

# all.in99 - die Vorsorgewohnung in schlüsselfertiger Ausführung

Ihre Kapitalanlage auf Baurecht

Angebot erstellt am 28.07.2022

42% Progression

## Prognoseberechnung zu Top 1.06a

3352 St. Peter in der Au, Schwingenschußstraße

Bei den ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um €.



### BARZEICHNER

geplante Fertigstellung Mrz. 2024



### 100% EIGENKAPITALANTEIL

zu entrichten im Jahr 2023



### ≈ € 5.965 ZUSATZEINKOMMEN

ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr)




### 2,6% RENDITE (vor Steuer)

Rendite auf den Nettoeigenmitteleinsatz vor Steuer:




#### EXKLUSIVVERTRIEB:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH

 +43 732 944 999

 service@oeko-wohnbau.at

 www.oeko-wohnbau.at


#### IHR ANSPRECHPARTNER:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH

KommR Mag. Wolfgang Stabauer, MBA

Kornstraße 15

4060 Leonding

 +43 699 13141315

 service@oeko-wohnbau.at

## Wohnungsdatenblatt

3352 St. Peter in der Au, Schwingenschußstraße

Übersicht über Flächen, Nebenkosten und Mieterträge

### Top 1.06a

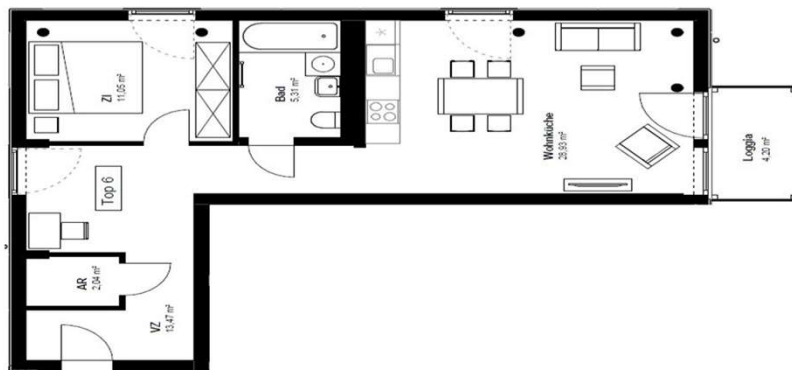
inkl. Einrichtung und Beleuchtung für Küche, Vorraum, Bad, WC (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung)  
sowie inkl. Komfort-Freistellplatz, Haus-Sat-Anlage und PV-Anlage samt Luftwärmepumpe (Contracting)

	Fläche lt. Plan 1)	Gewichtung <sup>2)</sup>	bewertete Fläche	mtl. Nettomiete <sup>3)</sup>	€/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	60,80 m <sup>2</sup>	1,050	63,84 m <sup>2</sup>		
Loggia	4,20 m <sup>2</sup>	1,000	4,20 m <sup>2</sup>	494,00	7,26
Einrichtung				50,00	
Sat-Anlage				5,00	
Komfort-Freistellplatz	12,5 m <sup>2</sup>		1,84 m <sup>2</sup>	26,67	
<b>Summen</b>			<b>69,88 m<sup>2</sup></b>	<b>575,67</b>	<b>8,24</b>

Die Vollvermietung wird ab dem Datum der Fertigstellung (01.03.2024) angenommen.

Nebenkosten (Miete)	in %	verrechnet ab	mtl. Nebenkosten	mtl. Nettomiete nach NKO
Baurechtszins <sup>4)</sup>	Index 2,10%	2024	- 68,63	
Mietindex	Index 2,10%	2025		
<b>Bestellerprinzip:</b> Die Kosten einer Neuvermietung wurden alle 5 Jahre in der Prognosekalkulation berücksichtigt.				
Leerstand inkl. Mietausfallwagnis <sup>5)</sup>	3,00%	2027		
Instandhaltung	3,00%	sofort	- 17,27	
Reparaturrücklage	0,50%	sofort	- 2,88	- 88,78
<b>Nettomiete nach Nebenkosten</b>	<b>6,50%</b>			<b>486,89</b>

## Wohnungsgrundriss



- 1) ausgewiesene Wohnfläche lt. Einreichplanung.
- 2) als Berechnungsgrundlage für die bewertete Wohnnutzfläche werden Bewertungsfaktoren herangezogen.
- 3) Nettomiete ohne USt., Betriebs- und Heizkosten.
- 4) Der Baurechtszins wird mtl. über die Hausverwaltung zur Auszahlung gebracht. Er ist ebenso wie die Mieten indiziert und kann steuerlich als Aufwand geltend gemacht werden. Die Höhe des angegebenen Baurechtszins kann nach Vorliegen des endgültigen Nutzwertgutachtens von dem hier ausgewiesenen Betrag geringfügig abweichen. Der Baurechtszins wird mit Baubeginn vorgeschrieben - die Indexierung erfolgt wie oben dargestellt.
- 5) Aus Erfahrungswerten bereits realisierter all-in99 Wohnanlagen wird ein Leerstand und ein Mietausfallwagnis ab dem 3. Jahr ab Fertigstellung angenommen.

## Kostenübersicht Wohnung

3352 St. Peter in der Au, Schwingenschußstraße

Übersicht über Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten

### Top 1.06a

Kaufpreis		Brutto	USt.	Netto
Wohnung	netto 2.942 €/m <sup>2</sup>	240.181	40.030	200.151
Einrichtung (Küche, Bad, WC, Vorraum)		11.418	1.903	9.515
Komfort-Freistellplatz		6.500	1.083	5.417
<b>Gesamtkaufpreis der Wohnung (69,88 m<sup>2</sup> bew. Fläche)</b>	<b>netto 3.078 €/m<sup>2</sup></b>	<b>258.099</b>	<b>43.017</b>	<b>215.083</b>
Kaufnebenkosten einer all.in99 Vorsorgewohnung		Brutto	USt.	Netto
Honorar Treuhänder	1,50%	4.646	774	3.871
Barauslagen Treuhänder (voraussichtlich)	0,40%	1.032	172	860
Grunderwerbsteuer 1)	3,50%	9.196		9.196
Grundbucheintragungsgebühr 1)	1,10%	3.050		3.050
Baurechtszins (Baubeginn - Fertigstellung) 2)		807	-	807
Konzeptionsgebühr 3)	3,00%	7.743	1.290	6.452
Kautions für Grundeigentümer 4)		1.613	-	1.613
Vermietungsservice 5)	2 BMM	1.878	313	1.565
<b>Summe Nebenkosten</b>	<b>netto 392 €/m<sup>2</sup></b>	<b>29.964</b>	<b>2.550</b>	<b>27.415</b>
Brutto-Gesamtinvestition inklusive Kaufnebenkosten und MWSt.		288.064		
Vorsteuerrückvergütung 6)			45.566	
<b>Netto-Gesamtinvestition inkl. Kaufnebenkosten</b>	<b>netto 3.470 €/m<sup>2</sup></b>			<b>242.497</b>
<b>Miete ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr vor NKO (Miete) und Baurechtszins)</b>	7)			<b>7.053</b>
<b>Rendite in % (bezogen auf die Netto-Gesamtinvestition inkl. Kaufnebenkosten)</b>	2,9%	<b>vor Kaufnebenkosten</b>	<b>3,3%</b>	
<b>Eigenmitteleinsatz bei Abschluss des Kaufvertrages</b>			<b>100%</b>	<b>242.497</b>

1) Die Berechnung erfolgt vom endgültigen Nutzwertgutachten und kann daher von dem hier ausgewiesenen Wert max. +/- 10 % abweichen. Details zur Berechnung der Grunderwerbsteuer sowie Eintragungsgebühr finden Sie in den Informations- und Risikohinweisen.

2) Der hier ausgewiesene Baurechtszins bezieht sich auf die Dauer der Bauzeit bis zur Fertigstellung. Die Höhe des angegebenen Baurechtszins kann nach Vorliegen des endgültigen Nutzwertgutachtens von dem hier ausgewiesenen Betrag abweichen. Der Baurechtszins wird mit Baubeginn vorgeschrieben - die Indexierung erfolgt wie im Wohnungsdatenblatt dargestellt. Der laufende Baurechtszins ab Fertigstellung wird über die vereinnahmten Mieterträge durch die Hausverwaltung zur Auszahlung gebracht. Eigennutzer müssen diesen zur Einzahlung bringen.

3) Detaillierte Informationen zur Konzeptionsgebühr finden Sie bei den Informations- und Risikohinweisen.

4) Die Kautions in Höhe von 2 Jahrespachtbeträgen dient dem Grundstückseigentümer für Ausfälle der Baurechtszahlungen - wird am Ende der Laufzeit retourniert.

5) Für die Erstvermietung wird ein Honorar in Rechnung gestellt. Als Basis dafür dient die Brutto-Monatsmiete (BMM). Aufgrund des Bestellerprinzips sind alle 5 Jahre Kosten für die Neuvermietung berücksichtigt - siehe Liquiditäts-, steuerliche- und Totalgewinnprognose.

6) Die ausgewiesene MWSt. wird als Vorsteuer beim Wohnsitzfinanzamt rückvergütet. Weitere Details dazu finden Sie in den Informations- und Risikohinweisen.

8) Die Berechnung der Bearbeitungsgebühr sowie des Pfandrechtes wird vom Finanzierungsbedarf und der Vorsteuerrückvergütung errechnet.

**Kosten-Nutzen-Darstellung**

42% Progression

Übersicht über den Errichtungs-, Finanzierungs- und Ertragszeitraum

**Top 1.06a**

Brutto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf- und Finanzierung) 288.064

**Netto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf und Finanzierung) 242.497**

Eigenmitteleinsatz bei Abschluss des Kaufvertrages 242.497

I. Errichtungszeitraum	Jahr	Liquidität vor Steuer <sup>1)</sup>	steuerl. Ergebnis <sup>2)</sup>	steuerl. Ersparnis <sup>3)</sup>	Liquidität nach Steuer
Eigenmitteleinsatz	2023	- 242.497	- 9.791	4.112	- 238.385
	2024	4.869	- 5.531	2.323	7.192
<b>Summen</b>		<b>- 237.628</b>	<b>- 15.322</b>	<b>6.435</b>	<b>- 231.193</b>

Netto-Eigenmitteleinsatz/Steuervorteil im Errichtungszeitraum nach Steuer - 231.193

**Kaufpreiserparnis im Errichtungszeitraum durch System all.in99 <sup>4)</sup> 52.002**
**in % bezogen auf den Gesamtfinanzierungsbetrag 21,4%**

Bankdarlehen -

Netto-Eigenmitteleinsatz/Steuervorteil inkl. Bankdarlehen 231.193

 Nettoeinnahmen ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr nach allen NKO (Miete) und Baurechtszins) 5.965 <sup>5)</sup>
**Rendite auf den Nettoeigenmitteleinsatz vor Steuer: 2,6% NACH Steuer <sup>5)</sup>: 4,1%**

1) Details zur Liquidität vor Steuer finden Sie in der Liquiditätsprognose.

2) Wie das steuerliche Ergebnis errechnet wird, finden Sie in der steuerlichen Prognoseberechnung.

3) Die steuerliche Ersparnis errechnet sich aufgrund der angegebenen Progression.

4) Die Ersparnis ergibt sich aus der Summe der rückerstatteten Vorsteuer und der Steuerersparnis aus dem Errichtungszeitraum.

5) Errechnet sich wie folgt: aus der steuerl. Prognose, die Summe aus AFA, Instandhaltung, Leerstand sowie Baurechtszins unter Berücksichtigung der jew. Steuerprogression zuzgl. die Nettoeinnahmen ab 2025 nach Nebenkosten und Baurecht.

6) Nebenkosten sind: Instandhaltung, Kosten für den Mietenpool, Leerstand, Rücklagen und der Baurechtszins (Details siehe Wohnungsdatenblatt).

7) Miete - siehe steuerl. Prognoseberechnung

**Liquiditätsprognose**

Übersicht über den Aufwand | Ertrag vor bzw. nach Steuer

**Top 1.06a**

Jahr	Miete 1)	1	2	3	Miete	Bank	Liquidität	steuerl.	steuerl.	Liquidität	gesamter	Stand
		Instand-	Leerstand,	Bau-	abzgl.							
		haltung	Mietausfall-	rechts-	1 2 3		3)	4)	Zahlung 5)	Steuer 6)	nach Steuer	darlehen
2023	-	-	-	-	-	-	- 242.497	- 9.791	4.112	- 238.385	- 238.385	-
2024	5.757	- 173	- 29	- 686	4.869	-	4.869	- 5.531	2.323	7.192	- 231.193	-
2025	7.053	- 212	- 35	- 841	5.965	-	5.965	- 1.319	554	6.519	- 224.674	-
2026	7.201	- 216	- 36	- 858	6.091	-	6.091	1.779	- 747	5.343	- 219.330	-
2027	7.352	- 221	- 257	- 877	5.998	-	5.998	1.687	- 709	5.289	- 214.041	-
2028	7.507	- 225	- 263	- 895	6.124	-	6.124	1.814	- 762	5.362	- 208.679	-
2029	7.664	- 230	- 2.004	- 914	4.517	-	4.517	207	- 87	4.429	- 204.249	-
2030	7.825	- 235	- 274	- 933	6.384	-	6.384	2.076	- 872	5.512	- 198.737	-
2031	7.990	- 240	- 280	- 952	6.518	-	6.518	2.210	- 928	5.590	- 193.148	-
2032	8.158	- 245	- 286	- 972	6.655	-	6.655	2.348	- 986	5.669	- 187.479	-
2033	8.329	- 250	- 292	- 993	6.795	-	6.795	2.489	- 1.045	5.749	- 181.730	-
2034	8.504	- 255	- 2.224	- 1.014	5.011	-	5.011	1.658	- 696	4.315	- 177.415	-
2035	8.682	- 260	- 304	- 1.035	7.083	-	7.083	3.730	- 1.567	5.516	- 171.899	-
2036	8.865	- 266	- 310	- 1.057	7.232	-	7.232	3.880	- 1.630	5.602	- 166.297	-
2037	9.051	- 272	- 317	- 1.079	7.384	-	7.384	4.033	- 1.694	5.690	- 160.607	-
2038	9.241	- 277	- 323	- 1.102	7.539	-	7.539	4.189	- 1.759	5.779	- 154.828	-
2039	9.435	- 283	- 2.467	- 1.125	5.560	-	5.560	2.211	- 929	4.631	- 150.196	-
2040	9.633	- 289	- 337	- 1.148	7.859	-	7.859	4.511	- 1.894	5.964	- 144.232	-
2041	9.835	- 295	- 344	- 1.173	8.024	-	8.024	4.677	- 1.964	6.059	- 138.173	-
2042	10.042	- 301	- 351	- 1.197	8.192	-	8.192	4.846	- 2.035	6.157	- 132.016	-
2043	10.253	- 308	- 359	- 1.222	8.364	-	8.364	5.019	- 2.108	6.256	- 125.761	-
2044	10.468	- 314	- 2.737	- 1.248	6.169	-	6.169	2.926	- 1.229	4.940	- 120.821	-
2045	10.688	- 321	- 374	- 1.274	8.719	-	8.719	5.478	- 2.301	6.419	- 114.402	-
2046	10.912	- 327	- 382	- 1.301	8.902	-	8.902	5.662	- 2.378	6.524	- 107.878	-
2047	11.142	- 334	- 390	- 1.328	9.089	-	9.089	5.850	- 2.457	6.632	- 101.246	-
2048	11.375	- 341	- 398	- 1.356	9.280	-	9.280	6.042	- 2.538	6.742	- 94.503	-
2049	11.614	- 348	- 3.037	- 1.385	6.844	-	6.844	3.607	- 1.515	5.329	- 89.174	-
2050	11.858	- 356	- 415	- 1.414	9.674	-	9.674	6.438	- 2.704	6.970	- 82.205	-
2051	12.107	- 363	- 424	- 1.443	9.877	-	9.877	6.643	- 2.790	7.087	- 75.117	-
2052	12.362	- 371	- 433	- 1.474	10.084	-	10.084	6.851	- 2.878	7.207	- 67.911	-
2053	12.621	- 379	- 442	- 1.505	10.296	-	10.296	7.064	- 2.967	7.329	- 60.581	-
2054	12.886	- 387	- 3.370	- 1.536	7.594	-	7.594	4.363	- 1.833	5.761	- 54.820	-
2055	13.157	- 395	- 460	- 1.568	10.733	-	10.733	7.504	- 3.152	7.581	- 47.239	-
2056	13.433	- 403	- 470	- 1.601	10.959	-	10.959	7.731	- 3.247	7.712	- 39.527	-
2057	13.715	- 411	- 480	- 1.635	11.189	-	11.189	7.962	- 3.344	7.845	- 31.683	-

1) Die Vollvermietung wird ab dem Datum der Fertigstellung angenommen (Details zu den Mieteinnahmen samt Nebenkosten finden Sie im Wohnungsdatenblatt).

Im Kostenblock 3 (Leerstand, Mietausfallwagnis und Rücklagen) sind alle 5 Jahre Kosten für die Neuvermietung berücksichtigt (Bestellerprinzip).

2) Die Bankannuität errechnet sich aus den Zinsen und der Tilgung des Bankdarlehens.

3) Die Liquidität vor Steuer ist der prognostizierte Eigenmitteleinsatz (Zeitraum: Erwerb der Wohnung bis zur Ausfinanzierung).

4) Wie das steuerliche Ergebnis errechnet wird, finden Sie in der steuerlichen Prognoseberechnung.

5) Die steuerliche Ersparnis/Zahlung errechnet sich aufgrund der angegebenen Progression.

6) Die Liquidität nach Steuer errechnet sich aus der Liquidität vor Steuer und der steuerl. Ersparnis/Zahlung.

7) Der gesamte Aufwand nach Steuer ist die kumulierte Liquidität nach Steuer.

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche

## Steuerliche Prognoseberechnung

3352 St. Peter in der Au, Schwingenschußstraße

### Übersicht über das steuerliche Ergebnis

#### Top 1.06a

Jahr	Miete	AfA 1)	Instandhaltung	Leerstand + Mietausfallwagnis 2)	Baurechtszins 3)	Bankzinsen 3)	steuerliches Ergebnis 4)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023	-	- 9.791	-	-	-	-	- 9.791	- 9.791
2024	5.757	- 10.429	- 173	-	- 686	-	- 5.531	- 15.322
2025	7.053	- 7.319	- 212	-	- 841	-	- 1.319	- 16.641
2026	7.201	- 4.347	- 216	-	- 858	-	1.779	- 14.862
2027	7.352	- 4.347	- 221	- 221	- 877	-	1.687	- 13.175
2028	7.507	- 4.347	- 225	- 225	- 895	-	1.814	- 11.361
2029	7.664	- 4.347	- 230	- 1.966	- 914	-	207	- 11.153
2030	7.825	- 4.347	- 235	- 235	- 933	-	2.076	- 9.078
2031	7.990	- 4.347	- 240	- 240	- 952	-	2.210	- 6.867
2032	8.158	- 4.347	- 245	- 245	- 972	-	2.348	- 4.519
2033	8.329	- 4.347	- 250	- 250	- 993	-	2.489	- 2.030
2034	8.504	- 3.396	- 255	- 2.181	- 1.014	-	1.658	- 373
2035	8.682	- 3.396	- 260	- 260	- 1.035	-	3.730	3.358
2036	8.865	- 3.396	- 266	- 266	- 1.057	-	3.880	7.238
2037	9.051	- 3.396	- 272	- 272	- 1.079	-	4.033	11.270
2038	9.241	- 3.396	- 277	- 277	- 1.102	-	4.189	15.459
2039	9.435	- 3.396	- 283	- 2.420	- 1.125	-	2.211	17.670
2040	9.633	- 3.396	- 289	- 289	- 1.148	-	4.511	22.181
2041	9.835	- 3.396	- 295	- 295	- 1.173	-	4.677	26.858
2042	10.042	- 3.396	- 301	- 301	- 1.197	-	4.846	31.704
2043	10.253	- 3.396	- 308	- 308	- 1.222	-	5.019	36.723
2044	10.468	- 3.295	- 314	- 2.685	- 1.248	-	2.926	39.650
2045	10.688	- 3.295	- 321	- 321	- 1.274	-	5.478	45.127
2046	10.912	- 3.295	- 327	- 327	- 1.301	-	5.662	50.789
2047	11.142	- 3.295	- 334	- 334	- 1.328	-	5.850	56.639
2048	11.375	- 3.295	- 341	- 341	- 1.356	-	6.042	62.681
2049	11.614	- 3.295	- 348	- 2.979	- 1.385	-	3.607	66.288
2050	11.858	- 3.295	- 356	- 356	- 1.414	-	6.438	72.726
2051	12.107	- 3.295	- 363	- 363	- 1.443	-	6.643	79.369
2052	12.362	- 3.295	- 371	- 371	- 1.474	-	6.851	86.220
2053	12.621	- 3.295	- 379	- 379	- 1.505	-	7.064	93.284
2054	12.886	- 3.295	- 387	- 3.305	- 1.536	-	4.363	97.647
2055	13.157	- 3.295	- 395	- 395	- 1.568	-	7.504	105.151
2056	13.433	- 3.295	- 403	- 403	- 1.601	-	7.731	112.882
2057	13.715	- 3.295	- 411	- 411	- 1.635	-	7.962	120.844

1) Die AfA setzt sich aus der Abschreibung des Wohnungswertes inkl. Abstellraum und des jeweiligen PKW-Stellplatzes, der Einrichtung und der Kauf- und Finanzierungsnebenkosten zusammen wobei die COVID-19 - Beschleunigte Abschreibung von Gebäuden zur Anwendung gekommen ist.

Für Gebäude kann eine beschleunigte Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden, die im Jahr der erstmaligen Berücksichtigung höchstens das Dreifache, im folgenden Jahr höchstens das Doppelte des gewöhnlichen Abschreibungssatzes beträgt.

2) Im Kostenblock "Leerstand, Mietausfallwagnis und Rücklagen" sind alle 5 Jahre Kosten für die Neuvermietung berücksichtigt (Bestellerprinzip).

3) Der in der Kostenübersicht ausgewiesene Baurechtszins wird ebenso wie die Bankzinsen einer etwaigen Finanzierung als Aufwand steuerlich geltend gemacht.

4) Das steuerliche Ergebnis errechnet sich aus den Nettoeinnahmen abzgl. AfA, Baurechtszins und Bankzinsen und fließt in die Liquiditätsprognose ein.

Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse. In dieser Prognoseberechnung wird davon ausgegangen, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z. 2 MRG erfüllt ist, sodass der Mietzins hinsichtlich der neu geschaffenen Wohnungen frei vereinbart werden kann, d.h. keine gesetzliche Miethöhe- bzw. Einnahmenbeschränkung vorliegt. In der Berechnung wurden ausschließlich die Nettobeträge dargestellt, da die in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer bei Unternehmereigenschaft als Vorsteuer geltend gemacht werden kann. Da es sich um eine Prognoseberechnung handelt, kann für das Erreichen der Ergebnisse, die steuerliche Anerkennung (insbesondere die Rückerstattung der Mehrwertsteuer), die Zinsentwicklung sowie für den Mietensatz und die berücksichtigte Mietentwicklung keine Haftung übernommen werden. Auch für das Eintreffen spezifischer persönlicher Annahmen wird keinerlei Haftung übernommen.

Diese Berechnungen beruhen auf der Rechtslage Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung Nov. 2015. Durch etwaige Gesetzesänderungen können hier Veränderungen

## Totalgewinn Prognoseberechnung

3352 St. Peter in der Au, Schwingenschußstraße

### Übersicht über den steuerlichen Totalgewinn

Der Totalgewinn ist die Summe aller Umsätze reduziert um die Summe aller Kosten, die während des Betrachtungszeitraumes von 20 Jahren plus 3 Jahre Bauzeit entstanden sind.

### Top 1.06a

**Totalgewinn: 2.718 € im 5. Jahr ab Baubeginn**

Jahr	Miete 1)	AfA 2)	Instandhaltung 3)	Leerstand + Mietausfallwagnis 4)	Baurechtszins 5)	Bankzinsen 5)	steuerliches Ergebnis 6)	steuerliches Ergebnis kumuliert 7)
2023	-	- 9.791	-	-	-	-	- 9.791	- 9.791
2024	7.280	- 4.485	- 84	-	- 686	-	2.026	- 7.765
2025	8.920	- 4.347	- 334	-	- 841	-	3.397	- 4.368
2026	9.107	- 4.347	- 334	-	- 858	-	3.567	- 801
<b>2027</b>	<b>9.299</b>	<b>- 4.347</b>	<b>- 334</b>	<b>- 221</b>	<b>- 877</b>	<b>-</b>	<b>3.520</b>	<b>2.718</b>
2028	9.494	- 4.347	- 334	- 225	- 895	-	3.692	6.410
2029	9.693	- 4.347	- 334	- 1.966	- 914	-	2.132	8.542
2030	9.897	- 4.347	- 486	- 235	- 933	-	3.895	12.437
2031	10.105	- 4.347	- 486	- 240	- 952	-	4.079	16.516
2032	10.317	- 4.347	- 486	- 245	- 972	-	4.266	20.782
2033	10.533	- 4.347	- 486	- 250	- 993	-	4.457	25.239
2034	10.755	- 3.396	- 486	- 2.181	- 1.014	-	3.677	28.916
2035	10.981	- 3.396	- 608	- 260	- 1.035	-	5.681	34.597
2036	11.211	- 3.396	- 608	- 266	- 1.057	-	5.884	40.481
2037	11.447	- 3.396	- 608	- 272	- 1.079	-	6.092	46.574
2038	11.687	- 3.396	- 608	- 277	- 1.102	-	6.304	52.878
2039	11.932	- 3.396	- 790	- 2.420	- 1.125	-	4.201	57.079
2040	12.183	- 3.396	- 790	- 289	- 1.148	-	6.559	63.638
2041	12.439	- 3.396	- 790	- 295	- 1.173	-	6.785	70.423
2042	12.700	- 3.396	- 790	- 301	- 1.197	-	7.015	77.438
2043	12.967	- 3.396	- 790	- 308	- 1.222	-	7.250	84.689
2044	13.239	- 3.295	- 790	- 2.685	- 1.248	-	5.221	89.909
2045	13.517	- 3.295	- 790	- 321	- 1.274	-	7.837	97.746
2046	13.801	- 3.295	- 790	- 327	- 1.301	-	8.087	105.833
2047	14.091	- 3.295	- 790	- 334	- 1.328	-	8.343	114.176
2048	14.387	- 3.295	- 790	- 341	- 1.356	-	8.604	122.780
2049	14.689	- 3.295	- 790	- 2.979	- 1.385	-	6.240	129.020
2050	14.997	- 3.295	- 790	- 356	- 1.414	-	9.142	138.162
2051	15.312	- 3.295	- 790	- 363	- 1.443	-	9.420	147.582
2052	15.634	- 3.295	- 790	- 371	- 1.474	-	9.704	157.286
2053	15.962	- 3.295	- 790	- 379	- 1.505	-	9.993	167.280
2054	16.297	- 3.295	- 790	- 3.305	- 1.536	-	7.370	174.650
2055	16.639	- 3.295	- 790	- 395	- 1.568	-	10.591	185.241
2056	16.989	- 3.295	- 790	- 403	- 1.601	-	10.899	196.140
2057	17.346	- 3.295	- 790	- 411	- 1.635	-	11.214	207.354

1) Die Vollvermietung wird ab dem Datum der Fertigstellung angenommen (Details dazu finden Sie im Wohnungsdatenblatt). Für die Berechnung des Totalgewinns wurde eine ortsübliche Marktmiete angesetzt.

2) Die AfA setzt sich aus der Abschreibung des Wohnungswertes inkl. Abstellraum und des jeweiligen PKW-Stellplatzes, der Einrichtung und der Kauf- und Finanzierungsnebenkosten zusammen - OHNE der COVID-19 beschleunigten Abschreibung von Gebäuden.

3) Hier wurden ab dem 0. Jahr EUR 5,50; ab dem 6. Jahr EUR 8,00; ab dem 11. Jahr EUR 10,00 und ab dem 15. Jahr EUR 13,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, an Instandhaltung kalkuliert.

4) Im Kostenblock "Leerstand, Mietausfallwagnis und Rücklagen" sind alle 5 Jahre Kosten für die Neuvermietung berücksichtigt (Bestellerprinzip).

5) Der in der Kostenübersicht ausgewiesene Baurechtszins wird ebenso wie die Bankzinsen einer etw. Finanzierung als Aufwand steuerlich geltend gemacht.

6) Das steuerliche Ergebnis errechnet sich aus den Nettoeinnahmen abzgl. AfA, Baurechtszins und Bankzinsen und fließt in die Liquiditätsprognose ein.

7) Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung wird der Totalgewinn im oben angegebenen Jahr erreicht.

Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse. In dieser Prognoseberechnung wird davon ausgegangen, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z. 2 MRG erfüllt ist, sodass der Mietzins hinsichtlich der neu geschaffenen Wohnungen frei vereinbart werden kann, d.h. keine gesetzliche Miethöhe- bzw. Einnahmenbeschränkung vorliegt. In der Berechnung wurden ausschließlich die Nettobeträge dargestellt, da die in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer bei Unternehmereigenschaft als Vorsteuer geltend gemacht werden kann. Da es sich um eine Prognoseberechnung handelt, kann für das Erreichen der Ergebnisse, die steuerliche Anerkennung (insbesondere die Rückerstattung der Mehrwertsteuer), die Zinsentwicklung sowie für den Mietensatz und die berücksichtigte Mietentwicklung keine Haftung übernommen werden. Auch für das Eintreffen spezifischer persönlicher Annahmen wird keinerlei Haftung übernommen.

Diese Berechnungen beruhen auf der Rechtslage Grunderwerbssteuergesetz in der Fassung Nov. 2015. Durch etwaige Gesetzesänderungen können hier Veränderungen eintreten.

## Zeichnungsschein für Kapitalanleger

Angebot erstellt am 28.07.2022

### Kaufinteressent

Vor- / Zuname, Titel	Beruf	Sozialversicherungsnummer
Straße / Nr.	PLZ, Ort	Telefon
zust. Finanzamt	Steuer-Nr.	E-Mail ATU
Bankverbindung	IBAN	UID Nummer
Steuerberater (Kontaktperson/Kanzlei)	PLZ, Ort	Straße / Nr.

### Kaufgegenstand: Top 1.06a

inkl. Einrichtung und Beleuchtung für Küche, Vorraum, Bad, WC (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung) sowie inkl. Komfort-Freistellplatz, Haus-Sat-Anlage

Mein Eigenmitteleinsatz beträgt € **242.497**

**JA, ich nehme das Service der Vermietung in Anspruch.**

Kaufpreis	Brutto	MWSt.	Netto
Gesamtkaufpreis der Wohnung	258.099	43.017	215.083
Summe Kaufnebenkosten	29.964	2.550	27.415
<b>Gesamtkaufpreis inklusive Nebenkosten</b>	<b>288.064</b>	<b>45.566</b>	<b>242.497</b>

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Kaufinteressenten

\_\_\_\_\_  
KommR Mag. Wolfgang Stabauer, MBA

Name des Beraters

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Beraters

### Einwilligung

Die wert.bau Errichtungs GmbH bestätigt durch die Unterfertigung den Erhalt dieser Zeichnung.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Stempel und Unterschrift



**Zahlungsplan - Ratenplan B gemäß § 10 Abs. 2 Z 1 BTVG**

3352 St. Peter in der Au, Schwingenschußstraße

Übersicht über die voraussichtlichen Fälligkeiten der einzelnen Zahlungen

Voraussichtliche Fälligkeit der Kaufnebenkosten	Netto		Brutto	
	im Monat		im Monat	
mit Unterfertigung des Kaufvertrages	27.415		29.964	

**Der Gesamtkaufpreis inkl. Kaufnebenkosten und MWSt. ist binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages fällig und**

Vorauss. Auszahlung des Treuhänders nach Baufortschritt		Netto		Brutto	
		im Monat	kumuliert	im Monat	kumuliert
10% bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	Jun. 2023	21.508	48.923	25.810	55.774
20% nach Fertigstellung der Fassade, Fenster und Verglasung	Aug. 2023	43.017	91.939	51.620	107.394
30% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches	Aug. 2023	64.525	156.464	77.430	184.824
12% nach Fertigstellung der Rohinstallation	Sep. 2023	25.810	182.274	30.972	215.796
17% nach Bezugsfertigstellung oder Übernahme	Dez. 2023	36.564	218.838	43.877	259.673
9% nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs.1 Z1 BTVG)	Mrz. 2024	19.357	238.196	23.229	282.902
2% nach Fertigstellung besichert durch Bankgarantie	Apr. 2024	4.302	242.497	5.162	288.064

**100% geplanter Eigenmitteleinsatz**
**242.497**

Datum, Unterschrift

Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse. In dieser Prognoseberechnung wird davon ausgegangen, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z. 2 MRG erfüllt ist, sodass der Mietzins hinsichtlich der neu geschaffenen Wohnungen frei vereinbart werden kann, d.h. keine gesetzliche Miethöhe- bzw. Einnahmenbeschränkung vorliegt. In der Berechnung wurden ausschließlich die Nettobeträge dargestellt, da die in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer bei Unternehmereigenschaft als Vorsteuer geltend gemacht werden kann. Da es sich um eine Prognoseberechnung handelt, kann für das Erreichen der Ergebnisse, die steuerliche Anerkennung (insbesondere die Rückerstattung der Mehrwertsteuer), die Zinsentwicklung sowie für den Mietensatz und die berücksichtigte Mietentwicklung keine Haftung übernommen werden. Auch für das Eintreffen spezifischer persönlicher Annahmen wird keinerlei Haftung übernommen.

Diese Berechnungen beruhen auf der Rechtslage Grunderwerbssteuergesetz in der Fassung Nov. 2015. Durch etwaige Gesetzesänderungen können hier Veränderungen eintreten.