

# Investieren im grünen Herzen Österreichs

## Bauherrenmodell

**Bauherrenmodell**  
Eibiswald 22, 8552 Eibiswald



## Das Investment

### Steuroptimierung

Beim Bauherrenmodell können Bau- und Sanierungskosten über 15 Jahre abgeschrieben werden.

### Inflationsschutz

Wertsteigerung und Mietanpassung Ihrer Wohnimmobilien dienen der Wertsicherung Ihres Vermögens.

### Sicherheit

Eine bürgerliche Eintragung sichert Ihren persönlichen Anteil an der Immobilie.

### Nachhaltigkeit

Sanierung und Erweiterung von vorhandenem Wohnraum tragen zu Reduktion des Bodenverbrauchs.

## Das Objekt

### Historischer Vierkanter

In dem Objekt entstehen 11 Wohnungen von 30-56 m<sup>2</sup>.

### Optimale Vermietungslage

Ideale Grundrisse, zeitgemäße Ausstattung und eine gute Erreichbarkeit sichern attraktive Mieteinnahmen.

### Ideale Grundrisse

Unterschiedliche Wohnungsgrößen und optimale Raumaufteilung erfüllen Wohnbedürfnisse jeden Alters.

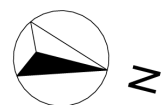
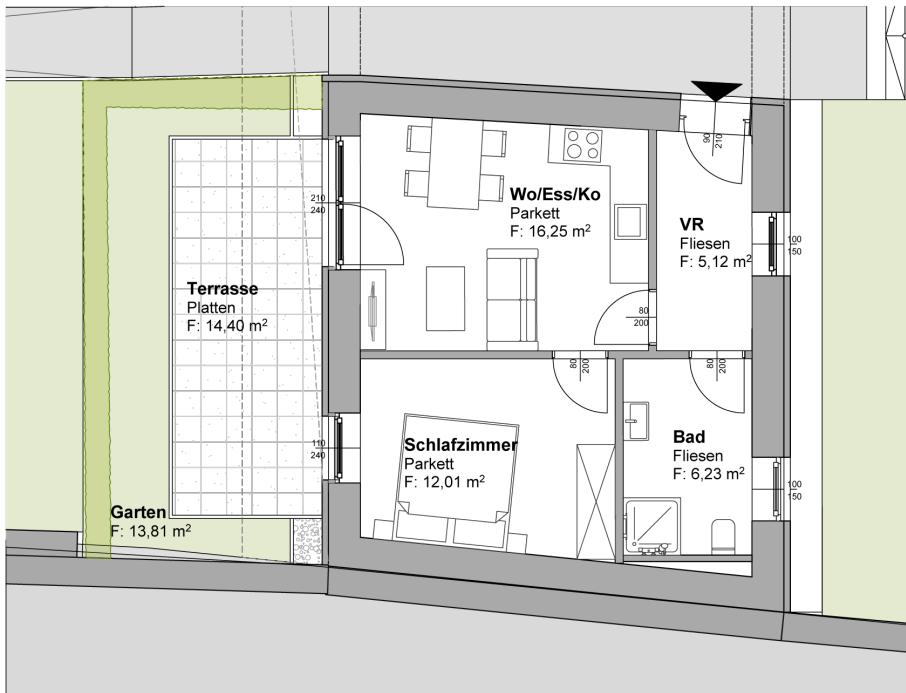
### Ortsbildverschönerung

Das Gebäude wird komplett auf Neubaustandard saniert. Die historische Fassade bleibt dabei erhalten.

# Grundriss Top: 1

## EG - TOP 01

TOP 1	Barrierefrei
Bad	6,23 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,01 m <sup>2</sup>
VR	5,12 m <sup>2</sup>
Wo/Ess/Ko	16,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>39,61 m<sup>2</sup></b>
Garten	13,81 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,40 m <sup>2</sup>



M:1:100

\*Änderungen aufgrund technischer Gegebenheiten und behördlicher Auflagen sind möglich.

\*Beispielhafte Möblierung zur Veranschaulichung der Wohnlichkeit dargestellt.

02/2014/01/01/01/01/01/01

## Investitionsphase

Finanzierung bestmöglich nutzen (Eigenkapitalanteil: 45%) für einen Anteil von 7,5%, Progressionsstufe 50%

	Eigenaufwand vor Steuern	Steuerliches Ergebnis <sup>1</sup>	Ersparnis Einkommensteuer <sup>2</sup>	Eigenaufwand nach Steuern
2023	37.898 €	-23.298 €	-11.649 €	26.249 €
2024	37.898 €	-12.852 €	-6.426 €	31.472 €
2025	37.898 €	-14.443 €	-7.222 €	30.676 €
<b>Summe</b>	<b>113.694 €</b>	<b>-50.594 €</b>	<b>-25.297 €</b>	<b>88.397 €</b>
<b>Ersparnis in der Investitionsphase (Steuereffekt)</b>				<b>22,25 %</b>

<sup>1</sup> das steuerliche Ergebnis enthält die Abschreibungen, Finanzierungszinsen sowie lfd. Investorenkosten

<sup>2</sup> Auswirkung des steuerlichen Ergebnisses in Abhängigkeit von der individuellen Progressionsstufe

## Vermietungsphase<sup>1</sup>

Ø jährliche Einnahmen (Mieten + Zuschüsse)	7.303 €
Ø jährlicher Eigenaufwand zur Kredittilgung (nach Steuern)	2.478 €

<sup>1</sup> Musterzeitraum 20 Jahre

## Gesamtprognose

<b>Gesamtinvestitionssumme für Kauf und Sanierung</b>	<b>235.050 €</b>
+ Nebenkosten <sup>1</sup>	17.603 €
<b>Projektsumme<sup>2</sup></b>	<b>252.653 €</b>
Mieteinnahmen und Zuschüsse	-153.367 €
Steuereffekt	-69.026 €
Zins- und Verwaltungsaufwand	79.508 €
<b>Eigenaufwand<sup>3</sup> nach Steuern</b>	<b>109.768 €</b>
<b>Gesamtersparnis</b>	<b>56,6 %</b>

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

<sup>2</sup> exkl. Umsatzsteuer (Erstattung aufgrund der Unternehmereigenschaft)

<sup>3</sup> Gesamtkalkulation nach 20 Jahren Vermietungsdauer

## Mietrendite

---

Ertrag in % des Nettoeigenaufwands<sup>1</sup>

13,61 % p.a.

<sup>1</sup> Nach Ablauf des umsatzsteuerlichen Berichtigungszeitraums

## Fremdfinanzierung

---

Gefördertes Bankdarlehen (Laufzeit 20 Jahre)

58.594 €

Bankkredit (Laufzeit 15 Jahre)

78.901 €

Einmalzuschuss (nicht rückzahlbar)

1.463 €

---

**STEUERLICHER TOTALÜBERSCHUSS (gem. LVO): 2046 (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 25. Juli 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>.