

## Bauherrenwohnungen 1210 Wien, Pitkagasse 4

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde im sogenannten „Internationalen Stil“ erbaut. Erst als Dorotheum, danach als Bowlingcenter genutzt, wird das Gebäude jetzt als Wohnhaus wieder zum Leben erweckt. Aufgrund der Besonderheit der Architektur entstehen besonders lebenswerte Loft-Wohnungen mit enormen Raumhöhen, offenen Galerief lächen und sehr viel Licht.



- ✓ Generalsanierung im Denkmalschutz
- ✓ 3.918 m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche
- ✓ 48 Wohnungen zwischen 40m<sup>2</sup> und 110m<sup>2</sup>
- ✓ Zentrale Floridsdorfer Wohnlage
- ✓ Bauphase (vorauss. Okt 2022 - Jän 2024)
- ✓ Verkürzte Abschreibung

### Disclaimer

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Es wird keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grobschätzungen. Den Berechnungen liegen Annahmen der Planungs- und Baukosten zugrunde, die auf Basis unverbindlicher Schätzungen der mit der Kostenveranschlagung beauftragten Architekten und Bauunternehmen beruhen. Das Risiko von Änderungen und/oder Erhöhungen der Planungs-, Bau- und Projektkosten kann nicht ausgeschlossen werden. Marketinginformation, Stand 07.05.2020, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Beispielhafte Darstellung für Top Nr. W25

### Planungs- und Bauphase (Oktober 2022 - Jänner 2024)

Kredit (Laufzeit z.B. 20 Jahre - flexibel)

214.960

	Eigenkapital	steuerl.
	vor Steuer	Ergebnis
Eigenkapital vor Steuer	214.960	
Steuerauswirkung bei 50% Progression	-32.688	
<b>Eigenkapital NACH Steuer</b>	<b>182.272</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Eigenkapital vor Steuer</b>	<b>steuerl. Ergebnis</b>
2020	53.740	-22.250
2021	53.740	-14.309
2022	53.740	-8.288
2023	53.740	-20.528
	<b>214.960</b>	<b>-65.375</b>

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 219.528

### Vermietungsphase ab Februar 2024

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 10.174
- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung im Jahr der Entschuldung (2044): rd. EUR 14.073
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Entschuldung: rd. EUR 178.923, d.h. EUR 2.342/m<sup>2</sup>
- ✓ Nettomieteinnahmen bis zur Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 7,87%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -98.106 bei einer Progression von 50%



#### Disclaimer

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Es wird keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grob-schätzungen. Den Berechnungen liegen Annahmen der Planungs- und Baukosten zugrunde, die auf Basis unverbindlicher Schätzungen der mit der Kostenveranschlagung beauftragten Architekten und Bauunternehmen beruhen. Das Risiko von Änderungen und/oder Erhöhungen der Planungs-, Bau- und Projektkosten kann nicht ausgeschlossen werden. Marketinginformation, Stand 07.05.2020, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Bauherrenwohnungen, 1210 Wien, Pitkagasse 4

### Liquiditätsrechnung für Top Nr. W25

(mit einer bewerteten Nutzfläche von rd. 76 m<sup>2</sup>)

Die Errichtung des Balkones ist behördlich noch nicht genehmigt. Sollte der Balkon nicht genehmigt werden, reduziert sich der Netto-Eigenmitteleinsatz um vorauss. rd. EUR 10.500.

Jahr	Miet-einnahmen	Zinsen/ Tilgung	Steuerliches Ergebnis	Brutto- einsatz***	+ / - Est**	Netto- einsatz***	Fremd- kapital
2020	0	-170	-22.250	53.740	-11.125	42.615	-108.833
2021	0	-2.041	-14.309	53.740	-7.155	46.585	-108.833
2022	0	-2.041	-8.288	53.740	-4.144	49.596	-108.833
2023	0	-3.565	-20.528	53.740	-10.264	43.476	-190.126
2024	9.327	-15.895	-16.764	6.568	-8.382	-1.814	-206.769
2025	10.174	-12.897	-11.157	3.158	-5.579	-2.421	-197.670
2026	9.941	-12.897	-11.221	3.394	-5.611	-2.217	-188.400
2027	10.135	-12.897	-10.854	3.202	-5.427	-2.225	-178.954
2028	10.332	-12.897	-10.480	3.007	-5.240	-2.233	-169.330
2029	10.534	-12.897	-10.099	2.807	-5.049	-2.242	-159.524
2030	10.739	-12.897	-9.710	2.604	-4.855	-2.251	-149.532
2031	10.948	-12.897	-9.314	2.397	-4.657	-2.260	-139.352
2032	11.162	-12.897	-8.910	2.186	-4.455	-2.269	-128.978
2033	11.380	-12.897	-8.499	1.970	-4.249	-2.279	-118.409
2034	11.601	-12.897	-7.706	1.751	-3.853	-2.102	-107.640
2035	11.828	-12.897	-6.890	1.527	-3.445	-1.918	-96.667
2036	12.058	-12.897	-5.930	1.298	-2.965	-1.667	-85.486
2037	12.293	-12.897	-3.301	1.066	-1.650	-585	-74.094
2038	12.533	-12.897	8.085	828	4.043	4.871	-62.487
2039	12.778	-12.897	9.599	586	4.799	5.385	-50.660
2040	13.027	-12.897	10.069	339	5.035	5.374	-38.609
2041	13.281	-12.897	10.549	88	5.274	5.362	-26.331
2042	13.540	-12.897	11.037	-169	5.519	5.350	-13.820
2043	13.804	-12.897	11.536	-431	5.768	5.337	-1.073
2044	14.073	-1.075	11.951	-12.520	5.975	-6.545	0
2045	14.347	0	12.224	-13.867	6.112	-7.754	0
2046	14.627	0	12.502	-14.144	6.251	-7.893	0
2047	14.912	0	12.785	-14.427	6.392	-8.035	0

**Rendite: Nettomieteinnahmen im Jahr 2044 in % des Nettoeinsatzes bis 2044 nach Steuern\* 7,87%**

	Gesamt	pro m <sup>2</sup>
<b>Bruttoeinsatz</b>	<b>240.617</b>	<b>3.149</b>
<b>Steuer</b>	<b>-61.694</b>	<b>-808</b>
<b>Nettoeinsatz</b>	<b>178.923</b>	<b>2.342</b>

Im Jahr 2038 läuft die 1/15-Abschreibung aus.

Ab 2045 bestehen keine Fremdmittel mehr.

\* Bei einer Progression von 50%.

\*\* Positive Zahlen stellen Einzahlungen, negative Zahlen stellen Auszahlungen an den Investor dar.

### **Die Wertentwicklung des Immobilienvermögens**

Bei der Berechnung wurde keine Wertsteigerung der Wohnung eingerechnet.

### **Leerstand, Indexanpassung und Instandhaltung**

Die Planrechnung berücksichtigt einen Leerstand und ein Mietausfallwagnis von 4%, eine Indexanpassung der Mieteinnahmen in Höhe von 1,95% und ab dem 3. Jahr nach Fertigstellung Instandhaltungs- und Verwaltungskosten von 4% der jährlichen Mieteinnahmen. Der tatsächliche Leerstand sowie die Instandhaltungskosten können diese Werte sowohl über- als auch unterschreiten.

### **Bauzeitinsen, Finanzierung freies Darlehen**

Die Bauzeitinsen wurden mit einem Zinssatz von 1,875% p.a. kalkuliert. Für die Endfinanzierung ab 1. Februar 2024 wird ein Zinssatz von 1,875% p.a., gebunden an den 3-Monats-Euribor, bei einer Laufzeit von 20 Jahren angenommen.

### **Liebhaberei**

Bei der Beurteilung des steuerlichen Gesamtüberschusses wird entsprechend der steuerlichen Vorschrift von freien Marktmieten und der Umrechnung der 1/15 Afa auf 1/67 Afa ausgegangen. Dabei wird der steuerliche Gesamtüberschuss voraussichtlich im Jahr 2040, das entspricht dem 16. Jahr ab Fertigstellung, erreicht.

### **Flächen, Kosten und sonstige Zahlen**

Sowohl bei Flächen- als auch Kostenangaben sowie bei allen sonstigen Zahlen (Mieteinnahmen, Förderbeträge etc.) handelt es sich um Grobschätzungen. Die Werte können nach oben oder unten abweichen.