

Bauherrenmodell

1210 Wien, Ruthnergasse 46

Ein Wiener Zinshaus in ruhiger Wohnlage von Floridsdorf mit bester Verkehrsanbindung und umfassender Infrastruktur für Alltag und Freizeit



- ✓ Generalsanierung, Dachgeschoßausbau
- ✓ 570 m² bewertete Nutzfläche
- ✓ 10 Wohnungen zwischen 30 m² und 58 m²
- ✓ Attraktive Floridsdorfer Wohnlage
- ✓ Bauphase (vorauss. Okt 2022 - Dez 2023)
- ✓ 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 die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen und kommunizierten Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grobschätzungen. Den Berechnungen liegen Annahmen der Planungs- und Baukosten zu Grunde, die auf Basis unverbindlicher Schätzungen von Architekten und Bauunternehmen erstellt wurden. Das Risiko von Änderungen und/oder Erhöhungen der Planungs-, Bau- und Projektkosten kann nicht ausgeschlossen werden. Marketinginformation, Stand 02.11.2020, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Beispielhafte Darstellung für einen 10% Anteil

(entspricht einer bewerteten Wohnnutzfläche von 57 m²)

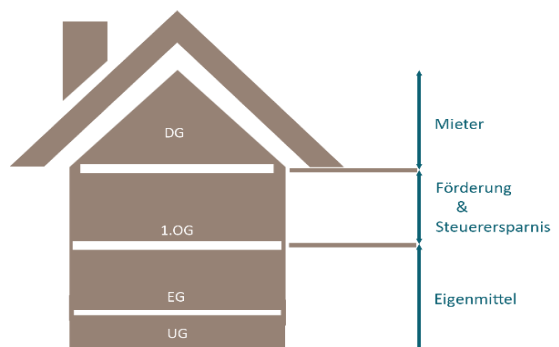
Planungs- und Bauphase (Oktober 2022 - Dezember 2023)

Kredit (Laufzeit z.B. 20 Jahre - flexibel)	82.267
Gefördertes Bankdarlehen (Laufzeit 15 Jahre)	60.478
Landesdarlehen (1% fix, voll bezuschusst)	35.555
Einmalzuschuss	500

	Eigenkapital vor Steuer	119.200	Jahr	Eigenkapital vor Steuer	steuerl. Ergebnis
	Steuerauswirkung bei 50% Progression	-28.543	2021	39.733	-38.276
	<u>Eigenkapital NACH Steuer</u>	<u>90.657</u>	2022	39.733	-7.934
			2023	39.733	-10.876
				<u>119.200</u>	<u>-57.086</u>

Vermietungsphase ab Jänner 2024

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 4.884
- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung im Jahr nach der Entschuldung (2044): rd. EUR 9.771
- ✓ Nettoeinsatz nach Entschuldung: rd. EUR 119.037, d.h. EUR 2.088/m²
- ✓ Nettomieteinnahmen nach Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 8,2%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -66.539 bei einer Progression von 50%
- ✓ Förderzuschüsse (Einmalzuschuss und Annuitätenzuschüsse) insgesamt: rd. EUR 54.437



Disclaimer

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen und kommunizierten Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grobschätzungen. Den Berechnungen liegen Annahmen der Planungs- und Baukosten zu Grunde, die auf Basis unverbindlicher Schätzungen von Architekten und Bauunternehmen erstellt wurden. Das Risiko von Änderungen und/oder Erhöhungen der Planungs-, Bau- und Projektkosten kann nicht ausgeschlossen werden. Marketinginformation, Stand 02.11.2020, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Bauherrenmodell, 1210 Wien, Ruthnergasse 46

Liquiditätsrechnung für einen Anteil von 10%

(entspricht einer bewerteten Wohnnutzfläche von 57 m²)

Jahr	Miet- einnahmen	Zuschüsse ***	Zinsen/ Tilgung	Steuerliches Ergebnis	Brutto- einsatz**	+ / - Est*	Netto- einsatz**	Fremd- kapital
2021	0	0	-147	-38.276	39.733	-19.138	20.595	-98.276
2022	0	0	-1.769	-7.934	39.733	-3.967	35.766	-98.276
2023	0	0	-3.151	-10.876	39.733	-5.438	34.296	-175.068
2024	4.884	3.596	-12.055	-6.524	4.425	-3.262	1.163	-169.079
2025	4.884	3.596	-12.055	-6.382	4.429	-3.191	1.238	-159.711
2026	4.680	3.596	-12.055	-6.440	4.637	-3.220	1.417	-150.194
2027	4.680	3.596	-12.055	-6.293	4.641	-3.147	1.495	-140.526
2028	4.680	3.596	-12.055	-6.143	4.646	-3.072	1.574	-130.703
2029	4.680	3.596	-12.055	-5.991	4.650	-2.995	1.654	-120.724
2030	4.680	3.596	-12.055	-5.836	4.654	-2.918	1.736	-110.586
2031	4.680	3.596	-12.055	-5.679	4.659	-2.839	1.819	-100.286
2032	4.680	3.596	-12.055	-5.518	4.663	-2.759	1.904	-89.821
2033	4.680	3.596	-12.055	-5.005	4.668	-2.503	2.165	-79.189
2034	4.680	3.596	-12.055	-4.840	4.672	-2.420	2.252	-68.386
2035	4.680	3.596	-12.055	-4.671	4.676	-2.336	2.341	-57.411
2036	4.680	3.596	-12.055	-4.167	4.681	-2.083	2.598	-46.260
2037	4.680	3.596	-12.055	-2.502	4.685	-1.251	3.434	-34.930
2038	4.680	3.596	-12.055	2.222	4.690	1.111	5.801	-23.419
2039	8.872	0	-4.901	6.568	-3.054	3.284	229	-18.902
2040	9.045	0	-4.901	6.818	-3.223	3.409	186	-14.303
2041	9.221	0	-4.901	7.073	-3.395	3.537	142	-9.621
2042	9.401	0	-4.901	7.334	-3.570	3.667	97	-4.854
2043	9.584	0	-4.901	7.599	-3.749	3.799	51	0
2044	9.771	0	0	7.828	-8.832	3.914	-4.918	0
2045	9.962	0	0	8.014	-9.018	4.007	-5.011	0
2046	10.156	0	0	8.204	-9.207	4.102	-5.105	0
2047	10.354	0	0	8.397	-9.401	4.199	-5.202	0
2048	10.556	0	0	8.594	-9.598	4.297	-5.301	0

Rendite: Nettomieteinnahmen im Jahr 2044 in % des Nettoeinsatzes bis 2044 nach Steuern*

8,2%

	Gesamt	pro m ²
Bruttoeinsatz	162.854	2.856
Steuer	-43.818	-769
Nettoeinsatz	119.037	2.088

Im Jahr 2037 läuft die 1/15-Abschreibung aus.

Die Förderkredite werden 2038 getilgt. Ab 2044 bestehen keine Fremdmittel mehr.

* Bei einer Progression von 50%.

** Positive Zahlen stellen Einzahlungen, negative Zahlen stellen Auszahlungen an den Anteil des Investors dar.

*** Annuitätenzuschüsse des Landes Wien, 1/2-jährige Anpassung an den Euribor, Berechnung auf Basis der Werte zum Zeitpunkt der Erstellung der Berechnungen.

Die Wertentwicklung des Immobilienvermögens

Bei der Bewertung des Immobilienvermögens wurden die Objektkosten jährlich ab Fertigstellung mit 0% wertgesichert.

Leerstand, Indexanpassung und Instandhaltung

Die Planrechnung berücksichtigt einen Leerstand und ein Mietausfallwagnis von 4%, eine Indexanpassung der Mieteinnahmen nach Förderdauer 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 1,8% p.a. kalkuliert. Für die Endfinanzierung ab 1. Jänner 2024 wird ein Zinssatz von 1,8% 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 2044, das entspricht dem 21. 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.