TOP-BAUHERRENMODELL

Neubau mit Wohnungszuordnung

Reuchlinstraße 4
4020 Linz

WOHNUNGS-EIGENTUM
nach Fertigstellung



©freeDIMENSIONS

WERTSECURE
Immobilien mit Perspektive

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

INHALTSVERZEICHNIS

Das Bauherrenmodell	2
Projektdaten im Überblick	4
Kreditzeichner	11
Barzeichner	17
Rechtliche und steuerliche Grundlagen	23
Allgemeine Hinweise zu Risiken und Haftungsthemen	24
Projektpartner	25

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

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) 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 Miteigentümergemeinschaft zusammen. Diese Miteigentümer werden als Bauherren aktiv und realisieren ein neu errichtetes Wohnhaus, 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.

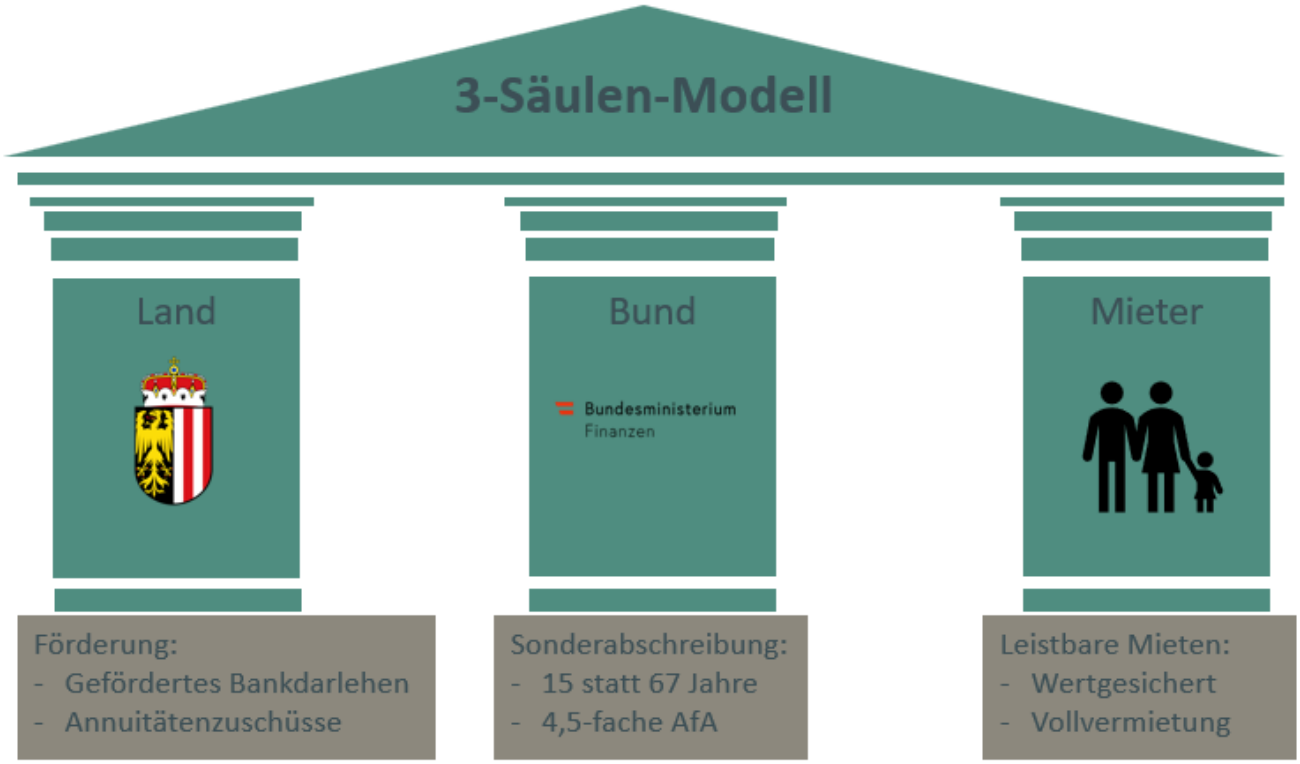
Weitere positive Aspekte sind die Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung, die gemeinsame Vermietung aller Wohneinheiten (Mietenpool) und die weitgehend gesicherte Vollvermietung während der Dauer der Förderung (15 Jahre). Zu guter Letzt ist noch das begünstigte, geförderte Bankdarlehen für rund 14,00 % der Investitionskosten mit einer Laufzeit von 15 Jahren zu erwähnen. Dazu werden während der gesamten Laufzeit Annuitätenzuschüsse vom Land Oberösterreich gewährt.

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.

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

VORZÜGE DES KLASSISCHEN BAUHERRENMODELLS



BESONDERHEIT DES TOP-BAUHERRENMODELLS

Hier erfolgt die Zuteilung der Miteigentumsanteile entsprechend den Nutzwerten einer konkreten Wohneinheit. Mit Fertigstellung des Objekts ist eine Wohnungseigentumsbegründung geplant.

Während der Förderdauer und bis zur Erzielung des steuerlichen Totalgewinns werden die Einnahmen des Hauses über einen Mietenpool abgerechnet. So können alle Vorzüge des klassischen Bauherrenmodells genutzt werden.

Im Anschluss bietet sich die Möglichkeit einer Wohnungsverwertung oder Eigennutzung.

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

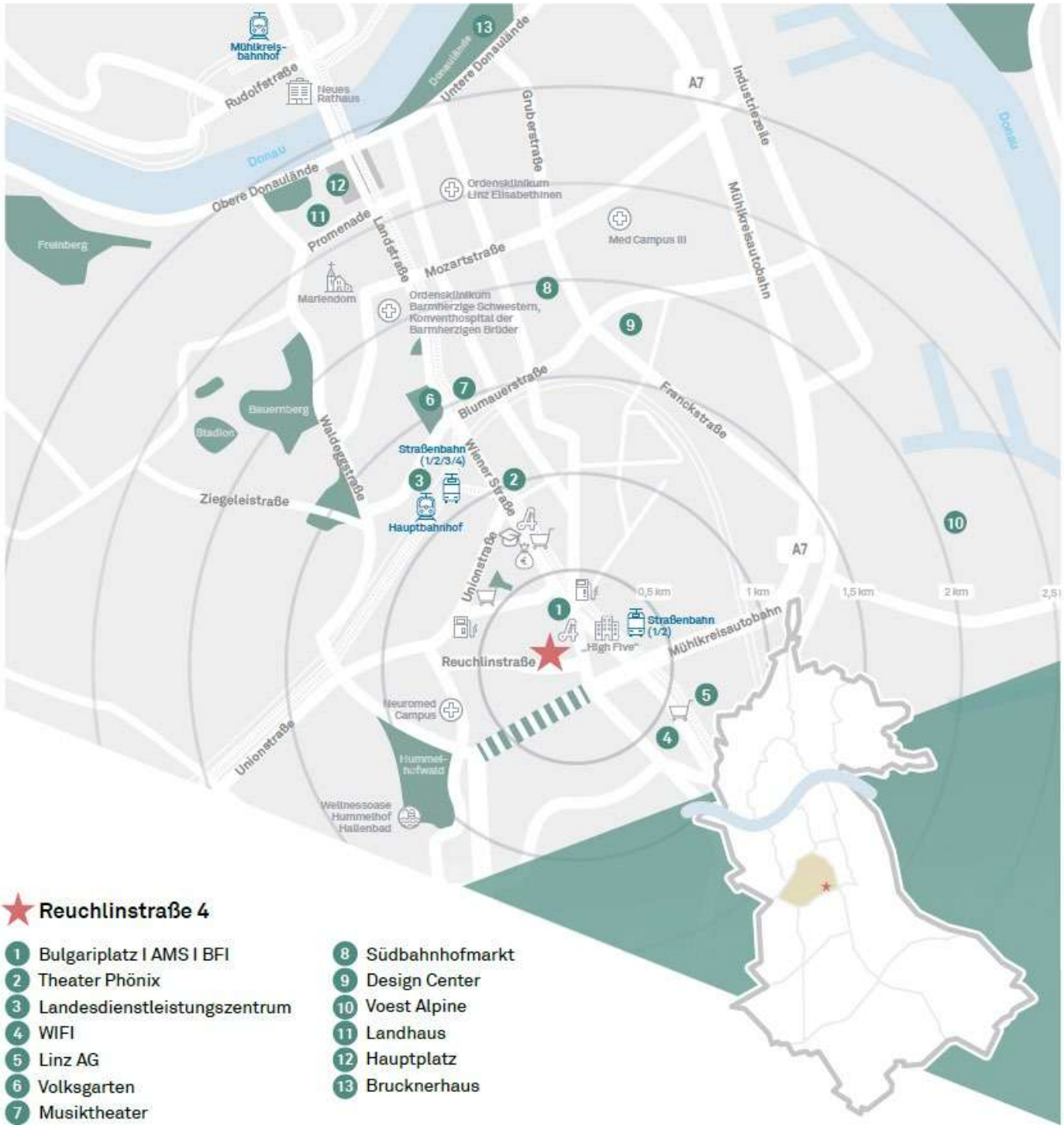
PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

- Realisierung des Projektes durch **private Investoren** (Miteigentümergemeinschaft)
- Persönliche Grundbucheintragung
- **Abbruch** des **Altgebäudes** mit anschließender **Errichtung eines Neubaus**
- Es entstehen **28 Wohnungen** und **11 Tiefgaragen-Stellplätze**
- Vermietbare Fläche: **1.534 m²**
- Geplanter Baubeginn: **Oktober 2027**
- Voraussichtliches Ende der Investitionsphase: **März 2029**
- Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 9,30 Mio. (netto)**
- Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 32 % Eigenkapital, 68 % Fremdkapital
- Ideelle Miteigentumsanteile mit **Wohnungszuordnung**
- **Wohnungseigentumsbegründung** nach Fertigstellung geplant
- **Inflationsschutz** durch Indexierung der Mieten
- Förderung Land OÖ: gefördertes Bankdarlehen mit 15 Jahren Laufzeit **mit Annuitätenzuschüssen**
- Steuerliche Begünstigung gemäß Einkommensteuergesetz durch **beschleunigte Abschreibung** (1/15 AfA)
- **Sofortabsetzung** aller Werbungskosten zum Zeitpunkt ihres Entstehens
- Steuerliche **Sofortabsetzung** der Abbruchkosten und des Gebäudewertes des Altgebäudes („Opfertheorie“)
- Beteiligungsmöglichkeiten: Kreditzeichner

  Barzeichner

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

STANDORT



TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

VISUALISIERUNGEN





TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

VISUALISIERUNGEN





Visualisierungen: freeDimensions

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

STANDORTFAKTOREN

Lage mit besten Verbindungen und hoher Lebensqualität

Hier verbinden sich ruhiges Wohnen, kurze Wege und ein vielseitiges Freizeitangebot. Straßenbahn, Nahversorgung und Erholungsräume liegen ganz in der Nähe – die Linzer Innenstadt ist bequem erreichbar.

Schnell unterwegs: Die Straßenbahnhaltestellen Bulgariplatz und Herz-Jesu-Kirche mit den Linien 1 und 2 befinden sich rund 350 Meter entfernt. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, Taubenmarkt und Hauptplatz in rund 10 Minuten. Mit dem PKW sind die Mühlkreisautobahn und die Westautobahn rasch erreicht.

Alles für den Alltag in der Nähe: Geschäfte, Arztpraxen, Apotheken, Drogerien, Banken und Restaurants sorgen für eine gute Nahversorgung.
Kindergärten, Schulen, Kirchen, Sportstätten und Krankenhäuser ergänzen das Angebot.

Viel Raum für Freizeit, Erholung und Bewegung bieten: Die Sport- und Tennisanlage ASKÖ Waldegg Linz, der nahe gelegene Hummelhofwald und das Hummelhofbad.

Kultur und Stadtleben zum Greifen nah: Musiktheater und Volksgarten liegen etwa 15 Gehminuten entfernt.

Bildung in Reichweite: Im erweiterten Umfeld befinden sich zahlreiche Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen, darunter WIFI, BFI, Volksschulen, Berufsschulen und Gymnasien.

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

	Wohnung	Loggia	Terrasse	TG-Stellplatz	**Anteile** 1 / 18.600
Erdgeschoß					
Top 1	59,25 m²		17,27 m²		**692**
1. Obergeschoß					
Top 2	36,30 m²	8,03 m²			**476**
Top 3	52,90 m²	9,74 m²		P03	**776**
Top 4	44,00 m²	10,32 m²			**590**
Top 5	53,42 m²	15,00 m²		P01	**870**
Top 6	30,21 m²	6,89 m²			**430**
2. Obergeschoß					
Top 7	36,30 m²	8,03 m²			**476**
Top 8	52,90 m²	9,74 m²		P09	**798**
Top 9	44,00 m²	10,32 m²			**590**
Top 10	53,42 m²	15,00 m²		P04	**858**
Top 11	30,21 m²	6,89 m²			**430**
3. Obergeschoß					
Top 12	36,30 m²	8,03 m²			**476**
Top 13	52,90 m²	9,74 m²		P10	**846**
Top 14	44,00 m²	10,32 m²			**590**
Top 15	53,42 m²	15,00 m²		P05	**882**
Top 16	30,21 m²	6,89 m²			**430**
4. Obergeschoß					
Top 17	36,30 m²	8,03 m²			**476**
Top 18	52,90 m²	9,74 m²		P11	**810**
Top 19	44,00 m²	10,32 m²			**590**
Top 20	53,42 m²	15,00 m²		P06	**882**
Top 21	30,21 m²	6,89 m²			**430**
5. Obergeschoß					
Top 22	36,30 m²	8,03 m²			**476**
Top 23	52,90 m²	9,74 m²		P08	**798**
Top 24	44,00 m²	10,32 m²			**590**
Top 25	53,42 m²	15,00 m²		P07	**858**
Top 26	30,21 m²	6,89 m²			**430**
Dachgeschoß					
Top 27	81,83 m²		22,82 m²	P02	**1.198**
Top 28	58,94 m²		19,45 m²		**852**
				Gesamt	**18.600**

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

28 Wohnungen	1.284	m² [1]	à	EUR	11,50		EUR	14.766,-
Loggien	250	m² [1]	à	EUR	11,50		EUR	2.875,-
28 Küchen	28	Stück	à	EUR	40,00		EUR	1.120,-
PKW-Stellplätze	11	Stück	à	EUR	70,00		EUR	770,-
Zuschuss [2]	1.284	m²	à	EUR	0,56		EUR	717,-
kalkulierte Gesamteinnahmen monatlich							**EUR**	**20.248,-**
kalkulierte Gesamteinnahmen jährlich						**rd.**	**EUR**	**243.000,-**

[1] Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz.

[2] Die Zuschüsse werden für die geförderte Nutzfläche (1.284 m²) über einen Zeitraum von 15 Jahren gewährt und bleiben während dieser Zeit der Höhe nach unverändert.

FÖRDERUNG

Gefördertes Bankdarlehen							
Bankdarlehen	1.284	m²	à	EUR	1.000,-	EUR	1.284.000,-
kalkuliert						**EUR**	**1.284.000,-**

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

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN [1] – KREDITZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	1.534.000,-
Erwerbsnebenkosten [2]	EUR	510.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	330.000,-
Abbruchkosten	EUR	70.000,-
Errichtungskosten	EUR	4.700.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse [3]	EUR	783.000,-
Auftrag	EUR	326.000,-
Treuhandschaft	EUR	16.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung [4]	EUR	93.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase [4]	EUR	56.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung [4]	EUR	279.000,-
Gebühren (Kreditbearbeitung, Pfandrecht, Barauslagen)	EUR	115.000,-
Bauzeitzinsen [5]	EUR	433.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase [6]	EUR	55.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	**EUR**	**9.300.000,-**

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

2) Die Nebenkosten setzen sich aus Grunderwerbsteuer, Eigentumseintragungsgebühr, Rechtsanwalt/Notar und Barauslagen zusammen.

3) Aus dieser Position bezahlt die WertSecure GmbH unter anderem auch die Vergütung für den Vermögensberater.

4) Die Beschlussfassung erfolgt im Rahmen der konstituierenden Miteigentümerversammlung.

5) Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn Anfang Oktober 2027 und einem Ende der Investitionsphase Ende März 2029, sowie einem variablen Zinssatz von 4,25 % p.a. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

6) Für Versicherung, Winterdienst, Grundsteuer und dgl.

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung
REUCHLINSTRASSE 4 | 4020 LINZ

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner
18.600 / 18.600 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.300.000,-

Alle Tops
mit Loggia/Terrasse und TG-Stellplätzen

Eigenkapital [1)]	3.000.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) [2)]	5.016.000,--
Fremdkapital (gefördert) [3)]	1.284.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	**9.300.000,--**

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2026	750.000,--	-771.000,--	-385.500,--	364.500,--
2027	750.000,--	-512.000,--	-256.000,--	494.000,--
2028	750.000,--	-486.000,--	-243.000,--	507.000,--
2029	750.000,--	-461.571,--	-230.785,--	519.215,--
	3.000.000,--	**-2.230.571,--**	**-1.115.285,--**	**1.884.715,--**

- **Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung** **4.640.144,--**
- **Mieteinnahmen nach Entschuldung** **333.311,-- p.a.**
- **Mietertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes** **7,20 % p.a.**

1) Das Eigenkapital wird in 4 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergemeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranchen sind per 31.05.2027, 31.05.2028 und 31.01.2029 fällig.

2) Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 31.03.2029) und ist während der gesamten Laufzeit mit einem variablen Zinssatz von 4,25 % p.a. kalkuliert.

3) Das geförderte Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase mit einem kalkulierten, variablen Zinssatz von 4,25 % p.a. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Oberösterreich.

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.

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung
REUCHLINSTRASSE 4 | 4020 LINZ

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner
18.600 / 18.600 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.300.000,-

Alle Tops
mit Loggia/Terrasse und TG-Stellplätzen

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss [1]	Annuität Bankdarlehen	Annuität Darl. Land OÖ gef.	Aufwand / Ertrag vor Steuer [2]	Steuer [3]	Aufwand / Ertrag nach Steuer [4]	gesamter Aufwand nach Steuer [5]	Darlehensstand
2026				-750.000	385.500	-364.500	-364.500	
2027				-750.000	256.000	-494.000	-858.500	
2028				-750.000	243.000	-507.000	-1.365.500	
2029	158.059	-339.609	-57.956	-989.505	230.785	-758.719	-2.124.219	-6.086.766
2030	213.613	-452.811	-115.911	-355.110	239.282	-115.828	-2.240.047	-5.770.620
2031	218.444	-452.811	-115.911	-350.279	230.016	-120.263	-2.360.310	-5.440.773
2032	223.396	-452.811	-115.911	-345.327	220.392	-124.934	-2.485.245	-5.096.631
2033	228.472	-452.811	-115.911	-340.251	210.397	-129.853	-2.615.098	-4.737.575
2034	233.675	-452.811	-115.911	-335.048	200.015	-135.032	-2.750.130	-4.362.958
2035	239.007	-452.811	-115.911	-329.715	189.232	-140.483	-2.890.614	-3.972.106
2036	244.474	-452.811	-115.911	-324.249	178.029	-146.220	-3.036.834	-3.564.315
2037	250.076	-452.811	-115.911	-318.646	166.391	-152.255	-3.189.088	-3.138.852
2038	255.819	-452.811	-115.911	-312.903	154.301	-158.602	-3.347.691	-2.694.950
2039	261.706	-452.811	-115.911	-307.017	133.739	-173.278	-3.520.969	-2.231.811
2040	267.740	-452.811	-115.911	-300.983	120.686	-180.297	-3.701.266	-1.748.600
2041	273.924	-452.811	-115.911	-294.798	52.623	-242.175	-3.943.441	-1.244.447
2042	280.263	-452.811	-115.911	-288.459	19.029	-269.430	-4.212.871	-718.446
2043	286.761	-452.811	-115.911	-281.962	-121.617	-403.579	-4.616.450	-169.650
2044	289.121	-113.203	-57.956	117.962	-141.656	-23.694	-4.640.144	0
2045	291.647			291.647	-145.824	145.824	-4.494.320	
2046	298.644			298.644	-149.322	149.322	-4.344.998	
2047	305.817			305.817	-152.908	152.908	-4.192.090	
2048	313.168			313.168	-156.584	156.584	-4.035.506	
2049	320.703			320.703	-160.352	160.352	-3.875.154	
2050	328.427			328.427	-164.213	164.213	-3.710.941	
2051	336.343			336.343	-168.172	168.172	-3.542.769	
2052	344.458			344.458	-172.229	172.229	-3.370.540	
2053	352.775			352.775	-176.388	176.388	-3.194.153	
2054	361.301			361.301	-180.650	180.650	-3.013.502	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 8.600,-- p.a. (15 Jahre).

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

3) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2026.

4) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

5) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

Bis zur Entschuldung reduziert sich der Kapitaleinsatz von EUR 9.300.000,-- auf EUR 4.640.144,--.

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.

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung
REUCHLINSTRASSE 4 | 4020 LINZ

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner
18.600 / 18.600 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.300.000,-

Alle Tops
mit Loggia/Terrasse und TG-Stellplätzen

Jahr	Miete [1]	Investoren-kosten [2]	Netto-einnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen [3]	Zinsen Darlehen Land OÖ gefördert [4]	steuerliches Ergebnis
2026				-771.000			-771.000
2027				-512.000			-512.000
2028				-486.000			-486.000
2029	175.725	-21.966	153.759	-431.000	-157.318	-27.012	-461.571
2030	234.300	-29.288	205.013	-431.000	-200.557	-52.020	-478.564
2031	239.822	-29.978	209.844	-431.000	-189.624	-49.251	-460.032
2032	245.481	-30.685	214.796	-431.000	-178.218	-46.362	-440.785
2033	251.282	-31.410	219.872	-431.000	-166.318	-43.348	-420.794
2034	257.228	-32.154	225.075	-431.000	-153.902	-40.203	-400.031
2035	263.323	-32.915	230.407	-431.000	-140.948	-36.922	-378.463
2036	269.570	-33.696	235.874	-431.000	-127.433	-33.499	-356.058
2037	275.973	-34.497	241.476	-431.000	-113.332	-29.928	-332.783
2038	282.536	-35.317	247.219	-431.000	-98.619	-26.201	-308.601
2039	289.264	-36.158	253.106	-415.000	-83.270	-22.313	-267.477
2040	296.159	-37.020	259.140	-415.000	-67.254	-18.257	-241.372
2041	303.227	-37.903	265.324	-306.000	-50.545	-14.025	-105.246
2042	310.472	-38.809	271.663	-267.000	-33.112	-9.609	-38.058
2043	317.898	-39.737	278.161	-15.000	-14.923	-5.003	243.235
2044	325.509	-40.689	284.821		-797	-712	283.312
2045	333.311	-41.664	291.647				291.647
2046	341.308	-42.663	298.644				298.644
2047	349.505	-43.688	305.817				305.817
2048	357.906	-44.738	313.168				313.168
2049	366.518	-45.815	320.703				320.703
2050	375.345	-46.918	328.427				328.427
2051	384.392	-48.049	336.343				336.343
2052	393.666	-49.208	344.458				344.458
2053	403.172	-50.396	352.775				352.775
2054	412.915	-51.614	361.301				361.301

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2029 in Höhe von rd. EUR 234.300,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50 % p.a. ab dem Jahr 2031. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Investitionsrücklage, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2029 mit 12,50 % p.a. von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 4,25 % p.a. ab 01.04.2029 kalkuliert.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 4,25 % p.a. ab 01.07.2029 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 positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung
REUCHLINSTRASSE 4 | 4020 LINZ

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

18.600 / 18.600 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.300.000,-

Alle Tops
mit Loggia/Terrasse und TG-Stellplätzen

Jahr	Miete [1]	Investoren-kosten [2]	Netto-einnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land OÖ gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-662.000			-662.000	-662.000
2027				-364.000			-364.000	-1.026.000
2028				-86.000			-86.000	-1.112.000
2029	175.725	-17.573	158.153	-109.000	-157.318	-27.012	-135.177	-1.247.177
2030	234.300	-23.430	210.870	-109.000	-200.557	-52.020	-150.706	-1.397.884
2031	239.822	-23.982	215.839	-109.000	-189.624	-49.251	-132.036	-1.529.920
2032	245.481	-24.548	220.933	-109.000	-178.218	-46.362	-112.648	-1.642.568
2033	251.282	-25.128	226.154	-109.000	-166.318	-43.348	-92.512	-1.735.080
2034	257.228	-28.295	228.933	-109.000	-153.902	-40.203	-74.173	-1.809.253
2035	263.323	-28.966	234.357	-109.000	-140.948	-36.922	-52.513	-1.861.766
2036	269.570	-29.653	239.917	-109.000	-127.433	-33.499	-30.015	-1.891.781
2037	275.973	-30.357	245.616	-109.000	-113.332	-29.928	-6.643	-1.898.424
2038	282.536	-31.079	251.457	-109.000	-98.619	-26.201	17.637	-1.880.787
2039	289.264	-33.265	255.999	-93.000	-83.270	-22.313	57.416	-1.823.371
2040	296.159	-34.058	262.101	-93.000	-67.254	-18.257	83.590	-1.739.782
2041	303.227	-34.871	268.356	-93.000	-50.545	-14.025	110.786	-1.628.995
2042	310.472	-35.704	274.768	-93.000	-33.112	-9.609	139.046	-1.489.949
2043	317.898	-36.558	281.340	-93.000	-14.923	-5.003	168.414	-1.321.535
2044	325.509	-39.061	286.448	-93.000	-797	-712	191.939	-1.129.596
2045	333.311	-39.997	293.314	-93.000			200.314	-929.282
2046	341.308	-40.957	300.351	-93.000			207.351	-721.931
2047	349.505	-41.941	307.564	-93.000			214.564	-507.367
2048	357.906	-42.949	314.957	-93.000			221.957	-285.409
2049	366.518	-43.982	322.536	-93.000			229.536	-55.874
2050	375.345	-45.041	330.303	-93.000			237.303	181.430
2051	384.392	-46.127	338.265	-93.000			245.265	426.695
2052	393.666	-47.240	346.426	-93.000			253.426	680.121
2053	403.172	-48.381	354.791	-93.000			261.791	941.913
2054	412.915	-49.550	363.365	-93.000			270.365	1.212.278

[1] Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2029 in Höhe von rd. EUR 234.300,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50 % p.a. ab dem Jahr 2031. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. 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. Zusätzlich wird eine Investitionsrücklage von EUR 0,30 /m² gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

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 Leerstehungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung durch WertSecure GmbH und Hausverwaltung, Maklerprovision ab Zweitvermietung, Kleinreparaturen, Rücklage usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

Die jährlichen Investorenkosten sind ab dem Jahr 2029 mit 12,50 % 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 01.04.2029) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 234.000,- p.a. für die 28 Wohneinheiten und 11 TG-Stellplätze. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,50 % ab dem Jahr 2031 angenommen. Die Küchenmiete unterliegt keiner Indexierung. Weiters werden während der Förderdauer von 15 Jahren Annuitätenzuschüsse von voraussichtlich EUR 8.600,- p.a. gewährt.

ENDFINANZIERUNG/GEFÖDERTES BANKDARLEHEN
Für die Endfinanzierung ab 01.04.2029 wurden folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen voraussichtlich EUR 5.016.000,-
Variabler Zinssatz kalkuliert: 4,25 % p.a.
Laufzeit 15 Jahre

Gefördertes Bankdarlehen voraussichtlich EUR 1.284.000,-
Variabler Zinssatz kalkuliert: 4,25 % p.a.
Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Bankdarlehen 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
Bei einem wohnungsbezogenen Bauherrenmodell ist die Erzielung eines steuerlichen Totalgewinns innerhalb von längstens 28 Jahren erforderlich.

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 25. Jahr (22 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN [1] – BARZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	1.534.000,-
Erwerbsnebenkosten [2]	EUR	510.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	330.000,-
Abbruchkosten	EUR	70.000,-
Errichtungskosten	EUR	4.700.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse [3]	EUR	783.000,-
Auftrag	EUR	326.000,-
Treuhandschaft	EUR	16.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung [4]	EUR	93.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase [4]	EUR	56.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung [4]	EUR	279.000,-
Gebühren (Kreditbearbeitung, Pfandrecht, Barauslagen)	EUR	115.000,-
Bauzeitzinsen [5]	EUR	433.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase [6]	EUR	55.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	**EUR**	**9.300.000,-**
abzüglich Barzeichnerbonus [7]	EUR	-500.000,-
Reduzierter Gesamtbetrag	**EUR**	**8.800.000,-**

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

2) Die Nebenkosten setzen sich aus Grunderwerbsteuer, Eigentumseintragungsgebühr, Rechtsanwalt/Notar und Barauslagen zusammen.

3) Aus dieser Position bezahlt die WertSecure GmbH unter anderem auch die Vergütung für den Vermögensberater.

4) Die Beschlussfassung erfolgt im Rahmen der konstituierenden Miteigentümerversammlung.

5) Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn Anfang Oktober 2027 und einem Ende der Investitionsphase Ende März 2029, sowie einem variablen Zinssatz von 4,25 % 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.

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung
REUCHLINSTRASSE 4 | 4020 LINZ

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner
18.600 / 18.600 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.300.000,-

Alle Tops
mit Loggia/Terrasse und TG-Stellplätzen

Eigenkapital [1)]	7.516.000,--
Barzeichnerbonus [2)]	500.000,--
Fremdkapital (gefördert) [3)]	1.284.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	**9.300.000,--**

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2026	7.516.000,--	-508.000,--	-254.000,--	7.262.000,--
2027	0,--	-298.000,--	-149.000,--	-149.000,--
2028	0,--	-415.000,--	-207.500,--	-207.500,--
2029	0,--	-304.253,--	-152.126,--	-152.126,--
	7.516.000,--	**-1.525.253,--**	**-762.626,--**	**6.753.374,--**

- **Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis bei Fertigstellung** **8.037.374,--**
- **Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) Abschreibung [4)]** **345.206,-- p.a.**
- **Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten** **4,30 % p.a.**

- **Kapitaleinsatz nach Entschuldung** **3.526.058,--**
- **Mieteinnahmen nach Entschuldung** **333.311,-- p.a.**
- **Mietertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes** **9,50 % p.a.**

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

2) Nachlass für den Wegfall von Finanzierungskosten (Pfandrechtseintragungsgebühr, Bauzeitzinsen).

3) Das geförderte Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase mit einem kalkulierten, variablen Zinssatz von 4,25 % p.a. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Oberösterreich.

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

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung
REUCHLINSTRASSE 4 | 4020 LINZ

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

18.600 / 18.600 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.300.000,-

Alle Tops
mit Loggia/Terrasse und TG-Stellplätzen

Jahr	Nettoein-nahmen	Annuität Darlehen Land OÖ gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer [1]	Steuer [2]	Aufwand / Ertrag nach Steuer [3]	gesamter Aufwand nach Steuer [4]	Darlehens-stand
2026			-7.516.000	254.000	-7.262.000	-7.262.000	
2027			0	149.000	149.000	-7.113.000	
2028			0	207.500	207.500	-6.905.500	
2029	158.059	-57.956	100.104	152.126	252.230	-6.653.270	-1.253.057
2030	213.613	-115.911	97.701	139.004	236.705	-6.416.565	-1.189.165
2031	218.444	-115.911	102.533	135.204	237.736	-6.178.828	-1.122.505
2032	223.396	-115.911	107.485	131.283	238.768	-5.940.060	-1.052.956
2033	228.472	-115.911	112.561	127.238	239.799	-5.700.261	-980.393
2034	233.675	-115.911	117.764	123.064	240.828	-5.459.434	-904.686
2035	239.007	-115.911	123.096	118.757	241.854	-5.217.580	-825.697
2036	244.474	-115.911	128.563	114.313	242.875	-4.974.704	-743.285
2037	250.076	-115.911	134.165	109.726	243.891	-4.730.813	-657.301
2038	255.819	-115.911	139.908	104.991	244.899	-4.485.914	-567.592
2039	261.706	-115.911	145.795	92.104	237.899	-4.248.016	-473.994
2040	267.740	-115.911	151.828	87.059	238.887	-4.009.128	-376.340
2041	273.924	-115.911	158.013	27.350	185.363	-3.823.765	-274.454
2042	280.263	-115.911	164.352	2.473	166.825	-3.656.940	-168.152
2043	286.761	-115.911	170.850	-129.079	41.771	-3.615.169	-57.244
2044	289.121	-57.956	231.165	-142.055	89.111	-3.526.058	0
2045	291.647		291.647	-145.824	145.824	-3.380.235	
2046	298.644		298.644	-149.322	149.322	-3.230.913	
2047	305.817		305.817	-152.908	152.908	-3.078.004	
2048	313.168		313.168	-156.584	156.584	-2.921.420	
2049	320.703		320.703	-160.352	160.352	-2.761.069	
2050	328.427		328.427	-164.213	164.213	-2.596.855	
2051	336.343		336.343	-168.172	168.172	-2.428.684	
2052	344.458		344.458	-172.229	172.229	-2.256.455	
2053	352.775		352.775	-176.388	176.388	-2.080.067	
2054	361.301		361.301	-180.650	180.650	-1.899.417	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 8.600,-- p.a. (15 Jahre).

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

3) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2026.

4) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

5) 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.

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung
REUCHLINSTRASSE 4 | 4020 LINZ

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner
18.600 / 18.600 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.300.000,-

Alle Tops
mit Loggia/Terrasse und TG-Stellplätzen

Jahr	Miete [1]	Investoren-kosten [2]	Netto-einnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land OÖ gefördert [3]	steuerliches Ergebnis
2026				-508.000		-508.000
2027				-298.000		-298.000
2028				-415.000		-415.000
2029	175.725	-21.966	153.759	-431.000	-27.012	-304.253
2030	234.300	-29.288	205.013	-431.000	-52.020	-278.007
2031	239.822	-29.978	209.844	-431.000	-49.251	-270.407
2032	245.481	-30.685	214.796	-431.000	-46.362	-262.566
2033	251.282	-31.410	219.872	-431.000	-43.348	-254.476
2034	257.228	-32.154	225.075	-431.000	-40.203	-246.129
2035	263.323	-32.915	230.407	-431.000	-36.922	-237.515
2036	269.570	-33.696	235.874	-431.000	-33.499	-228.625
2037	275.973	-34.497	241.476	-431.000	-29.928	-219.451
2038	282.536	-35.317	247.219	-431.000	-26.201	-209.982
2039	289.264	-36.158	253.106	-415.000	-22.313	-184.208
2040	296.159	-37.020	259.140	-415.000	-18.257	-174.118
2041	303.227	-37.903	265.324	-306.000	-14.025	-54.701
2042	310.472	-38.809	271.663	-267.000	-9.609	-4.946
2043	317.898	-39.737	278.161	-15.000	-5.003	258.158
2044	325.509	-40.689	284.821		-712	284.109
2045	333.311	-41.664	291.647			291.647
2046	341.308	-42.663	298.644			298.644
2047	349.505	-43.688	305.817			305.817
2048	357.906	-44.738	313.168			313.168
2049	366.518	-45.815	320.703			320.703
2050	375.345	-46.918	328.427			328.427
2051	384.392	-48.049	336.343			336.343
2052	393.666	-49.208	344.458			344.458
2053	403.172	-50.396	352.775			352.775
2054	412.915	-51.614	361.301			361.301

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2029 in Höhe von rd. EUR 234.300,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50 % p.a. ab dem Jahr 2031. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Investitionsrücklage, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2029 mit 12,50 % p.a. von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 4,25 % p.a. ab 01.07.2029 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 positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung
REUCHLINSTRASSE 4 | 4020 LINZ

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

18.600 / 18.600 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.300.000,-

Alle Tops
mit Loggia/Terrasse und TG-Stellplätzen

Jahr	Miete [1]	Investoren-kosten [2]	Netto-einnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land OÖ gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-399.000		-399.000	-399.000
2027				-150.000		-150.000	-549.000
2028				-15.000		-15.000	-564.000
2029	175.725	-17.573	158.153	-109.000	-27.012	22.140	-541.860
2030	234.300	-23.430	210.870	-109.000	-52.020	49.850	-492.010
2031	239.822	-23.982	215.839	-109.000	-49.251	57.588	-434.421
2032	245.481	-24.548	220.933	-109.000	-46.362	65.571	-368.850
2033	251.282	-25.128	226.154	-109.000	-43.348	73.806	-295.045
2034	257.228	-28.295	228.933	-109.000	-40.203	79.730	-215.315
2035	263.323	-28.966	234.357	-109.000	-36.922	88.435	-126.880
2036	269.570	-29.653	239.917	-109.000	-33.499	97.418	-29.462
2037	275.973	-30.357	245.616	-109.000	-29.928	106.689	77.227
2038	282.536	-31.079	251.457	-109.000	-26.201	116.256	193.483
2039	289.264	-33.265	255.999	-93.000	-22.313	140.685	334.168
2040	296.159	-34.058	262.101	-93.000	-18.257	150.844	485.012
2041	303.227	-34.871	268.356	-93.000	-14.025	161.331	646.344
2042	310.472	-35.704	274.768	-93.000	-9.609	172.158	818.502
2043	317.898	-36.558	281.340	-93.000	-5.003	183.337	1.001.839
2044	325.509	-39.061	286.448	-93.000	-712	192.737	1.194.576
2045	333.311	-39.997	293.314	-93.000		200.314	1.394.889
2046	341.308	-40.957	300.351	-93.000		207.351	1.602.240
2047	349.505	-41.941	307.564	-93.000		214.564	1.816.804
2048	357.906	-42.949	314.957	-93.000		221.957	2.038.762
2049	366.518	-43.982	322.536	-93.000		229.536	2.268.298
2050	375.345	-45.041	330.303	-93.000		237.303	2.505.601
2051	384.392	-46.127	338.265	-93.000		245.265	2.750.866
2052	393.666	-47.240	346.426	-93.000		253.426	3.004.293
2053	403.172	-48.381	354.791	-93.000		261.791	3.266.084
2054	412.915	-49.550	363.365	-93.000		270.365	3.536.449

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2029 in Höhe von rd. EUR 220.860,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50 % p.a. ab dem Jahr 2031. 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. Zusätzlich wird eine Investitionsrücklage von EUR 0,30 /m² gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 12. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

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 Leerstehungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung durch WertSecure GmbH und Hausverwaltung, Maklerprovision ab Zweitvermietung, Kleinreparaturen, Rücklage usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

Die jährlichen Investorenkosten sind ab dem Jahr 2029 mit 12,50 % 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 01.04.2029) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 234.000,- p.a. für die 28 Wohneinheiten und 11 TG-Stellplätze. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,50 % ab dem Jahr 2031 angenommen. Die Küchenmiete unterliegt keiner Indexierung. Weiters werden während der Förderdauer von 15 Jahren Annuitätenzuschüsse von voraussichtlich EUR 8.600,- p.a. gewährt.

ENDFINANZIERUNG/GEFÖRDERTES BANKDARLEHEN
Für die Endfinanzierung ab 01.04.2029 wurden folgende Konditionen angenommen:

Gefördertes Bankdarlehen voraussichtlich EUR 1.284.000,-
Variabler Zinssatz kalkuliert: 4,25 % p.a.
Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Bankdarlehen 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
Bei einem wohnungsbezogenen Bauherrenmodell ist die Erzielung eines steuerlichen Totalgewinns innerhalb von längstens 28 Jahren erforderlich.

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 (9 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

RECHTLICHE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Beim Top-Bauherrenmodell Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz erwerben mehrere Investoren Anteile an der Liegenschaft, die den Nutzwerten konkreter Wohneinheiten entsprechen. Sobald für sämtliche Anteile Käufer vorliegen, schließen sich diese zu einer Miteigentümergemeinschaft zusammen.

Jeder Investor wird mit seinem Anteil persönlich im Grundbuch eingetragen (vorerst schlichtes Miteigentum). Bei Wohnungseigentumsbegründung des Objekts erfolgt im Grundbuch die Verknüpfung der Anteile mit konkreten Wohneinheiten. Die treuhändige Abwicklung erfolgt über einen Rechtsanwalt.

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 Top-Bauherrenmodell zu regeln. Ebenso wird bei dieser Gründungsversammlung der gemeinsame Miteigentümervertrag beschlossen, der die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander regelt.

Aus steuerlicher Sicht ist dieses wohnungsbezogene Investitionsvorhaben als „kleines“ Bauherrenmodell mit „kleiner“ Vermietung einzustufen. Es erfüllt die Vorgaben für die positive Beurteilung des Vorliegens der Unternehmer- und Bauherreneigenschaft. Die Einkunftsquelleneigenschaft wird durch die Vorlage realistischer Prognoserechnungen mit dem Nachweis der Erzielung eines steuerlichen Totalgewinns innerhalb von maximal 28 Jahren dokumentiert. Dadurch liegen die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug, die Sofortabsetzung von Werbungskosten und die beschleunigte Abschreibung (1/15-AfA) der Bau- und Baunebenkosten vor.

Während der Investitionsphase handelt es sich um eine klassische Miteigentümergemeinschaft. Dabei werden die steuerlichen Daten des Bauherrenmodells – Umsatzsteuer, Einkommensteuer – zentral über das Lagefinanzamt des Objekts festgestellt und diese den Wohnsitzfinanzämtern der Investoren bekanntgegeben.

Nach Wohnungseigentumsbegründung erfolgt die Veranlagung der Wohnungseigentümer direkt beim jeweiligen Wohnsitzfinanzamt.
Bis zum Ablauf der Förderung und zur Erreichung des steuerlichen Totalgewinns werden die Mieteinnahmen im Wege einer Mietenpoolregelung auf die Investoren aufgeteilt.

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 dem 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 von Anteilen an der Liegenschaft Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz 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.

TOP-BAUHERRENMODELL
MIT WOHNUNGSZUORDNUNG
Reuchlinstraße 4 | 4020 Linz

PROJEKTPARTNER

Dr. Thomas Gratzl, Rechtsanwalt, Wels	Kaufvertragsabwicklung und grundbücherliche Durchführung
Atelier Jenner, Traun	Planung
PROject Pühringer + Bisteghi GmbH, Engerwitzdorf	Ausführungsplanung 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.