

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 €.



KREDITZEICHNER

geplante Fertigstellung Mrz. 2024
Kreditlaufzeit 20 Jahre (Mrz. 2024 - Mrz. 2044)



25% EIGENKAPITALANTEIL

zu entrichten im Jahr 2023



≈ € 10.688 ZUSATZEINKOMMEN

ab Entschuldung im Jahr 2045 (1. volles Vermietungsjahr)




6,4% RENDITE (vor Steuer)

auf den effektiven Kapitaleinsatz
nach Entschuldung




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

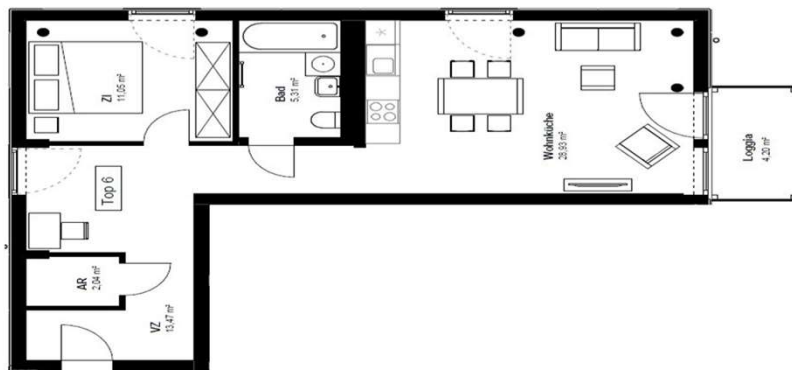
inkl. Einrichtung und Beleuchtung für Küche, Vorraum, Bad, WC (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung)
sowie inkl. Komfort-Freistellplatz, Haus-Sat-Anlage und PV-Anlage samt Luftwärmepumpe (Contracting)

	Fläche lt. Plan 1)	Gewichtung ²⁾	bewertete Fläche	mtl. Nettomiete ³⁾	€/m ²
Wohnfläche	60,80 m ²	1,050	63,84 m ²		
Loggia	4,20 m ²	1,000	4,20 m ²	494,00	7,26
Einrichtung				50,00	
Sat-Anlage				5,00	
Komfort-Freistellplatz	12,5 m ²		1,84 m ²	26,67	
Summen			69,88 m²	575,67	8,24

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

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

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 indexiert 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 ²	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
Gesamtkaufpreis der Wohnung (69,88 m² bew. Fläche)	netto 3.078 €/m²	258.099	43.017	215.083

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
Kaution für Grundeigentümer 4)		1.613	-	1.613
Vermietungsservice 5)	2 BMM	1.878	313	1.565
Summe Nebenkosten	netto 392 €/m²	29.964	2.550	27.415

Brutto-Gesamtinvestition inklusive Kaufnebenkosten und MWSt.

288.064

Vorsteuerrückvergütung 6)

45.566

Netto-Gesamtinvestition inkl. Kaufnebenkosten	netto 3.470 €/m²	242.497
--	------------------------------------	----------------

Miete ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr vor NKO (Miete) und Baurechtszins)

7)

7.053

Rendite in % (bezogen auf die Netto-Gesamtinvestition inkl. Kaufnebenkosten)

2,9%

vor Kaufnebenkosten

3,3%

Netto-Gesamtinvestition inkl. Kaufnebenkosten

242.497

abzgl. Eigenmittel

60.624

Finanzierungsbedarf

181.873

Finanzierungsnebenkosten (abhängig von Bonität bzw. zu erzielenden Konditionen)				
Bearbeitungsgebühr Bank 8)	0,00%		-	
Pfandrecht Grundbuch (Überdeckung Grundbuch 100%) 8)	0,00%		-	
Kosten Bankgarantie (Annahme) 9)			-	
Rundungsausgleich			127	127
Finanzierungsbetrag inkl. Nebenkosten				182.000

Eigenmitteleinsatz bei Abschluss des Kaufvertrages

gerundet

25%

60.624

Bankdarlehen

(angenommener Zinssatz 4,00%, Laufzeit 20 Jahre)

182.000

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 Kaution 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.

7) Siehe steuerliche Prognoseberechnung Miete 1. volles Vermietungsjahr.

Die Punkte 6) Vorsteuerrückvergütung und 7) steuerl. Prognoseberechnung werden für Eigennutzer nicht angezeigt!

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

9) Kosten und Höhe stark schwankend - von finanzierender Bank abhängig. Details zum Bauträgervertragsgesetz finden Sie in den Informations- und Risikohinweisen.

Kosten-Nutzen-Darstellung

42% Progression

Übersicht über den Errichtungs-, Finanzierungs- und Ertragszeitraum

Top 1.06a

Brutto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf- und Finanzierung)	288.191
Netto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf und Finanzierung)	242.624
Eigenmitteleinsatz bei Abschluss des Kaufvertrages	60.624
Bankdarlehen (angenommener Zinssatz 4,00%, Laufzeit 20 Jahre)	182.000

I. Errichtungszeitraum	Jahr	Liquidität	steuerl.	steuerl.	Liquidität
		vor Steuer ¹⁾	Ergebnis ²⁾	Ersparnis ³⁾	nach Steuer
Eigenmitteleinsatz	2023	- 60.624	- 9.791	4.112	- 56.512
	2024	- 6.091	- 11.415	4.794	- 1.297
Summen		- 66.716	- 21.206	8.907	- 57.809

Netto-Eigenmitteleinsatz/Steuervorteil im Errichtungszeitraum nach Steuer	- 57.809
Kaufpreisersparnis im Errichtungszeitraum durch System all.in99 ⁴⁾	54.473
in % bezogen auf den Gesamtfinanzierungsbetrag	22,5%

Bankdarlehen	182.000
Netto-Eigenmitteleinsatz/Steuervorteil inkl. Bankdarlehen	239.809
Nettoeinnahmen ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr nach allen NKO (Miete) und Baurechtszins)	5.965
Rendite auf den Nettoeigenmitteleinsatz inkl. Darlehen vor Steuer:	2,5%
NACH Steuer ⁵⁾:	4,0%

II. 20 Jahre Finanzierungszeitraum + 12 Monate Bauzeit

Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und aller Nebenkosten ab Fertigstellung ⁶⁾		Ø	max
	p.m.	- 442	- 633
	p.a.	- 5.307	- 7.590
Effektiver Eigenmitteleinsatz nach Steuer			- 167.956

III. Ertragszeitraum

Brutto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf- und Finanzierung)	288.191
Effektiver Eigenmitteleinsatz nach Steuer	- 167.956
Gesamtersparnis durch das System all.in99	in Prozent: 42%
	in €: 120.234

Voraussichtliche Mieteinnahmen vor Steuern und Mietnebenkosten im Jahr 2045	⁷⁾	10.688
--	---------------	---------------

Rendite auf den effektiven Eigenmitteleinsatz (vor Steuer)	6,4%
---	-------------

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 Instandhaltung	2 Leerstand, Mietausfallwagnis und Rücklagen	3 Bau-rechts-zins	Miete abzgl.	Bank Annuität 2)	Liquidität vor Steuer 3)	steuerl. Ergebnis 4)	steuerl. Ersparnis/ Zahlung 5)	Liquidität nach Steuer 6)	gesamter Aufwand nach Steuer 7)	Stand Bankdarlehen
					1 2 3							
2023	-	-	-	-	-	-	-60.624	-9.791	4.112	-56.512	-56.512	-
2024	5.757	-173	-29	-686	4.869	-10.960	-6.091	-11.415	4.794	-1.297	-57.809	176.923
2025	7.053	-212	-35	-841	5.965	-13.152	-7.187	-8.156	3.426	-3.761	-61.571	170.609
2026	7.201	-216	-36	-858	6.091	-13.152	-7.062	-4.806	2.018	-5.043	-66.614	164.041
2027	7.352	-221	-257	-877	5.998	-13.152	-7.154	-4.635	1.947	-5.208	-71.822	157.211
2028	7.507	-225	-263	-895	6.124	-13.152	-7.029	-4.235	1.779	-5.250	-77.072	150.107
2029	7.664	-230	-2.004	-914	4.517	-13.152	-8.636	-5.557	2.334	-6.302	-83.373	142.720
2030	7.825	-235	-274	-933	6.384	-13.152	-6.769	-3.394	1.425	-5.343	-88.717	135.037
2031	7.990	-240	-280	-952	6.518	-13.152	-6.635	-2.952	1.240	-5.395	-94.111	127.046
2032	8.158	-245	-286	-972	6.655	-13.152	-6.498	-2.494	1.048	-5.450	-99.561	118.736
2033	8.329	-250	-292	-993	6.795	-13.152	-6.358	-2.021	849	-5.509	-105.070	110.094
2034	8.504	-255	-2.224	-1.014	5.011	-13.152	-8.141	-2.507	1.053	-7.089	-112.159	101.106
2035	8.682	-260	-304	-1.035	7.083	-13.152	-6.070	-74	31	-6.038	-118.197	91.758
2036	8.865	-266	-310	-1.057	7.232	-13.152	-5.921	449	-189	-6.109	-124.307	82.036
2037	9.051	-272	-317	-1.079	7.384	-13.152	-5.769	991	-416	-6.185	-130.492	71.926
2038	9.241	-277	-323	-1.102	7.539	-13.152	-5.614	1.551	-651	-6.265	-136.757	61.411
2039	9.435	-283	-2.467	-1.125	5.560	-13.152	-7.593	-6	2	-7.590	-144.347	50.476
2040	9.633	-289	-337	-1.148	7.859	-13.152	-5.294	2.731	-1.147	-6.441	-150.788	39.103
2041	9.835	-295	-344	-1.173	8.024	-13.152	-5.129	3.352	-1.408	-6.537	-157.325	27.275
2042	10.042	-301	-351	-1.197	8.192	-13.152	-4.960	3.995	-1.678	-6.638	-163.963	14.974
2043	10.253	-308	-359	-1.222	8.364	-13.152	-4.788	4.660	-1.957	-6.745	-170.708	2.181
2044	10.468	-314	-2.737	-1.248	6.169	-2.192	3.977	2.915	-1.224	2.752	-167.956	-
2045	10.688	-321	-374	-1.274	8.719	-	8.719	5.478	-2.301	6.419	-	-
2046	10.912	-327	-382	-1.301	8.902	-	8.902	5.662	-2.378	6.524	-	-
2047	11.142	-334	-390	-1.328	9.089	-	9.089	5.850	-2.457	6.632	-	-
2048	11.375	-341	-398	-1.356	9.280	-	9.280	6.042	-2.538	6.742	-	-
2049	11.614	-348	-3.037	-1.385	6.844	-	6.844	3.607	-1.515	5.329	-	-
2050	11.858	-356	-415	-1.414	9.674	-	9.674	6.438	-2.704	6.970	-	-
2051	12.107	-363	-424	-1.443	9.877	-	9.877	6.643	-2.790	7.087	-	-
2052	12.362	-371	-433	-1.474	10.084	-	10.084	6.851	-2.878	7.207	-	-
2053	12.621	-379	-442	-1.505	10.296	-	10.296	7.064	-2.967	7.329	-	-
2054	12.886	-387	-3.370	-1.536	7.594	-	7.594	4.363	-1.833	5.761	-	-
2055	13.157	-395	-460	-1.568	10.733	-	10.733	7.504	-3.152	7.581	-	-
2056	13.433	-403	-470	-1.601	10.959	-	10.959	7.731	-3.247	7.712	-	-
2057	13.715	-411	-480	-1.635	11.189	-	11.189	7.962	-3.344	7.845	-	-

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	- 5.884	- 11.415	- 21.206
2025	7.053	- 7.319	- 212	-	- 841	- 6.838	- 8.156	- 29.362
2026	7.201	- 4.347	- 216	-	- 858	- 6.585	- 4.806	- 34.168
2027	7.352	- 4.347	- 221	- 221	- 877	- 6.322	- 4.635	- 38.803
2028	7.507	- 4.347	- 225	- 225	- 895	- 6.049	- 4.235	- 43.038
2029	7.664	- 4.347	- 230	- 1.966	- 914	- 5.765	- 5.557	- 48.596
2030	7.825	- 4.347	- 235	- 235	- 933	- 5.469	- 3.394	- 51.989
2031	7.990	- 4.347	- 240	- 240	- 952	- 5.162	- 2.952	- 54.941
2032	8.158	- 4.347	- 245	- 245	- 972	- 4.842	- 2.494	- 57.435
2033	8.329	- 4.347	- 250	- 250	- 993	- 4.510	- 2.021	- 59.457
2034	8.504	- 3.396	- 255	- 2.181	- 1.014	- 4.164	- 2.507	- 61.963
2035	8.682	- 3.396	- 260	- 260	- 1.035	- 3.805	- 74	- 62.038
2036	8.865	- 3.396	- 266	- 266	- 1.057	- 3.431	449	- 61.589
2037	9.051	- 3.396	- 272	- 272	- 1.079	- 3.042	991	- 60.598
2038	9.241	- 3.396	- 277	- 277	- 1.102	- 2.638	1.551	- 59.047
2039	9.435	- 3.396	- 283	- 2.420	- 1.125	- 2.217	- 6	- 59.053
2040	9.633	- 3.396	- 289	- 289	- 1.148	- 1.780	2.731	- 56.322
2041	9.835	- 3.396	- 295	- 295	- 1.173	- 1.325	3.352	- 52.969
2042	10.042	- 3.396	- 301	- 301	- 1.197	- 852	3.995	- 48.975
2043	10.253	- 3.396	- 308	- 308	- 1.222	- 360	4.660	- 44.315
2044	10.468	- 3.295	- 314	- 2.685	- 1.248	- 11	2.915	- 41.400
2045	10.688	- 3.295	- 321	- 321	- 1.274	-	5.478	- 35.922
2046	10.912	- 3.295	- 327	- 327	- 1.301	-	5.662	- 30.260
2047	11.142	- 3.295	- 334	- 334	- 1.328	-	5.850	- 24.410
2048	11.375	- 3.295	- 341	- 341	- 1.356	-	6.042	- 18.369
2049	11.614	- 3.295	- 348	- 2.979	- 1.385	-	3.607	- 14.761
2050	11.858	- 3.295	- 356	- 356	- 1.414	-	6.438	- 8.323
2051	12.107	- 3.295	- 363	- 363	- 1.443	-	6.643	- 1.681
2052	12.362	- 3.295	- 371	- 371	- 1.474	-	6.851	5.171
2053	12.621	- 3.295	- 379	- 379	- 1.505	-	7.064	12.235
2054	12.886	- 3.295	- 387	- 3.305	- 1.536	-	4.363	16.598
2055	13.157	- 3.295	- 395	- 395	- 1.568	-	7.504	24.102
2056	13.433	- 3.295	- 403	- 403	- 1.601	-	7.731	31.833
2057	13.715	- 3.295	- 411	- 411	- 1.635	-	7.962	39.795

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: 3.650 € im 21. 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	- 5.884	- 3.858	- 13.649
2025	8.920	- 4.347	- 334	-	- 841	- 6.838	- 3.440	- 17.090
2026	9.107	- 4.347	- 334	-	- 858	- 6.585	- 3.018	- 20.107
2027	9.299	- 4.347	- 334	- 221	- 877	- 6.322	- 2.803	- 22.910
2028	9.494	- 4.347	- 334	- 225	- 895	- 6.049	- 2.357	- 25.267
2029	9.693	- 4.347	- 334	- 1.966	- 914	- 5.765	- 3.633	- 28.900
2030	9.897	- 4.347	- 486	- 235	- 933	- 5.469	- 1.574	- 30.474
2031	10.105	- 4.347	- 486	- 240	- 952	- 5.162	- 1.083	- 31.558
2032	10.317	- 4.347	- 486	- 245	- 972	- 4.842	- 577	- 32.135
2033	10.533	- 4.347	- 486	- 250	- 993	- 4.510	- 53	- 32.188
2034	10.755	- 3.396	- 486	- 2.181	- 1.014	- 4.164	- 487	- 32.675
2035	10.981	- 3.396	- 608	- 260	- 1.035	- 3.805	1.876	- 30.798
2036	11.211	- 3.396	- 608	- 266	- 1.057	- 3.431	2.454	- 28.345
2037	11.447	- 3.396	- 608	- 272	- 1.079	- 3.042	3.050	- 25.295
2038	11.687	- 3.396	- 608	- 277	- 1.102	- 2.638	3.666	- 21.628
2039	11.932	- 3.396	- 790	- 2.420	- 1.125	- 2.217	1.984	- 19.644
2040	12.183	- 3.396	- 790	- 289	- 1.148	- 1.780	4.780	- 14.865
2041	12.439	- 3.396	- 790	- 295	- 1.173	- 1.325	5.460	- 9.404
2042	12.700	- 3.396	- 790	- 301	- 1.197	- 852	6.164	- 3.241
2043	12.967	- 3.396	- 790	- 308	- 1.222	- 360	6.891	3.650
2044	13.239	- 3.295	- 790	- 2.685	- 1.248	- 11	5.210	8.860
2045	13.517	- 3.295	- 790	- 321	- 1.274	-	7.837	16.697
2046	13.801	- 3.295	- 790	- 327	- 1.301	-	8.087	24.784
2047	14.091	- 3.295	- 790	- 334	- 1.328	-	8.343	33.127
2048	14.387	- 3.295	- 790	- 341	- 1.356	-	8.604	41.731
2049	14.689	- 3.295	- 790	- 2.979	- 1.385	-	6.240	47.971
2050	14.997	- 3.295	- 790	- 356	- 1.414	-	9.142	57.113
2051	15.312	- 3.295	- 790	- 363	- 1.443	-	9.420	66.533
2052	15.634	- 3.295	- 790	- 371	- 1.474	-	9.704	76.237
2053	15.962	- 3.295	- 790	- 379	- 1.505	-	9.993	86.230
2054	16.297	- 3.295	- 790	- 3.305	- 1.536	-	7.370	93.601
2055	16.639	- 3.295	- 790	- 395	- 1.568	-	10.591	104.192
2056	16.989	- 3.295	- 790	- 403	- 1.601	-	10.899	115.091
2057	17.346	- 3.295	- 790	- 411	- 1.635	-	11.214	126.305

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 m² 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 € **60.624**

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
Gesamtkaufpreis inklusive Nebenkosten	288.064	45.566	242.497

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

25% geplanter Eigenmitteleinsatz
60.624

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.