

# NEUBAUHERREN- MODELL

Franz-Schuhmeier-Gasse 18  
1230 Wien

Kreditzeichner



WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive



## Eckdaten

- ▶ Abbruch/Neubau
- ▶ 11 Wohnungen
- ▶ 735 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche
- ▶ Baubeginn voraussichtlich März 2023
- ▶ Fertigstellung geplant Juni 2024
- ▶ Mindestanteil EUR 122.500,-

## Vorzüge dieses Projekts

- ▶ Förderung Land Wien
- ▶ Beschleunigte Abschreibung – 1/15 AfA
- ▶ Sofort absetzbare Werbungskosten
- ▶ Persönliche Grundbucheintragung
- ▶ Vorsteuerabzug
- ▶ Mietenpool
- ▶ Immobilienmanagement durch Profis
- ▶ Kein Arbeitsaufwand für Investor



# MIT DEM BAUHERRENMODELL ERTRÄGE OPTIMIEREN

50 / 1.000 Anteile – 50 % Steuerprogression  
Nettoinvestitionssumme EUR 245.000,- | Kreditzeichner

<b>Eigenkapital in 3 Tranchen</b>	60.000
<b>Bankdarlehen</b> Laufzeit von 15 Jahren Zinssatz variabel: Annahme je 5 Jahre 2,25 % p.a.   3,00 % p.a.   3,75 % p.a. Sondertilgungen und vorzeitige Abdeckung möglich	159.500
<b>Landesdarlehen</b> Laufzeit von 20 Jahren Fixzinssatz 1,00 % p.a.	25.500
<b>GESAMTMITTEL</b>	<b>245.000</b>

## Kapitaleinsatz Investitionsphase

Jahr	Eigenkapital	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2022	20.000	-11.625	8.375
2023	20.000	-6.075	13.925
2024	20.000	-6.119	13.881
<b>Gesamt</b>			<b>36.181</b>

## Kapitaleinsatz Finanzierungsphase

Jahr	Ø Eigenkapital p.m.	Ø Steuerliche Ersparnis p.m.	Ø Eigenkapital nach Steuer p.m.
2025–2044	525	-205	320
<b>Gesamt</b>			<b>76.960</b>

## „IMMOBILIE ZUM HALBEN PREIS“

Kapitaleinsatz Investitionsphase	36.181
Kapitaleinsatz Finanzierungsphase	76.960
<b>KAPITALEINSATZ GESAMT</b>	<b>113.141</b>
Nettoeinnahmen ab 2045	7.463 p.a.
<b>Ertrag auf gesamten Kapitaleinsatz</b>	<b>6,60 % p.a.</b>

# DAS BAUHERRENMODELL

Diese Spezialform der Investition in Wohnimmobilien ermöglicht es Privatinvestoren kostengünstig ein Portfolio an Wohnimmobilien mit nachhaltigen Erträgen aufzubauen. Erreicht wird das durch eine beschleunigte Gebäudeabschreibung über 15 Jahre (1/15 AfA), durch geförderte Darlehen und Zuschüsse sowie wertgesicherte Mieteinnahmen.

Bei der Variante „**Barzeichner**“ können die Mieteinnahmen durch die beschleunigte Gebäudeabschreibung (1/15 AfA) steuerneutral gehalten werden. Zusätzlich kann der Überhang aus der 1/15-Abschreibung mit dem laufenden Einkommen gegengerechnet werden, was zu weiteren positiven Steuereffekten führt. Während der ersten 15 Vermietungsjahre kann daher ein rund 100 % höherer Nettoertrag erzielt werden als bei einer Wohnimmobilie mit normaler Gebäudeabschreibung (1/67 AfA).

Bei der Variante „**Kreditzeichner**“ reduzieren die Komponenten Miete, Förderung und Gebäudeabschreibung den Eigenkapitaleinsatz auf rund die Hälfte der ursprünglichen Investitionssumme.

Um in den Genuss solcher Vergünstigungen zu gelangen, muss der Investor allerdings gewisse Aspekte berücksichtigen. Diese bestehen, unter anderem in der Deckelung der Mieten während der Förderdauer sowie dem Erfordernis, möglichst energieeffizient zu bauen und für die Energiegewinnung alternative Systeme (Erdwärme, Photovoltaik, Fernwärme, ...) zu verwenden.

## Schaffung leistbarer Mietwohnungen

Die Investition in ein Bauherrenmodell bringt nicht nur dem Investor Vorteile, sondern trägt zur Schonung der Umweltressourcen bei und schafft durch die Mietendeckelung und geringe Betriebskosten leistbaren Wohnraum für Mieter. Auch die öffentliche Hand profitiert davon, da derartige Wohnbauinvestitionen eine hohe Wirtschaftsleistung im eigenen Land bewirken. Das Bauherrenmodell ist daher ein sehr erfolgreiches **Public Private Partnership** - Modell.

### Auswirkung 1/15 AfA

4,5-fache AfA =  
DOPPELTER NETTOERTRAG

### Aufteilung Gesamtinvestition



**WertSecure GmbH**  
Landstraße 4-6, 4020 Linz  
0732 / 27 21 50  
office@wertsecure.at  
www.wertsecure.at