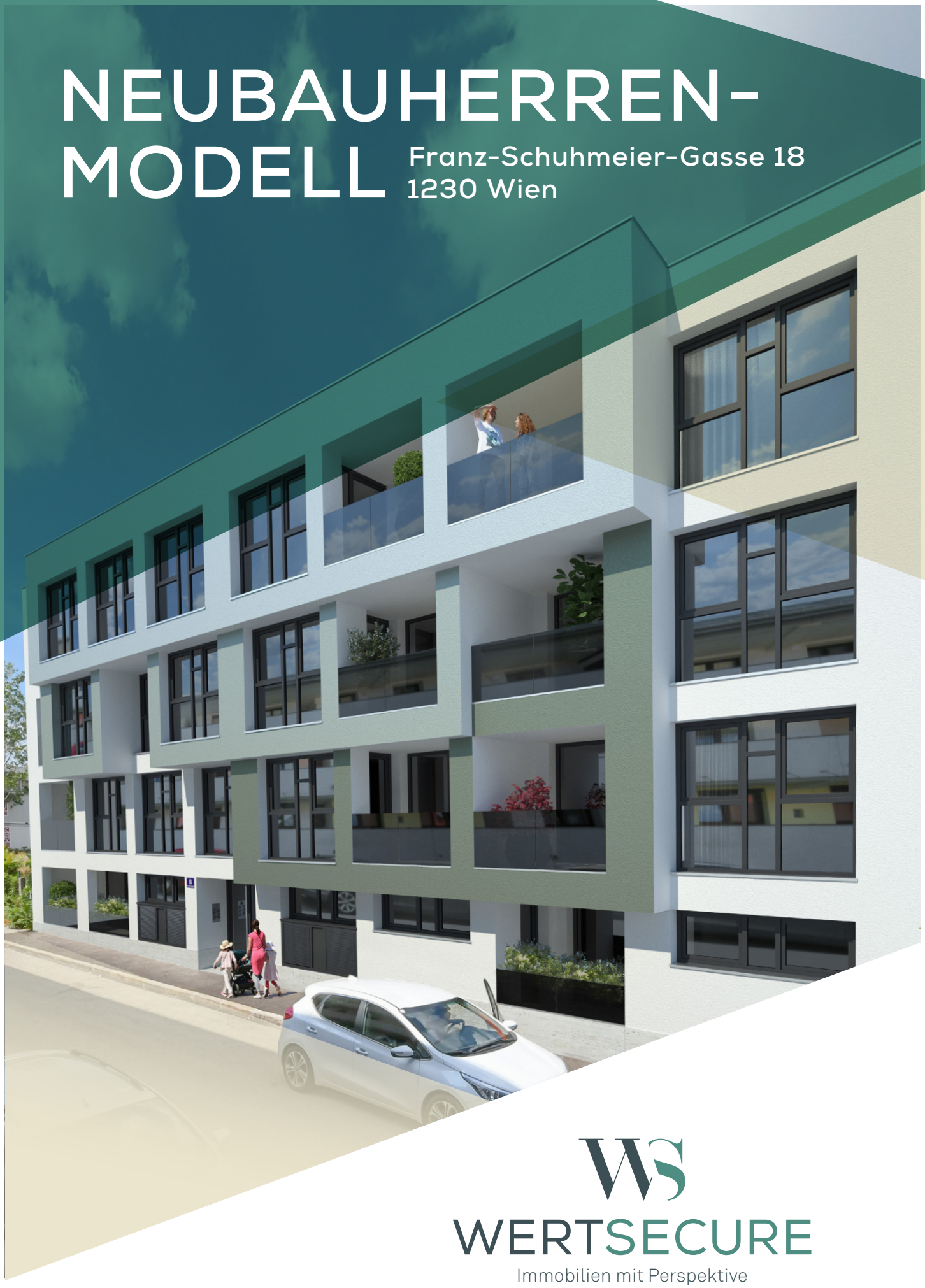
NEUBAUHERREN-MODELL

Franz-Schuhmeier-Gasse 18
1230 Wien



WERTSECURE
Immobilien mit Perspektive

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

INHALTSVERZEICHNIS

Das Bauherrenmodell	2
Projektdaten im Überblick	3
Kreditzeichner	11
Barzeichner	19
Rechtliche und steuerliche Grundlagen	27
Allgemeine Hinweise zu Risiken und Haftungsthemen	28
Projektpartner	29

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

INVESTMENT AUF SICHEREM 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 Miteigentümergemeinschaft zusammen. Diese Miteigentümer werden als Bauherren aktiv und realisieren, nach Abbruch des Altbestandes, ein neues Wohnobjekt, das im Anschluss langfristig gemeinsam vermietet wird.

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

Weitere positive Aspekte sind die Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung, die gemeinsame Vermietung aller Wohneinheiten (Mietenpool) und die weitgehend gesicherte Vollvermietung während der Dauer der Förderung (20 Jahre) aufgrund gedeckelter Mieten. Zu guter Letzt ist noch das günstige Förderungsdarlehen für rund 15 % der Investitionskosten mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. zu erwähnen.

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

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

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

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

- Realisierung des Projektes durch **private Investoren** (Miteigentümergemeinschaft)
- Persönliche Grundbucheintragung
- Abbruch des Altgebäudes und Errichtung eines Wohnhauses
- Es entstehen **11 Wohneinheiten** mit Loggien
- Nutzbare Fläche: **735 m²**
- Geplanter Baubeginn: **März 2023**
- Voraussichtliches Ende der Investitionsphase: **Juni 2024**
- Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 4,9 Mio. netto** (Vorsteuerabzug)
- Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 25 % Eigenkapital, 75 % Fremdmittel
- **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietpool)
- **Inflationsschutz** durch Indexierung der Mieten
- Förderung Land Wien: **Direktdarlehen** (EUR 700,-/m²) mit 20 Jahren Laufzeit und einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a.
- Steuerliche Begünstigung gemäß Einkommensteuergesetz durch **beschleunigte Abschreibung** (1/15-AfA)
- **Sofortabsetzung** der Werbungskosten zum Zeitpunkt ihres Entstehens
- Beteiligungsmöglichkeiten: Kreditzeichnung
Barzeichnung
Mischvariante aus Kredit- und Barzeichnung
- Mindestbeteiligung: 2,50 % der Liegenschaft (= EUR 122.500,-; davon 3 mal EUR 10.000,- Eigenkapital); die weitere Stückelung ist in Schritten zu 0,50 %-Punkten möglich; bei Mischvariante mindestens 1,50 % Kreditzeichner

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

STANDORTFAKTOREN

- **Wien Liesing** gehört zu einem der beliebtesten Wohnbezirke Wiens und hatte in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 20 %. Diese steigende Tendenz wird auch für die nächsten Jahre prognostiziert.

- **Beste Verkehrsinfrastruktur**

  Öffentlicher Verkehr
  - Bahnhöfe Wien Liesing und Atzgersdorf in unmittelbarer Nähe
  - Bus 60A ab der Steinergasse Richtung U6 (Perfektastraße) – man erreicht den Westbahnhof in ca. 36 Minuten und ab dort mit der U3 den Stephansplatz in ca. 7 Minuten
  - Bus 62A über den Bahnhof Wien Liesing – man erreicht den Hauptbahnhof mit dem Regionalzug in 28 Minuten

  Straßenfernverkehr
  - optimale Anbindung über die Wiener Außenringautobahn A21

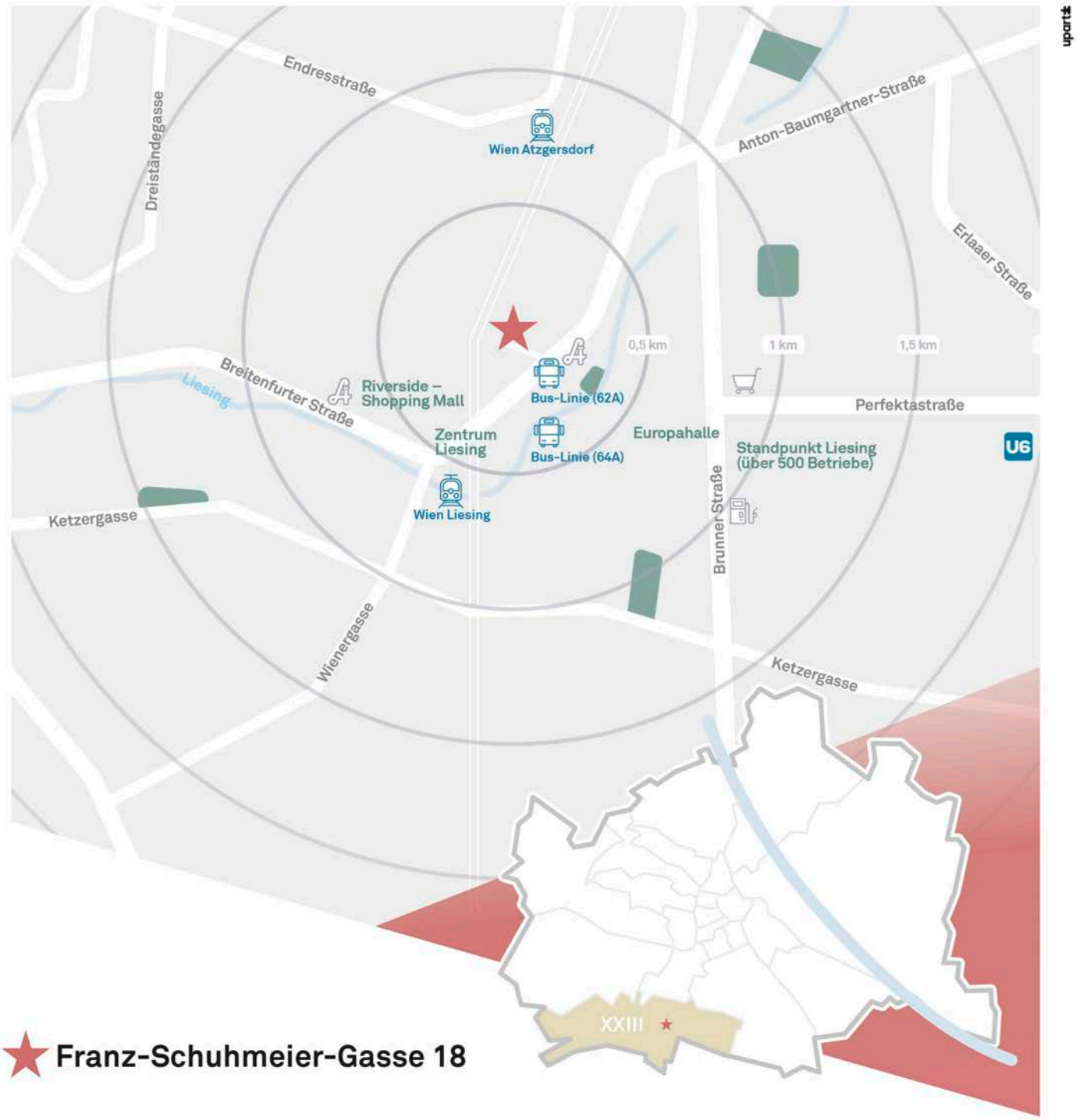
- **Sehr gute Nahversorgerinfrastruktur**
  - Lebensmittelgeschäfte, Einkaufszentrum Riverside und Kaufpark Alterlaa, Gastronomiebetriebe, Ärzte, Apotheken
  - Bildungs-, Sport und Kulturangebote

- Der **Standpunkt Liesing** umfasst mit ca. 240 Hektar eines der größten zusammenhängenden Betriebsgebiete Österreichs. Mehr als 500 Betriebe sind hier im Süden Wiens angesiedelt. Dementsprechend stark ist hier die Nachfrage nach leistbaren Mietwohnungen.

- Die **Naherholungsgebiete** Wienerberg sowie Schlosspark Schönbrunn bieten Erholungssuchenden, Kindern, Sport- und Naturbegeisterten einen perfekten Ausgleich zum Alltag.

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

LAGE

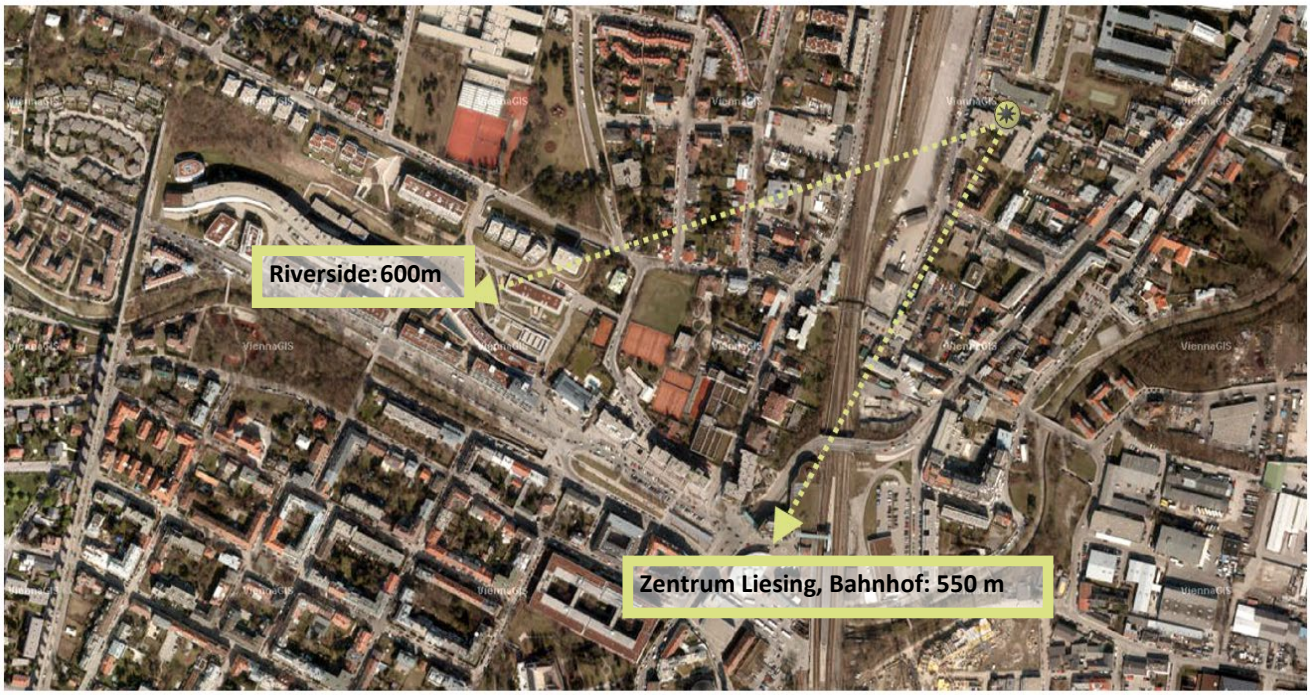


NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

LUFTBILD

Quelle: Stadt Wien – data.wien.gv.at

STANDORT | DISTANZEN



Quelle: Stadt Wien – data.wien.gv.at

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

UMGEBUNG

Magistratisches Bezirksamt

Riverside

Wienerberg City

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

VISUALISIERUNG

©freeDimensions

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

			Nutzfläche [1]
Erdgeschoss	2	Wohnungen	135 m²
1. Obergeschoss	3	Wohnungen	177 m²
2. Obergeschoss	3	Wohnungen	182 m²
3. Obergeschoss	3	Wohnungen	181 m²
Loggien			54 m²
Terrassen / Balkone			6 m²
Fläche			**735 m²**

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

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

11 Wohnungen	729	m² [1]	à	EUR	9,25 [2]		EUR	6.743,-
kalkulierte Gesamteinnahmen monatlich							**EUR**	**6.743,-**
kalkulierte Gesamteinnahmen jährlich						**rd.**	**EUR**	**80.900,-**

1) Vermietbare Fläche (ohne Terrassen, Balkone).

2) Es wurde eine Indexierung von 2 % p.a. ab dem Jahr 2026 angenommen.

FÖRDERUNG

Direktdarlehen	729	m²	à	EUR	700,-		EUR	510.300,-
kalkuliert						**rd.**	**EUR**	**510.000,-**

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen zugesichert oder nicht gewährt wird, muss für das langfristige Bankdarlehen eine entsprechende Erhöhung beantragt werden.

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN [1] – KREDITZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	800.000,-
Erwerbsnebenkosten [2]	EUR	240.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	348.000,-
Baukosten	EUR	2.565.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse [3]	EUR	357.500,-
Auftrag	EUR	172.000,-
Treuhandschaft	EUR	8.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung [4]	EUR	40.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase [4]	EUR	25.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung [4]	EUR	147.000,-
Pfandrechtseintragungsgebühr	EUR	55.000,-
Bauzeitzinsen [5]	EUR	101.000,-
Reserve	EUR	41.500,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	**EUR**	**4.900.000,-**

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 Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn März 2023 und einem Ende der Investitionsphase Ende Juni 2024, sowie einem Zinssatz von 2,00 % p.a. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,--

Eigenkapital [1]	1.200.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) [2]	3.190.000,--
Fremdkapital (gefördert) [3]	510.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	**4.900.000,--**

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2022	400.000,--	-465.000,--	-232.500,--	167.500,--
2023	400.000,--	-243.000,--	-121.500,--	278.500,--
2024	400.000,--	-236.885,--	-118.443,--	281.557,--
	1.200.000,--	**-944.885,--**	**-472.443,--**	**727.557,--**

- **Projektkosten abzüglich steuerlicher Ersparnis** **4.427.557,--**
- **Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) [4]** **164.080,-- p.a.**
- **Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten** **3,70 % p.a.**

- **Eigenkapitaleinsatz bis zur Entschuldung** **2.187.680,--**
- **Nettoeinnahmen nach Entschuldung** **124.365,-- p.a.**
- **Ertrag vor Steuer in % des gesamten Eigenkapitaleinsatzes** **5,70 % p.a.**

1) Das Eigenkapital wird in 3 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergemeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranchen sind jeweils per 30.06.2023 und 31.03.2024 fällig.

2) Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 30.06.2024) und ist während der gesamten 15 Jahre mit einem Fixzinssatz von 1,75 % 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.

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

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

FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,--

Jahr	Nettoein-nahmen	Annuität Bankdarlehen	Annuität Darl. Land Wien gef.	Aufwand / Ertrag vor Steuer [1]	Steuer [2]	Aufwand / Ertrag nach Steuer [3]	gesamter Aufwand nach Steuer [4]	Darlehens-stand
2022				-400.000	232.500	-167.500	-167.500	
2023				-400.000	121.500	-278.500	-446.000	
2024	37.214	-120.977	-14.073	-497.836	118.443	-379.393	-825.393	-3.595.049
2025	74.428	-241.953	-28.146	-195.671	113.564	-82.107	-907.500	-3.382.506
2026	75.917	-241.953	-28.146	-194.182	111.033	-83.149	-990.649	-3.166.390
2027	75.751	-241.953	-28.146	-194.348	109.299	-85.049	-1.075.698	-2.946.639
2028	77.267	-241.953	-28.146	-192.832	106.693	-86.139	-1.161.837	-2.723.193
2029	78.812	-241.953	-28.146	-191.287	104.040	-87.247	-1.249.084	-2.495.986
2030	80.388	-241.953	-28.146	-189.711	101.340	-88.371	-1.337.455	-2.264.956
2031	81.996	-241.953	-28.146	-188.103	98.591	-89.512	-1.426.967	-2.030.035
2032	83.636	-241.953	-28.146	-186.463	95.793	-90.670	-1.517.637	-1.791.158
2033	85.308	-241.953	-28.146	-184.791	92.945	-91.846	-1.609.483	-1.548.257
2034	87.015	-241.953	-28.146	-183.084	88.045	-95.039	-1.704.522	-1.301.262
2035	88.755	-241.953	-28.146	-181.344	85.092	-96.252	-1.800.774	-1.050.103
2036	90.530	-241.953	-28.146	-179.569	82.087	-97.482	-1.898.256	-794.708
2037	92.341	-241.953	-28.146	-177.758	51.028	-126.730	-2.024.986	-535.006
2038	94.188	-241.953	-28.146	-175.911	-22.088	-197.999	-2.222.985	-270.921
2039	96.071	-120.977	-28.146	-53.052	-47.037	-100.089	-2.323.074	-123.797
2040	97.993		-28.146	69.847	-48.440	21.407	-2.301.667	-96.766
2041	99.952		-28.146	71.806	-49.555	22.251	-2.279.416	-69.463
2042	101.952		-28.146	73.806	-50.692	23.114	-2.256.302	-41.886
2043	103.990		-28.146	75.844	-51.850	23.994	-2.232.308	-14.032
2044	117.362		-14.073	103.289	-58.661	44.628	-2.187.680	0
2045	124.365			124.365	-62.183	62.182	-2.125.498	
2046	126.852			126.852	-63.426	63.426	-2.062.072	
2047	129.389			129.389	-64.695	64.694	-1.997.378	
2048	131.977			131.977	-65.989	65.988	-1.931.390	
2049	134.617			134.617	-67.309	67.308	-1.864.082	
2050	137.309			137.309	-68.655	68.654	-1.795.428	

1) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.
2) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2022.
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 2.187.680,--.

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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,--

Jahr	Miete [1]	Investoren-kosten [2]	Netto-einnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen [3]	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert [4]	steuerliches Ergebnis
2022				-465.000			-465.000
2023				-243.000			-243.000
2024	40.450	-3.236	37.214	-244.000	-27.573	-2.526	-236.885
2025	80.900	-6.472	74.428	-244.000	-52.677	-4.878	-227.127
2026	82.518	-6.601	75.917	-244.000	-49.338	-4.644	-222.065
2027	84.168	-8.417	75.751	-244.000	-45.940	-4.408	-218.597
2028	85.852	-8.585	77.267	-244.000	-42.482	-4.170	-213.385
2029	87.569	-8.757	78.812	-244.000	-38.963	-3.929	-208.080
2030	89.320	-8.932	80.388	-244.000	-35.382	-3.686	-202.680
2031	91.107	-9.111	81.996	-244.000	-31.738	-3.440	-197.182
2032	92.929	-9.293	83.636	-244.000	-28.030	-3.192	-191.586
2033	94.787	-9.479	85.308	-244.000	-24.256	-2.941	-185.889
2034	96.683	-9.668	87.015	-240.000	-20.416	-2.688	-176.089
2035	98.617	-9.862	88.755	-240.000	-16.507	-2.432	-170.184
2036	100.589	-10.059	90.530	-240.000	-12.530	-2.174	-164.174
2037	102.601	-10.260	92.341	-184.000	-8.483	-1.913	-102.055
2038	104.653	-10.465	94.188	-44.000	-4.364	-1.649	44.175
2039	106.746	-10.675	96.071		-615	-1.383	94.073
2040	108.881	-10.888	97.993			-1.114	96.879
2041	111.058	-11.106	99.952			-843	99.109
2042	113.280	-11.328	101.952			-568	101.384
2043	115.545	-11.555	103.990			-291	103.699
2044	130.402	-13.040	117.362			-41	117.321
2045	142.948	-18.583	124.365				124.365
2046	145.807	-18.955	126.852				126.852
2047	148.723	-19.334	129.389				129.389
2048	151.698	-19.721	131.977				131.977
2049	154.732	-20.115	134.617				134.617
2050	157.826	-20.517	137.309				137.309

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 80.900,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2026. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2044) erfolgt der Ansatz einer marktkonformen Miete.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2024 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2027, 13,00 % p.a. ab dem Jahr 2045) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Fixzinssatzes von 1,75 % p.a. ab 01.07.2024 berechnet.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.07.2024 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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Seite 3/4 - Kreditzeichner

FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,--

Jahr	Miete [1]	Investoren-kosten [2]	Netto-einnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-409.000			-409.000	-409.000
2023				-48.000			-48.000	-457.000
2024	48.100	-5.532	42.568	-27.000	-27.573	-2.526	-14.531	-471.531
2025	96.200	-11.063	85.137	-55.000	-52.677	-4.878	-27.418	-498.949
2026	98.124	-11.284	86.840	-55.000	-49.338	-4.644	-22.142	-521.091
2027	100.086	-11.510	88.576	-55.000	-45.940	-4.408	-16.772	-537.863
2028	102.088	-11.740	90.348	-55.000	-42.482	-4.170	-11.304	-549.167
2029	104.130	-13.016	91.114	-55.000	-38.963	-3.929	-6.778	-555.945
2030	106.213	-13.277	92.936	-55.000	-35.382	-3.686	-1.132	-557.077
2031	108.337	-13.542	94.795	-55.000	-31.738	-3.440	4.617	-552.460
2032	110.504	-13.813	96.691	-55.000	-28.030	-3.192	10.469	-541.991
2033	112.714	-14.089	98.625	-55.000	-24.256	-2.941	16.428	-525.563
2034	114.968	-14.946	100.022	-55.000	-20.416	-2.688	21.918	-503.645
2035	117.267	-15.245	102.022	-55.000	-16.507	-2.432	28.083	-475.562
2036	119.613	-15.550	104.063	-55.000	-12.530	-2.174	34.359	-441.203
2037	122.005	-15.861	106.144	-55.000	-8.483	-1.913	40.748	-400.455
2038	124.445	-16.178	108.267	-55.000	-4.364	-1.649	47.254	-353.201
2039	126.934	-16.501	110.433	-55.000	-615	-1.383	53.435	-299.766
2040	129.473	-16.831	112.642	-55.000		-1.114	56.528	-243.238
2041	132.062	-17.168	114.894	-55.000		-843	59.051	-184.187
2042	134.703	-17.511	117.192	-55.000		-568	61.624	-122.563
2043	137.397	-17.862	119.535	-55.000		-291	64.244	-58.319
2044	140.145	-18.219	121.926	-55.000		-41	66.885	8.566
2045	142.948	-18.583	124.365	-55.000			69.365	77.931
2046	145.807	-18.955	126.852	-55.000			71.852	149.783
2047	148.723	-19.334	129.389	-55.000			74.389	224.172
2048	151.698	-19.721	131.977	-55.000			76.977	301.149
2049	154.732	-20.115	134.617	-55.000			79.617	380.766
2050	157.826	-20.517	137.309	-55.000			82.309	463.075

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 96.200,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2026. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabereirichtlinien sind ab dem Jahr 2024 mit 11,50 %, ab 2029 mit 12,50 % und ab 2034 mit 13,00 % (Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Reparaturkosten, Leerstehung und Mietausfall) von den fiktiven marktkonformen Mieteinnahmen kalkuliert.

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 negativ oder positiv 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 23. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.

Seite 4/4 - Kreditzeichner

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 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 2024 mit 8,00 % (10,00 % ab 2027 und 13,00 % ab 2045) der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereirichtlinien die Investorenkosten ab dem Jahr 2024 mit 11,50 %, ab 2029 mit 12,50 % und ab 2034 mit 13,00 % der fiktiven marktkonformen Mieteinnahmen kalkuliert.

MIETEINNAHMEN/FÖRDERUNG

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.07.2024) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 80.900,- p.a. für die 11 Wohneinheiten. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,00 % ab dem Jahr 2026 angenommen. Nach Ablauf der Förderung können marktkonforme Mieten verlangt werden.

ENDFINANZIERUNGEN / FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.07.2024 wurden folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen voraussichtlich EUR 3.190.000,-
Fixzinssatz 1,75 % p.a.
Laufzeit 15 Jahre

Direktdarlehen Land Wien voraussichtlich EUR 510.000,-
Fixzinssatz 1,00 % p.a.
Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen zugesichert oder nicht gewährt wird, sind zusätzliche Eigenmittel aufzubringen oder muss für das Bankdarlehen eine entsprechende Erhöhung beantragt werden.

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 Miteigentümergemeinschaft voraussichtlich im 23. Jahr (20 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2 – KREDITZEICHNER

2022

Altgebäude: "Opfertheorie" [1)]	EUR	79.500,-
Erwerbsnebenkosten 1/15	EUR	13.000,-
Planung 1/15	EUR	14.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse 1/15	EUR	20.000,-
Auftrag 1/15	EUR	9.000,-
Treuhandschaft	EUR	8.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung	EUR	32.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase	EUR	20.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung	EUR	147.000,-
Pfandrechtseintragungsgebühr	EUR	55.000,-
Bauzeitzinsen bis 31.12.2023	EUR	67.500,-
	EUR	**465.000,-**

2023

Erwerbsnebenkosten 1/15	EUR	13.000,-
Planung 1/15	EUR	20.900,-
Baukosten 1/15	EUR	127.300,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse 1/15	EUR	23.800,-
Auftrag 1/15	EUR	11.500,-
Hausverwaltung / Erstvermietung	EUR	8.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase	EUR	5.000,-
Bauzeitzinsen bis 30.06.2024	EUR	33.500,-
	EUR	**243.000,-**

1) Da das Altgebäude grundsätzlich noch nutzbar wäre, kann der laut Gutachten festgestellte Gebäudewert im Jahr des Abbruchs steuerlich sofort abgesetzt werden.

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2 – KREDITZEICHNER

AfA Folgejahre		
Küchen 1/10	EUR	3.500,-
Erwerbsnebenkosten 1/15	EUR	13.000,-
Planung 1/15	EUR	23.200,-
Baukosten 1/15	EUR	168.500,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse 1/15	EUR	23.800,-
Auftrag 1/15	EUR	11.500,-
	≈EUR	**244.000,-**

Bei den o.a. Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten, abweichende Bauzeitzinsen usw.).

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN [1] – BARZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	800.000,-
Erwerbsnebenkosten [2]	EUR	240.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	348.000,-
Baukosten	EUR	2.565.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse [3]	EUR	357.500,-
Auftrag	EUR	172.000,-
Treuhandschaft	EUR	8.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung [4]	EUR	40.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase [4]	EUR	25.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung [4]	EUR	147.000,-
Pfandrechtseintragungsgebühr	EUR	55.000,-
Bauzeitzinsen [5]	EUR	101.000,-
Reserve	EUR	41.500,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	**EUR**	**4.900.000,-**
abzüglich Barzeichnerbonus [6]	EUR	-156.000,-
Reduzierter Gesamtbetrag	**EUR**	**4.744.000,-**

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) Beschlussfassung erfolgt im Rahmen der konstituierenden Miteigentümerversammlung.

5) Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn März 2023 und einem Ende der Investitionsphase Ende Ende Juni 2024, sowie einem Zinssatz von 2,00 % p.a. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

6) Der Barzeichnerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei der Pfandrechtseintragungsgebühr sowie den Bauzeitzinsen.

FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,--

Eigenkapital [1]	4.234.000,--
Barzeichnerbonus [2]	156.000,--
Fremdkapital (gefördert) [3]	510.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	**4.900.000,--**

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2022	4.234.000,--	-343.000,--	-171.500,--	4.062.500,--
2023	0,--	-209.000,--	-104.500,--	-104.500,--
2024	0,--	-209.312,--	-104.656,--	-104.656,--
	4.234.000,--	**-761.312,--**	**-380.656,--**	**3.853.344,--**

- **Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis** **4.363.344,--**
- **Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) [4]** **164.080,-- p.a.**
- **Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten** **3,80 % p.a.**

- **Eigenkapitaleinsatz bis zur Entschuldung** **1.890.031,--**
- **Nettoeinnahmen nach Entschuldung** **124.365,-- p.a.**
- **Ertrag vor Steuer in % des gesamten Eigenkapitaleinsatzes** **6,60 % p.a.**

1) Das Eigenkapital wird bis zur Konstituierung der Miteigentümergemeinschaft einbezahlt.
2) Nachlass für den Wegfall von Finanzierungskosten (Pfandrechtseintragungsgebühr, Bauzeitzinsen).
3) Das Landesdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase mit einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Wien.
4) Der Durchschnitt der Nettoeinnahmen bezieht sich auf die ersten 15 Vermietungsjahre. Durch die beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) werden nicht nur die Nettoeinnahmen steuerfrei gehalten, sondern zusätzlich steuerliche Ersparnisse erzielt.

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

FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 4.900.000,--

Jahr	Nettoein-nahmen	Annuität Darlehen Land Wien gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer [1]	Steuer [2]	Aufwand / Ertrag nach Steuer [3]	gesamter Aufwand nach Steuer [4]	Darlehens-stand
2022			-4.234.000	171.500	-4.062.500	-4.062.500	
2023			0	104.500	104.500	-3.958.000	
2024	37.214	-14.073	23.141	104.656	127.797	-3.830.203	-498.453
2025	74.428	-28.146	46.282	87.225	133.507	-3.696.696	-475.186
2026	75.917	-28.146	47.771	86.364	134.135	-3.562.561	-451.685
2027	75.751	-28.146	47.605	86.329	133.934	-3.428.627	-427.947
2028	77.267	-28.146	49.121	85.452	134.573	-3.294.054	-403.972
2029	78.812	-28.146	50.666	84.559	135.225	-3.158.829	-379.755
2030	80.388	-28.146	52.242	83.649	135.891	-3.022.938	-355.295
2031	81.996	-28.146	53.850	82.722	136.572	-2.886.366	-330.589
2032	83.636	-28.146	55.490	81.778	137.268	-2.749.098	-305.636
2033	85.308	-28.146	57.162	80.817	137.979	-2.611.119	-280.431
2034	87.015	-28.146	58.869	77.837	136.706	-2.474.413	-254.973
2035	88.755	-28.146	60.609	76.839	137.448	-2.336.965	-229.260
2036	90.530	-28.146	62.384	75.822	138.206	-2.198.759	-203.288
2037	92.341	-28.146	64.195	46.786	110.981	-2.087.778	-177.056
2038	94.188	-28.146	66.042	-24.270	41.772	-2.046.006	-150.559
2039	96.071	-28.146	67.925	-47.344	20.581	-2.025.425	-123.797
2040	97.993	-28.146	69.847	-48.440	21.407	-2.004.018	-96.766
2041	99.952	-28.146	71.806	-49.555	22.251	-1.981.767	-69.463
2042	101.952	-28.146	73.806	-50.692	23.114	-1.958.653	-41.886
2043	103.990	-28.146	75.844	-51.850	23.994	-1.934.659	-14.032
2044	117.362	-14.073	103.289	-58.661	44.628	-1.890.031	0
2045	124.365		124.365	-62.183	62.182	-1.827.849	
2046	126.852		126.852	-63.426	63.426	-1.764.423	
2047	129.389		129.389	-64.695	64.694	-1.699.729	
2048	131.977		131.977	-65.989	65.988	-1.633.741	
2049	134.617		134.617	-67.309	67.308	-1.566.433	
2050	137.309		137.309	-68.655	68.654	-1.497.779	

1) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.
2) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2022.
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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Seite 2/4 - Barzeichner

FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 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
2022				-343.000		-343.000
2023				-209.000		-209.000
2024	40.450	-3.236	37.214	-244.000	-2.526	-209.312
2025	80.900	-6.472	74.428	-244.000	-4.878	-174.450
2026	82.518	-6.601	75.917	-244.000	-4.644	-172.727
2027	84.168	-8.417	75.751	-244.000	-4.408	-172.657
2028	85.852	-8.585	77.267	-244.000	-4.170	-170.903
2029	87.569	-8.757	78.812	-244.000	-3.929	-169.117
2030	89.320	-8.932	80.388	-244.000	-3.686	-167.298
2031	91.107	-9.111	81.996	-244.000	-3.440	-165.444
2032	92.929	-9.293	83.636	-244.000	-3.192	-163.556
2033	94.787	-9.479	85.308	-244.000	-2.941	-161.633
2034	96.683	-9.668	87.015	-240.000	-2.688	-155.673
2035	98.617	-9.862	88.755	-240.000	-2.432	-153.677
2036	100.589	-10.059	90.530	-240.000	-2.174	-151.644
2037	102.601	-10.260	92.341	-184.000	-1.913	-93.572
2038	104.653	-10.465	94.188	-44.000	-1.649	48.539
2039	106.746	-10.675	96.071		-1.383	94.688
2040	108.881	-10.888	97.993		-1.114	96.879
2041	111.058	-11.106	99.952		-843	99.109
2042	113.280	-11.328	101.952		-568	101.384
2043	115.545	-11.555	103.990		-291	103.699
2044	130.402	-13.040	117.362		-41	117.321
2045	142.948	-18.583	124.365			124.365
2046	145.807	-18.955	126.852			126.852
2047	148.723	-19.334	129.389			129.389
2048	151.698	-19.721	131.977			131.977
2049	154.732	-20.115	134.617			134.617
2050	157.826	-20.517	137.309			137.309

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 80.900,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2026. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2044) erfolgt der Ansatz einer marktkonformen Miete.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2024 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2027, 13,00 % p.a. ab dem Jahr 2045) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.07.2024 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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Seite 3/4 - Barzeichner

FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 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
2022				-287.000		-287.000	-287.000
2023				-13.000		-13.000	-300.000
2024	48.100	-5.532	42.568	-27.000	-2.526	13.042	-286.958
2025	96.200	-11.063	85.137	-55.000	-4.878	25.259	-261.699
2026	98.124	-11.284	86.840	-55.000	-4.644	27.196	-234.503
2027	100.086	-11.510	88.576	-55.000	-4.408	29.168	-205.335
2028	102.088	-11.740	90.348	-55.000	-4.170	31.178	-174.157
2029	104.130	-13.016	91.114	-55.000	-3.929	32.185	-141.972
2030	106.213	-13.277	92.936	-55.000	-3.686	34.250	-107.722
2031	108.337	-13.542	94.795	-55.000	-3.440	36.355	-71.367
2032	110.504	-13.813	96.691	-55.000	-3.192	38.499	-32.868
2033	112.714	-14.089	98.625	-55.000	-2.941	40.684	7.816
2034	114.968	-14.946	100.022	-55.000	-2.688	42.334	50.150
2035	117.267	-15.245	102.022	-55.000	-2.432	44.590	94.740
2036	119.613	-15.550	104.063	-55.000	-2.174	46.889	141.629
2037	122.005	-15.861	106.144	-55.000	-1.913	49.231	190.860
2038	124.445	-16.178	108.267	-55.000	-1.649	51.618	242.478
2039	126.934	-16.501	110.433	-55.000	-1.383	54.050	296.528
2040	129.473	-16.831	112.642	-55.000	-1.114	56.528	353.056
2041	132.062	-17.168	114.894	-55.000	-843	59.051	412.107
2042	134.703	-17.511	117.192	-55.000	-568	61.624	473.731
2043	137.397	-17.862	119.535	-55.000	-291	64.244	537.975
2044	140.145	-18.219	121.926	-55.000	-41	66.885	604.860
2045	142.948	-18.583	124.365	-55.000		69.365	674.225
2046	145.807	-18.955	126.852	-55.000		71.852	746.077
2047	148.723	-19.334	129.389	-55.000		74.389	820.466
2048	151.698	-19.721	131.977	-55.000		76.977	897.443
2049	154.732	-20.115	134.617	-55.000		79.617	977.060
2050	157.826	-20.517	137.309	-55.000		82.309	1.059.369

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 96.200,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2026. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabereirichtlinien sind ab dem Jahr 2024 mit 11,50 %, ab 2029 mit 12,50 % und ab 2034 mit 13,00 % (Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Reparaturkosten, Leerstehung und Mietausfall) von den fiktiven marktkonformen Mieteinnahmen kalkuliert.

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 negativ oder positiv 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 12. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

Seite 4/4 - Barzeichner

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 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 2024 mit 8,00 % (10,00 % ab 2027 und 13,00 % ab 2045) der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereirichtlinien die Investorenkosten ab dem Jahr 2024 mit 11,50 %, ab 2029 mit 12,50 % und ab 2034 mit 13,00 % der fiktiven marktkonformen Mieteinnahmen kalkuliert.

MIETEINNAHMEN/FÖRDERUNG

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.07.2024) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 80.900,- p.a. für die 11 Wohneinheiten. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,00 % ab dem Jahr 2026 angenommen. Nach Ablauf der Förderung können marktkonforme Mieten verlangt werden.

FÖRDERDARLEHEN

Direktdarlehen Land Wien voraussichtlich EUR 510.000,-
Fixzinssatz 1,00 % p.a.
Laufzeit 20 Jahre

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

STEUERPROGRESSION

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

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % sowie dem Ansatz von marktkonformen Mieten ergibt sich für die Miteigentümergemeinschaft voraussichtlich im 12. Jahr (10 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2 – BARZEICHNER

2022

Altgebäude: "Opfertheorie" [1)]	EUR	79.500,-
Erwerbsnebenkosten 1/15	EUR	13.000,-
Planung 1/15	EUR	14.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse 1/15	EUR	20.000,-
Auftrag 1/15	EUR	9.000,-
Treuhandschaft	EUR	8.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung	EUR	32.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase	EUR	20.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung	EUR	147.000,-
	≈ EUR	**343.000,-**

2023

Erwerbsnebenkosten 1/15	EUR	13.000,-
Planung 1/15	EUR	20.900,-
Baukosten 1/15	EUR	127.300,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse 1/15	EUR	23.800,-
Auftrag 1/15	EUR	11.500,-
Hausverwaltung / Erstvermietung	EUR	8.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase	EUR	5.000,-
	≈ EUR	**209.000,-**

1) Da das Altgebäude grundsätzlich noch nutzbar wäre, kann der laut Gutachten festgestellte Gebäudewert im Jahr des Abbruchs steuerlich sofort abgesetzt werden.

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2 – BARZEICHNER

AfA Folgejahre

Küchen 1/10	EUR	3.500,-
Erwerbsnebenkosten 1/15	EUR	13.000,-
Planung 1/15	EUR	23.200,-
Baukosten 1/15	EUR	168.500,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse 1/15	EUR	23.800,-
Auftrag 1/15	EUR	11.500,-
	≈ EUR	**244.000,-**

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

RECHTLICHE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Beim Neubauherrenmodell Franz-Schuhmeier-Gasse 18 | 1230 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 Miteigentümergemeinschaft 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 Miteigentümergemeinschaft werden weitere Beschlüsse gefasst, um die Themenbereiche Finanzierung, Steuerberatung, Vermietung und Hausverwaltung für dieses Neubauherrenmodell zu regeln. Ebenso wird bei dieser Gründungsversammlung der gemeinsame Miteigentümervertrag beschlossen, der die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander regelt.

Aus steuerlicher Sicht ist dieses Investitionsvorhaben als „kleines“ Bauherrenmodell einzustufen. Es erfüllt die Vorgaben für die positive Beurteilung des Vorliegens der Unternehmer-, Einkunftsquellen- und Bauherreneigenschaft. Dadurch liegen die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug, die Sofortabsetzung von Werbungskosten und die beschleunigte Abschreibung (1/15-AfA) der Bau- und Baunebenkosten vor. Genauere Informationen zu den steuerlichen Grundlagen können dem umfassenden steuerrechtlichen Gutachten zum Neubauherrenmodell Franz-Schuhmeier-Gasse 18 | 1230 Wien entnommen werden.

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 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 Franz-Schuhmeier-Gasse 18 | 1230 Wien die Auskunft eines Steuerberaters oder eventuell eines Rechtsanwaltes einzuholen.

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

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

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

NEUBAUHERRENMODELL
FRANZ-SCHUHMEIER-GASSE 18 | 1230 WIEN

PROJEKTPARTNER

Kubes Passeyrer Rechtsanwälte OG, Wien	Kaufvertragsabwicklung und grundbücherliche Durchführung
Writzmann & Partner SteuerberatungsgmbH, Baden	Steuerrechtliches Gutachten
Ing. Fritz Brandstätter Bauplanungs- & Management GmbH, Wien	Planung und Bauaufsicht
WertSecure GmbH, Linz	Zusammenführung der Miteigentümer Konzeption, Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen Auftrag und Werkvertrag

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.