

Urbanes Investment mit Mehrwert

Bauherrenmodell

Bauherrenmodell

Währinger Gürtel 134, 1090 Wien



Das Investment

Anteilseigentum

Ihr Kommanditanteil ist im Firmenbuch eingetragen, das Objekteigentum im Grundbuch.

Mietenpool

Sie erhalten Ihre Einnahmen anteilig aus den Mieterträgen des gesamten Gebäudes.

Förderung

Das Projekt erfüllt die gesetzlich geregelten Bedingungen des wohnfonds_wien.

Begünstigte Abschreibung

Die Werbungs- und Herstellkosten senken Ihre Einkommensteuerbasis.

Umfassender Investorenservice

Wir organisieren für Sie Finanzierung, Bau, Vermietung, Verwaltung und Steuerservice.

Das Objekt

Grosser Flächengewinn bei Sanierung

Wir erhalten den Bestand und erweitern gleichzeitig um vier neue Stockwerke samt Loggien.

Optimale Vermietungslage

Die Mieter finden in Gehweite Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung für Auto, Öffis und Fahrrad.

Urbane Oase

Der Großteil der Wohnungen verfügt über in den ruhigen grünen Innenhof orientierte Freiflächen, wo auch ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung steht.

Akademikerbezirk

Die Nähe zum Wiener AKH und diversen Universitäten führt zu einer hohen Dichte an Akademiker:innen und Studenten und bringt entsprechende Mietinteressenten.

Investitionsphase

Finanzierung bestmöglich nutzen (Eigenkapitalanteil: 50%) für einen Anteil von 3%, Progressionsstufe 50%

	Eigenaufwand vor Steuern	Steuerliches Ergebnis ¹	Ersparnis Einkommensteuer ²	Eigenaufwand nach Steuern
2023	33.919 €	-18.456 €	-9.228 €	24.691 €
2024	33.919 €	-9.569 €	-4.784 €	29.134 €
2025	33.919 €	-7.727 €	-3.863 €	30.055 €
2026	33.919 €	-14.179 €	-7.089 €	26.829 €
Summe	135.675 €	-49.930 €	-24.965 €	110.710 €
Ersparnis in der Investitionsphase (Steuereffekt)				18,4 %

¹ das steuerliche Ergebnis enthält die Abschreibungen, Finanzierungszinsen sowie lfd. Investorenkosten

² Auswirkung des steuerlichen Ergebnisses in Abhängigkeit von der individuellen Progressionsstufe

Vermietungsphase¹

Ø jährliche Einnahmen (Mieten + Zuschüsse)	6.018 €
Ø jährlicher Eigenaufwand zur Kredittilgung (nach Steuern)	1.298 €

¹ Musterzeitraum 20 Jahre

Gesamtprognose

Gesamtinvestitionssumme für Kauf und Sanierung	250.500 €
+ Nebenkosten ¹	20.850 €
Projektsumme²	271.350 €
Mieteinnahmen und Zuschüsse	-120.364 €
Steuereffekt	-66.678 €
Zins- und Verwaltungsaufwand	52.369 €
Eigenaufwand³ nach Steuern	136.677 €
Gesamtersparnis	49,6 %

¹ Nebenkosten enthalten die Grunderwerbsteuer sowie Gebühren und Honorare, z.B. für Notar, Makler, Verbücherung etc.

² exkl. Umsatzsteuer (Erstattung aufgrund der Unternehmereigenschaft)

³ Gesamtkalkulation nach 20 Jahren Vermietungsdauer

Mietrendite

Ertrag in % des Nettoeigenaufwands ¹	6,43 % p.a.
---	-------------

¹ Nach Ablauf des umsatzsteuerlichen Berichtigungszeitraums

Fremdfinanzierung

Gefördertes Bankdarlehen (Laufzeit 20 Jahre)	45.547 €
Bankkredit (Laufzeit 15 Jahre)	74.796 €
Landesdarlehen (1% Fixzins, voll bezuschusst, Laufzeit 15 Jahre)	15.182,37 €
Einmalzuschuss (nicht rückzahlbar)	150 €

STEUERLICHER TOTALÜBERSCHUSS (gem. LVO): 2048 (21. Jahr ab Fertigstellung)

RECHTLICHE HINWEISE:

Die Darstellungen und Berechnungen in diesem Dokument beruhen auf Annahmen. Diese Annahmen entsprechen aktuellen Standards oder der historischen Erfahrung. Sie können jedoch nur Anhaltspunkte für die erwartete Entwicklung einer Investition in der Zukunft bieten. Der Detailgrad der Angaben ist Resultat der sorgfältigen Erstellung dieser Prognosen und keine Zusicherung für deren Eintreffen.

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Dieses Dokument dient reinen Werbezwecken und ist kein Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Informationen und insbesondere das enthaltene Berechnungsbeispiel dienen Anschauungszwecken, sind teilweise verkürzt dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen und kommunizierten Informationen übernommen. 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 9. März 2023, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Erstellt mit einer Applikation der wohninvest GmbH. Informationen zum Datenschutz und Ihren Rechten finden Sie auf <http://www.wohninvest.at/datenschutzerklaerung>.

