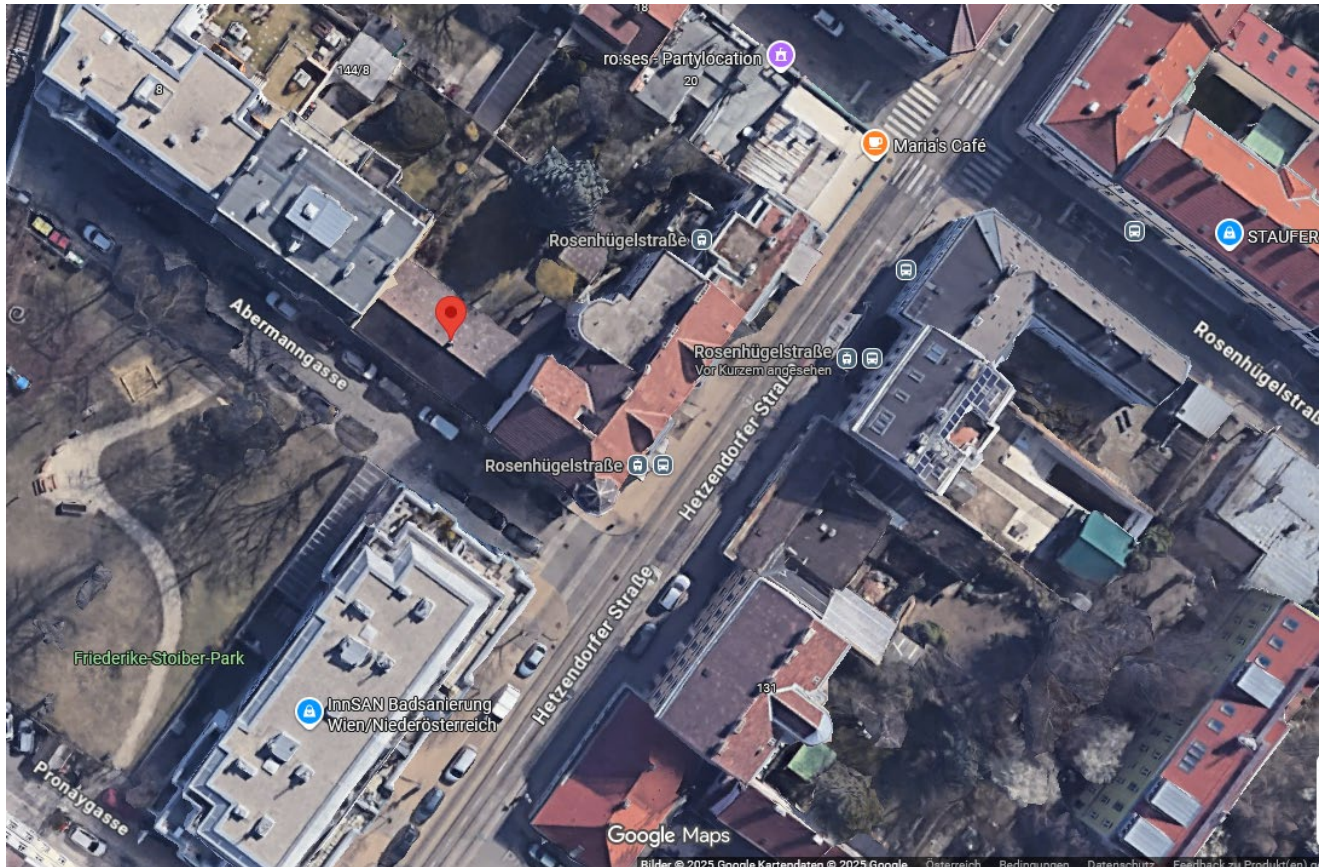
STANDORT



BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

LUFTBILD



BESTANDSOBJEKT



Fotos: Thomas Bernhard Architekten

BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

11 Wohnungen	660 m ² ¹⁾	à	EUR	10,80	EUR	7.128,-
Küchen	11 Stück	à	EUR	40,00	EUR	440,-
kalkulierte Gesamteinnahmen monatlich					EUR	7.568,-
kalkulierte Gesamteinnahmen jährlich					rd. EUR	90.800,-

1) Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (inkl. Loggien).

FÖRDERUNG

Landesdarlehen

Geförderte Wohnfläche	660 m ²	à	EUR	1.250,-	EUR	825.000,-
kalkuliert					rd. EUR	825.000,-

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

BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – KREDITZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	900.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	290.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	310.000,-
Baukosten	EUR	2.400.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	390.000,-
Auftrag	EUR	150.000,-
Treuhandschaft	EUR	9.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	30.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	25.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	150.000,-
Gebühren (Kreditbearbeitung, Pfandrecht, Barauslagen)	EUR	60.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	169.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase ⁶⁾	EUR	17.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	4.900.000,-

- 1) Sämtliche Beträge sind kaufmännisch auf ganze tausend Euro gerundet.
- 2) Die Nebenkosten setzen sich aus Grunderwerbsteuer, Eigentumseintragungsgebühr, Rechtsanwalt/Notar/Makler 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 Jänner 2027 und einem Ende der Investitionsphase Ende März 2028, 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.

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,-

Eigenkapital ¹⁾	1.400.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	2.675.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	825.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	4.900.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	350.000,--	-361.000,--	-180.500,--	169.500,--
2026	350.000,--	-162.000,--	-81.000,--	269.000,--
2027	350.000,--	-221.000,--	-110.500,--	239.500,--
2028	350.000,--	-279.207,--	-139.603,--	210.397,--
	1.400.000,--	-1.023.207,--	-511.603,--	888.397,--

■ Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung	2.302.788,--
■ Mieteinnahmen nach Entschuldung	161.415,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	7,00 % 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 31.05.2026, 31.05.2027 und 31.01.2028 fällig.

²⁾ Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 31.03.2028) 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.

ABERMANNNGASSE 4 | 1120 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,-

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				-350.000	180.500	-169.500	-169.500	
2026				-350.000	81.000	-269.000	-438.500	
2027				-350.000	110.500	-239.500	-678.000	
2028	60.894	-172.108	-45.530	-506.744	139.603	-367.140	-1.045.140	-3.359.463
2029	81.720	-229.477	-45.530	-193.287	133.370	-59.917	-1.105.057	-3.179.917
2030	83.259	-229.477	-45.530	-191.747	124.890	-66.857	-1.171.914	-2.994.950
2031	84.830	-229.477	-45.530	-190.177	121.303	-68.874	-1.240.788	-2.804.379
2032	86.431	-229.477	-45.530	-188.576	117.606	-70.970	-1.311.758	-2.608.015
2033	88.065	-229.477	-45.530	-186.942	113.795	-73.148	-1.384.906	-2.405.662
2034	89.731	-229.477	-45.530	-185.276	109.865	-75.411	-1.460.316	-2.197.117
2035	91.430	-229.477	-45.530	-183.576	105.814	-77.762	-1.538.078	-1.982.169
2036	93.164	-229.477	-45.530	-181.843	101.637	-80.205	-1.618.284	-1.760.601
2037	94.932	-229.477	-45.530	-180.075	97.331	-82.744	-1.701.027	-1.532.188
2038	96.736	-229.477	-45.530	-178.271	89.890	-88.381	-1.789.408	-1.296.697
2039	98.576	-229.477	-45.530	-176.431	85.310	-91.121	-1.880.529	-1.053.886
2040	100.452	-229.477	-45.530	-174.555	58.588	-115.967	-1.996.497	-803.506
2041	102.366	-229.477	-45.530	-172.641	45.217	-127.424	-2.123.921	-545.299
2042	104.318	-229.477	-45.530	-170.689	-27.307	-197.996	-2.321.916	-278.996
2043	106.310	-57.369	-45.530	3.411	-46.978	-43.567	-2.365.484	-178.451
2044	108.341		-45.530	62.811	-48.379	14.433	-2.351.051	-134.505
2045	110.413		-45.530	64.883	-49.635	15.248	-2.335.803	-90.117
2046	112.526		-45.530	66.996	-50.915	16.081	-2.319.722	-45.284
2047	114.681		-45.530	69.152	-52.218	16.934	-2.302.788	0
2048	145.273			145.273	-67.637	77.637	-2.225.151	
2049	148.179			148.179	-69.089	79.089	-2.146.062	
2050	151.142			151.142	-70.571	80.571	-2.065.491	
2051	154.165			154.165	-72.083	82.083	-1.983.408	
2052	157.248			157.248	-73.624	83.624	-1.899.784	
2053	160.393			160.393	-75.197	85.197	-1.814.588	

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 4.900.000,-- auf EUR 2.302.788,--.

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.

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2025				-361.000			-361.000
2026				-162.000			-162.000
2027				-221.000			-221.000
2028	67.660	-6.766	60.894	-263.000	-69.022	-8.079	-279.207
2029	90.800	-9.080	81.720	-253.000	-87.758	-7.702	-266.740
2030	92.510	-9.251	83.259	-243.000	-82.717	-7.322	-249.780
2031	94.255	-9.426	84.830	-243.000	-77.498	-6.939	-242.607
2032	96.035	-9.603	86.431	-243.000	-72.092	-6.551	-235.212
2033	97.850	-9.785	88.065	-243.000	-66.494	-6.159	-227.589
2034	99.701	-9.970	89.731	-243.000	-60.698	-5.764	-219.731
2035	101.589	-10.159	91.430	-243.000	-54.695	-5.364	-211.629
2036	103.516	-10.352	93.164	-243.000	-48.478	-4.961	-203.275
2037	105.480	-10.548	94.932	-243.000	-42.041	-4.553	-194.662
2038	107.484	-10.748	96.736	-237.000	-35.374	-4.142	-179.780
2039	109.528	-10.953	98.576	-237.000	-28.470	-3.726	-170.621
2040	111.613	-11.161	100.452	-193.000	-21.321	-3.306	-117.175
2041	113.740	-11.374	102.366	-176.000	-13.918	-2.882	-90.433
2042	115.909	-11.591	104.318	-41.000	-6.251	-2.453	54.614
2043	118.122	-11.812	106.310	-10.000	-333	-2.021	93.956
2044	120.379	-12.038	108.341	-10.000		-1.583	96.757
2045	122.681	-12.268	110.413	-10.000		-1.142	99.271
2046	125.029	-12.503	112.526	-10.000		-696	101.830
2047	127.424	-12.742	114.681	-10.000		-246	104.436
2048	161.415	-16.141	145.273	-10.000			135.273
2049	164.643	-16.464	148.179	-10.000			138.179
2050	167.936	-16.794	151.142	-10.000			141.142
2051	171.295	-17.129	154.165	-10.000			144.165
2052	174.720	-17.472	157.248	-10.000			147.248
2053	178.215	-17.821	160.393	-10.000			150.393

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2028 in Höhe von rd. EUR 90.800,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2030. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.01.2048) erfolgt der Ansatz einer marktkonformen Miete für die neu errichteten Wohnungen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2028 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 01.04.2028 kalkuliert.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.01.2028 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.

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-317.000			-317.000	-317.000
2026				-100.000			-100.000	-417.000
2027				-25.000			-25.000	-442.000
2028	83.100	-7.479	75.621	-66.000	-69.022	-8.079	-67.480	-509.480
2029	110.800	-9.972	100.828	-66.000	-87.758	-7.702	-60.632	-570.112
2030	113.016	-10.171	102.845	-66.000	-82.717	-7.322	-53.195	-623.307
2031	115.276	-10.375	104.901	-66.000	-77.498	-6.939	-45.535	-668.842
2032	117.582	-10.582	106.999	-66.000	-72.092	-6.551	-37.644	-706.485
2033	119.933	-11.993	107.940	-66.000	-66.494	-6.159	-30.714	-737.199
2034	122.332	-12.233	110.099	-66.000	-60.698	-5.764	-22.363	-759.562
2035	124.779	-12.478	112.301	-66.000	-54.695	-5.364	-13.758	-773.320
2036	127.274	-12.727	114.547	-66.000	-48.478	-4.961	-4.892	-778.212
2037	129.820	-12.982	116.838	-66.000	-42.041	-4.553	4.244	-773.968
2038	132.416	-13.904	118.513	-61.000	-35.374	-4.142	17.997	-755.971
2039	135.065	-14.182	120.883	-61.000	-28.470	-3.726	27.687	-728.284
2040	137.766	-14.465	123.300	-61.000	-21.321	-3.306	37.673	-690.611
2041	140.521	-14.755	125.766	-61.000	-13.918	-2.882	47.967	-642.644
2042	143.332	-15.050	128.282	-61.000	-6.251	-2.453	58.578	-584.066
2043	146.198	-16.813	129.385	-61.000	-333	-2.021	66.032	-518.034
2044	149.122	-17.149	131.973	-61.000		-1.583	69.390	-448.645
2045	152.105	-17.492	134.613	-61.000		-1.142	72.471	-376.174
2046	155.147	-17.842	137.305	-61.000		-696	75.609	-300.565
2047	158.250	-18.199	140.051	-61.000		-246	78.805	-221.760
2048	161.415	-18.563	142.852	-61.000			81.852	-139.908
2049	164.643	-18.934	145.709	-61.000			84.709	-55.199
2050	167.936	-19.313	148.623	-61.000			87.623	32.424
2051	171.295	-19.699	151.596	-61.000			90.596	123.020
2052	174.720	-20.093	154.628	-61.000			93.628	216.648
2053	178.215	-20.495	157.720	-61.000			96.720	313.368

¹⁾ Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2028 in Höhe von rd. EUR 110.800,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2030. 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 26. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 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 2028 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 01.04.2028) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 90.800,- p.a. für die 11 Wohneinheiten. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,00 % ab dem Jahr 2030 angenommen. Die Küchenmiete unterliegt keiner Indexierung.

ENDFINANZIERUNG / FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.04.2028 wurden folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen voraussichtlich EUR 2.675.000,-

Variabler Zinssatz kalkuliert: 3,50 % p.a.

Laufzeit 15 Jahre

Landesdarlehen voraussichtlich EUR 825.000,-

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 26. Jahr (23 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – BARZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	900.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	290.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	310.000,-
Baukosten	EUR	2.400.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	390.000,-
Auftrag	EUR	150.000,-
Treuhandschaft	EUR	9.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	30.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	25.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	150.000,-
Gebühren (Kreditbearbeitung, Pfandrecht, Barauslagen)	EUR	60.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	169.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase ⁶⁾	EUR	17.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	4.900.000,-
abzüglich Barzeichnerbonus ⁷⁾	EUR	-200.000,-
Reduzierter Gesamtbetrag	EUR	4.700.000,-

1) Sämtliche Beträge sind kaufmännisch auf ganze tausend Euro gerundet.

2) Die Nebenkosten setzen sich aus Grunderwerbsteuer, Eigentumseintragungsgebühr, Rechtsanwalt/Notar/ Makler 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 Jänner 2027 und einem Ende der Investitionsphase Ende März 2028, 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.

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,-

Eigenkapital ¹⁾	3.875.000,--
Barzeichnerbonus ²⁾	200.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	825.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	4.900.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	3.875.000,--	-236.000,--	-118.000,--	3.757.000,--
2026	0,--	-78.000,--	-39.000,--	-39.000,--
2027	0,--	-202.000,--	-101.000,--	-101.000,--
2028	0,--	-210.185,--	-105.092,--	-105.092,--
	3.875.000,--	-726.185,--	-363.092,--	3.511.908,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis bei Fertigstellung	4.336.908,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung ⁴⁾	173.244,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	4,00 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	1.833.208,--
■ Mieteinnahmen nach Entschuldung	161.415,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	8,80 % p.a.

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

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

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.

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,-

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			-3.875.000	118.000	-3.757.000	-3.757.000	
2026			0	39.000	39.000	-3.718.000	
2027			0	101.000	101.000	-3.617.000	
2028	60.894	-45.530	15.364	105.092	120.457	-3.496.543	-787.549
2029	81.720	-45.530	36.190	89.491	125.682	-3.370.862	-749.722
2030	83.259	-45.530	37.730	83.532	121.261	-3.249.600	-711.515
2031	84.830	-45.530	39.300	82.555	121.855	-3.127.746	-672.924
2032	86.431	-45.530	40.902	81.560	122.461	-3.005.284	-633.945
2033	88.065	-45.530	42.535	80.547	123.082	-2.882.202	-594.575
2034	89.731	-45.530	44.201	79.516	123.718	-2.758.484	-554.809
2035	91.430	-45.530	45.901	78.467	124.368	-2.634.116	-514.644
2036	93.164	-45.530	47.635	77.398	125.033	-2.509.083	-474.076
2037	94.932	-45.530	49.403	76.311	125.713	-2.383.370	-433.099
2038	96.736	-45.530	51.206	72.203	123.409	-2.259.961	-391.711
2039	98.576	-45.530	53.046	71.075	124.121	-2.135.840	-349.908
2040	100.452	-45.530	54.922	47.927	102.849	-2.032.990	-307.684
2041	102.366	-45.530	56.836	38.258	95.094	-1.937.896	-265.036
2042	104.318	-45.530	58.789	-30.433	28.356	-1.909.539	-221.960
2043	106.310	-45.530	60.780	-47.145	13.636	-1.895.904	-178.451
2044	108.341	-45.530	62.811	-48.379	14.433	-1.881.471	-134.505
2045	110.413	-45.530	64.883	-49.635	15.248	-1.866.224	-90.117
2046	112.526	-45.530	66.996	-50.915	16.081	-1.850.142	-45.284
2047	114.681	-45.530	69.152	-52.218	16.934	-1.833.208	0
2048	145.273		145.273	-67.637	77.637	-1.755.572	
2049	148.179		148.179	-69.089	79.089	-1.676.482	
2050	151.142		151.142	-70.571	80.571	-1.595.911	
2051	154.165		154.165	-72.083	82.083	-1.513.829	
2052	157.248		157.248	-73.624	83.624	-1.430.204	
2053	160.393		160.393	-75.197	85.197	-1.345.008	

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.

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investoren- kosten ²⁾	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	steuerliches Ergebnis
2025				-236.000		-236.000
2026				-78.000		-78.000
2027				-202.000		-202.000
2028	67.660	-6.766	60.894	-263.000	-8.079	-210.185
2029	90.800	-9.080	81.720	-253.000	-7.702	-178.982
2030	92.510	-9.251	83.259	-243.000	-7.322	-167.063
2031	94.255	-9.426	84.830	-243.000	-6.939	-165.109
2032	96.035	-9.603	86.431	-243.000	-6.551	-163.120
2033	97.850	-9.785	88.065	-243.000	-6.159	-161.095
2034	99.701	-9.970	89.731	-243.000	-5.764	-159.033
2035	101.589	-10.159	91.430	-243.000	-5.364	-156.934
2036	103.516	-10.352	93.164	-243.000	-4.961	-154.797
2037	105.480	-10.548	94.932	-243.000	-4.553	-152.621
2038	107.484	-10.748	96.736	-237.000	-4.142	-144.406
2039	109.528	-10.953	98.576	-237.000	-3.726	-142.150
2040	111.613	-11.161	100.452	-193.000	-3.306	-95.854
2041	113.740	-11.374	102.366	-176.000	-2.882	-76.516
2042	115.909	-11.591	104.318	-41.000	-2.453	60.865
2043	118.122	-11.812	106.310	-10.000	-2.021	94.289
2044	120.379	-12.038	108.341	-10.000	-1.583	96.757
2045	122.681	-12.268	110.413	-10.000	-1.142	99.271
2046	125.029	-12.503	112.526	-10.000	-696	101.830
2047	127.424	-12.742	114.681	-10.000	-246	104.436
2048	161.415	-16.141	145.273	-10.000		135.273
2049	164.643	-16.464	148.179	-10.000		138.179
2050	167.936	-16.794	151.142	-10.000		141.142
2051	171.295	-17.129	154.165	-10.000		144.165
2052	174.720	-17.472	157.248	-10.000		147.248
2053	178.215	-17.821	160.393	-10.000		150.393

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2028 in Höhe von rd. EUR 90.800,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2030. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.01.2048) erfolgt der Ansatz einer marktkonformen Miete für die neu errichteten Wohnungen.

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

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.01.2028 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.

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investoren- kosten ²⁾	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-192.000		-192.000	-192.000
2026				-157.000		-157.000	-349.000
2027				-6.000		-6.000	-355.000
2028	83.100	-7.479	75.621	-66.000	-8.079	1.542	-353.458
2029	110.800	-9.972	100.828	-66.000	-7.702	27.126	-326.332
2030	113.016	-10.171	102.845	-66.000	-7.322	29.522	-296.810
2031	115.276	-10.375	104.901	-66.000	-6.939	31.963	-264.847
2032	117.582	-10.582	106.999	-66.000	-6.551	34.449	-230.399
2033	119.933	-11.993	107.940	-66.000	-6.159	35.781	-194.618
2034	122.332	-12.233	110.099	-66.000	-5.764	38.335	-156.283
2035	124.779	-12.478	112.301	-66.000	-5.364	40.937	-115.346
2036	127.274	-12.727	114.547	-66.000	-4.961	43.586	-71.760
2037	129.820	-12.982	116.838	-66.000	-4.553	46.285	-25.475
2038	132.416	-13.904	118.513	-61.000	-4.142	53.371	27.896
2039	135.065	-14.182	120.883	-61.000	-3.726	56.157	84.053
2040	137.766	-14.465	123.300	-61.000	-3.306	58.995	143.047
2041	140.521	-14.755	125.766	-61.000	-2.882	61.885	204.932
2042	143.332	-15.050	128.282	-61.000	-2.453	64.829	269.760
2043	146.198	-16.813	129.385	-61.000	-2.021	66.365	336.125
2044	149.122	-17.149	131.973	-61.000	-1.583	69.390	405.515
2045	152.105	-17.492	134.613	-61.000	-1.142	72.471	477.986
2046	155.147	-17.842	137.305	-61.000	-696	75.609	553.594
2047	158.250	-18.199	140.051	-61.000	-246	78.805	632.400
2048	161.415	-18.563	142.852	-61.000		81.852	714.252
2049	164.643	-18.934	145.709	-61.000		84.709	798.961
2050	167.936	-19.313	148.623	-61.000		87.623	886.584
2051	171.295	-19.699	151.596	-61.000		90.596	977.180
2052	174.720	-20.093	154.628	-61.000		93.628	1.070.807
2053	178.215	-20.495	157.720	-61.000		96.720	1.167.527

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2028 in Höhe von rd. EUR 110.800,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2030. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten sind gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabeberichtlinien 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 14. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 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 2028 mit 10,00 % der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereinrichtungen kalkuliert.

MIETEINNAHMEN/FÖRDERUNG

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.04.2028) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 90.800,- p.a. für die 11 Wohneinheiten. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,00 % ab dem Jahr 2030 angenommen. Die Küchenmiete unterliegt keiner Indexierung.

FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.04.2028 wurden folgende Konditionen angenommen:

Landesdarlehen voraussichtlich EUR 825.000,-

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 14. Jahr (11 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

RECHTLICHE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Beim Bauherrenmodell Abermannngasse 4 | 1120 Wien erwerben mehrere Investoren 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.

BAUHERRENMODELL

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

ALLGEMEINE HINWEISE ZU RISIKEN UND HAFTUNGSTHEMEN

Die Erstellung der Projektunterlagen erfolgte auf Basis der derzeit in Österreich geltenden Gesetzeslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungspraxis sowie der gegebenen Marktverhältnisse. 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 sich ein klares Bild über Chancen und Risiken einer Investition in dieses Bauherrenmodell ergibt.

Da diese Information kein Beteiligungsangebot darstellt und auf die individuellen Bedürfnisse und Verhältnisse des einzelnen Investors nicht eingeht, wird empfohlen, vor dem Kauf eines Anteiles an der Liegenschaft Abermannngasse 4 | 1120 Wien die Auskunft eines Steuerberaters oder eventuell eines Rechtsanwaltes einzuholen.

Diese 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

ABERMANNGASSE 4 | 1120 WIEN

PROJEKTPARTNER

Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG, Wien

Kaufvertragsabwicklung und
grundbücherliche Durchführung

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.