

Die Vorsorgewohnung in schlüsselfertiger Ausführung

Ihre Kapitalanlage auf Baurecht

Angebot erstellt am 28.07.2022

48% Progression

Prognoseberechnung zu Top 0.03

4020 Linz, Zelkingerstr. 16

Bei den ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um €.



BARZEICHNER

geplante Fertigstellung Aug. 2024



100% EIGENKAPITALANTEIL

zu entrichten im Jahr 2023



≈ € 5.707 ZUSATZEINKOMMEN

ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr)



2,1% 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

4020 Linz, Zelkingenstr. 16

Übersicht über Flächen, Nebenkosten und Mieterträge

Top 0.03

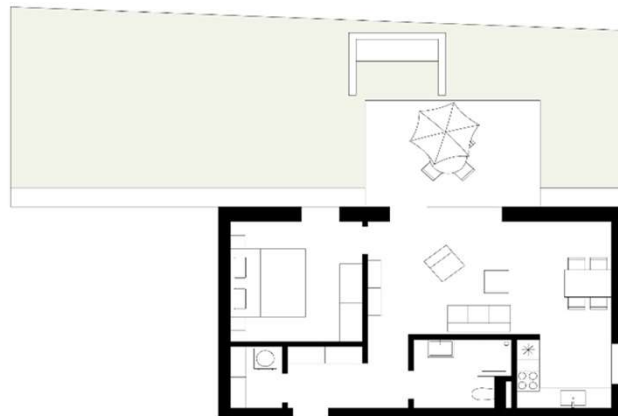
inkl. Einrichtung und Beleuchtung für Küche, Vorraum, Bad, WC (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung)
sowie inkl. Abstellraum im Keller, Komfort-Tiefgaragenabstellplatz, Haus-Sat-Anlage und PV-Anlage (Contracting)

	Fläche lt. Plan 1)	Gewichtung ²⁾	bewertete Fläche	mtl. Nettomiete ³⁾	€/m ²
Wohnfläche	51,71 m ²	0,975	50,42 m ²		
Terrasse	13,55 m ²	0,300	4,07 m ²		
Garten	74,28 m ²	0,100	7,40 m ²	495,06	8,00
Einrichtung				50,00	
Sat-Anlage				5,00	
Kellerabteil	3,19 m ²	0,404	1,29 m ²	20,00	
Komfort-Tiefgaragenabstellplatz	12,50 m ²		6,90 m ²	82,50	
Summen			70,07 m²	652,56	9,31

Die Vollvermietung wird ab dem Datum der Fertigstellung (01.08.2024) angenommen.

Nebenkosten (Miete)	in %	verrechnet ab	mtl. Nebenkosten	mtl. Nettomiete nach NKO
Baurechtszins ⁴⁾	Index 2,20%	2023	- 164,39	
Mietindex	Index 2,20%	2024		
Bestellerprinzip: Die Kosten einer Neuvermietung wurden alle 5 Jahre in der Prognosekalkulation berücksichtigt.				
Leerstand inkl. Mietausfallwagnis ⁵⁾	3,00%	2027		
Instandhaltung	3,00%	sofort	- 19,58	
Reparaturrücklage	0,50%	sofort	- 3,26	- 187,23
Nettomiete nach Nebenkosten	6,50%			465,33

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

4020 Linz, Zelkingerstr. 16

Übersicht über Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten

Top 0.03

Kaufpreis		Brutto	USt.	Netto
Wohnung	netto 3.358 €/m ²	249.386	41.564	207.822
Einrichtung (Küche, Bad, WC, Vorraum)		7.663	1.277	6.386
Abstellraum		5.190	865	4.325
Komfort-Tiefgaragenabstellplatz		27.800	4.633	23.167
Gesamtkaufpreis der Wohnung (70,07 m² bew. Fläche)		290.039	48.340	241.700

Kaufnebenkosten einer all.in99 Vorsorgewohnung		Brutto	USt.	Netto
Honorar Treuhänder	1,50%	5.221	870	4.351
Barauslagen Treuhänder (voraussichtlich)	0,40%	1.160	193	967
Grunderwerbsteuer 1)	3,50%	10.334		10.334
Grundbucheintragungsgebühr 1)	1,10%	3.630		3.630
Baurechtszins (Baubeginn - Fertigstellung) 2)		2.734	-	2.734
Konzeptionsgebühr 3)	3,00%	8.701	1.450	7.251
Kautions für Grundeigentümer 4)		3.860	-	3.860
Vermietungsservice 5)	2 BMM	2.116	353	1.763
Summe Nebenkosten		37.757	2.866	34.891

Brutto-Gesamtinvestition inklusive Kaufnebenkosten und MWSt.

327.797

Vorsteuerrückvergütung 6)
51.206

Netto-Gesamtinvestition inkl. Kaufnebenkosten	netto 3.947 €/m²	276.590
--	------------------------------------	----------------

Miete ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr vor NKO (Miete) und Baurechtszins)	7)	8.003
Rendite in % (bezogen auf die Netto-Gesamtinvestition inkl. Kaufnebenkosten)	2,9%	vor Kaufnebenkosten 3,3%

Eigenmitteleinsatz bei Abschluss des Kaufvertrages	100%	276.590
---	-------------	----------------

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

Übersicht über den Errichtungs-, Finanzierungs- und Ertragszeitraum

Top 0.03

Brutto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf- und Finanzierung)	327.797
Netto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf und Finanzierung)	276.590
Eigenmitteleinsatz bei Abschluss des Kaufvertrages	276.590

I. Errichtungszeitraum	Jahr	Liquidität vor Steuer ¹⁾	steuerl. Ergebnis ²⁾	steuerl. Ersparnis ³⁾	Liquidität nach Steuer
Eigenmitteleinsatz	2023	- 276.590	- 11.864	5.695	- 270.895
	2024	2.327	- 4.696	2.254	4.581
Summen		- 274.264	- 16.561	7.949	- 266.315

Netto-Eigenmitteleinsatz/Steuervorteil im Errichtungszeitraum nach Steuer - 266.315

Kaufpreiserparnis im Errichtungszeitraum durch System all.in99 ⁴⁾ **59.155**

in % bezogen auf den Gesamtfinanzierungsbetrag **21,4%**

Bankdarlehen	-
Netto-Eigenmitteleinsatz/Steuervorteil inkl. Bankdarlehen	266.315
Nettoeinnahmen ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr nach allen NKO (Miete) und Baurechtszins)	5.707 ⁵⁾
Rendite auf den Nettoeigenmitteleinsatz vor Steuer:	2,1%
NACH Steuer ⁵⁾:	4,0%

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 0.03

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	-	-	-	-	-	-	- 276.590	- 11.864	5.695	- 270.895	- 270.895	-
2024	3.263	- 98	- 16	- 822	2.327	-	2.327	- 4.696	2.254	4.581	- 266.315	-
2025	8.003	- 240	- 40	- 2.016	5.707	-	5.707	- 2.226	1.068	6.775	- 259.539	-
2026	8.179	- 245	- 41	- 2.060	5.832	-	5.832	1.430	- 686	5.146	- 254.394	-
2027	8.359	- 251	- 293	- 2.106	5.710	-	5.710	1.309	- 628	5.082	- 249.312	-
2028	8.543	- 256	- 299	- 2.152	5.835	-	5.835	1.435	- 689	5.147	- 244.165	-
2029	8.731	- 262	- 2.315	- 2.199	3.955	-	3.955	- 445	214	4.168	- 239.997	-
2030	8.923	- 268	- 312	- 2.248	6.095	-	6.095	1.697	- 814	5.281	- 234.717	-
2031	9.119	- 274	- 319	- 2.297	6.229	-	6.229	1.832	- 879	5.350	- 229.367	-
2032	9.320	- 280	- 326	- 2.348	6.366	-	6.366	1.970	- 945	5.421	- 223.946	-
2033	9.525	- 286	- 333	- 2.399	6.506	-	6.506	2.111	- 1.013	5.493	- 218.453	-
2034	9.734	- 292	- 2.581	- 2.452	4.409	-	4.409	334	- 160	4.249	- 214.204	-
2035	9.949	- 298	- 348	- 2.506	6.796	-	6.796	3.041	- 1.460	5.336	- 208.868	-
2036	10.167	- 305	- 356	- 2.561	6.945	-	6.945	3.192	- 1.532	5.413	- 203.455	-
2037	10.391	- 312	- 364	- 2.618	7.098	-	7.098	3.346	- 1.606	5.492	- 197.963	-
2038	10.620	- 319	- 372	- 2.675	7.254	-	7.254	3.503	- 1.681	5.573	- 192.390	-
2039	10.853	- 326	- 2.878	- 2.734	4.916	-	4.916	1.166	- 560	4.356	- 188.034	-
2040	11.092	- 333	- 388	- 2.794	7.577	-	7.577	3.828	- 1.837	5.739	- 182.294	-
2041	11.336	- 340	- 397	- 2.856	7.744	-	7.744	3.996	- 1.918	5.826	- 176.469	-
2042	11.586	- 348	- 405	- 2.919	7.914	-	7.914	4.167	- 2.000	5.914	- 170.555	-
2043	11.840	- 355	- 414	- 2.983	8.088	-	8.088	4.343	- 2.085	6.003	- 164.552	-
2044	12.101	- 363	- 3.208	- 3.048	5.481	-	5.481	1.737	- 834	4.647	- 159.904	-
2045	12.367	- 371	- 433	- 3.116	8.448	-	8.448	4.705	- 2.258	6.189	- 153.715	-
2046	12.639	- 379	- 442	- 3.184	8.634	-	8.634	4.892	- 2.348	6.285	- 147.430	-
2047	12.917	- 388	- 452	- 3.254	8.824	-	8.824	5.084	- 2.440	6.383	- 141.047	-
2048	13.201	- 396	- 462	- 3.326	9.018	-	9.018	5.279	- 2.534	6.484	- 134.563	-
2049	13.492	- 405	- 3.577	- 3.399	6.111	-	6.111	2.374	- 1.140	4.971	- 129.591	-
2050	13.789	- 414	- 483	- 3.474	9.419	-	9.419	5.683	- 2.728	6.691	- 122.901	-
2051	14.092	- 423	- 493	- 3.550	9.626	-	9.626	5.892	- 2.828	6.798	- 116.103	-
2052	14.402	- 432	- 504	- 3.628	9.838	-	9.838	6.105	- 2.931	6.907	- 109.196	-
2053	14.719	- 442	- 515	- 3.708	10.054	-	10.054	6.323	- 3.035	7.019	- 102.177	-
2054	15.043	- 451	- 3.988	- 3.790	6.813	-	6.813	3.084	- 1.480	5.333	- 96.844	-
2055	15.374	- 461	- 538	- 3.873	10.501	-	10.501	6.774	- 3.251	7.250	- 89.594	-
2056	15.712	- 471	- 550	- 3.958	10.733	-	10.733	7.007	- 3.363	7.369	- 82.224	-
2057	16.058	- 482	- 562	- 4.045	10.969	-	10.969	7.244	- 3.477	7.491	- 74.733	-

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

4020 Linz, Zelkingerstr. 16

Übersicht über das steuerliche Ergebnis

Top 0.03

Jahr	Miete	AfA 1)	Instandhaltung	Leerstand + Mietausfallwagnis 2)	Baurechtszins 3)	Bankzinsen 3)	steuerliches Ergebnis 4)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023	-	- 11.864	-	-	-	-	- 11.864	- 11.864
2024	3.263	- 7.039	- 98	-	- 822	-	- 4.696	- 16.561
2025	8.003	- 7.973	- 240	-	- 2.016	-	- 2.226	- 18.787
2026	8.179	- 4.443	- 245	-	- 2.060	-	1.430	- 17.356
2027	8.359	- 4.443	- 251	- 251	- 2.106	-	1.309	- 16.048
2028	8.543	- 4.443	- 256	- 256	- 2.152	-	1.435	- 14.613
2029	8.731	- 4.443	- 262	- 2.271	- 2.199	-	- 445	- 15.057
2030	8.923	- 4.443	- 268	- 268	- 2.248	-	1.697	- 13.361
2031	9.119	- 4.443	- 274	- 274	- 2.297	-	1.832	- 11.529
2032	9.320	- 4.443	- 280	- 280	- 2.348	-	1.970	- 9.559
2033	9.525	- 4.443	- 286	- 286	- 2.399	-	2.111	- 7.448
2034	9.734	- 4.124	- 292	- 2.532	- 2.452	-	334	- 7.114
2035	9.949	- 3.804	- 298	- 298	- 2.506	-	3.041	- 4.073
2036	10.167	- 3.804	- 305	- 305	- 2.561	-	3.192	- 882
2037	10.391	- 3.804	- 312	- 312	- 2.618	-	3.346	2.464
2038	10.620	- 3.804	- 319	- 319	- 2.675	-	3.503	5.967
2039	10.853	- 3.804	- 326	- 2.823	- 2.734	-	1.166	7.132
2040	11.092	- 3.804	- 333	- 333	- 2.794	-	3.828	10.960
2041	11.336	- 3.804	- 340	- 340	- 2.856	-	3.996	14.956
2042	11.586	- 3.804	- 348	- 348	- 2.919	-	4.167	19.123
2043	11.840	- 3.804	- 355	- 355	- 2.983	-	4.343	23.466
2044	12.101	- 3.804	- 363	- 3.148	- 3.048	-	1.737	25.203
2045	12.367	- 3.804	- 371	- 371	- 3.116	-	4.705	29.908
2046	12.639	- 3.804	- 379	- 379	- 3.184	-	4.892	34.801
2047	12.917	- 3.804	- 388	- 388	- 3.254	-	5.084	39.884
2048	13.201	- 3.804	- 396	- 396	- 3.326	-	5.279	45.164
2049	13.492	- 3.804	- 405	- 3.510	- 3.399	-	2.374	47.538
2050	13.789	- 3.804	- 414	- 414	- 3.474	-	5.683	53.221
2051	14.092	- 3.804	- 423	- 423	- 3.550	-	5.892	59.113
2052	14.402	- 3.804	- 432	- 432	- 3.628	-	6.105	65.218
2053	14.719	- 3.804	- 442	- 442	- 3.708	-	6.323	71.542
2054	15.043	- 3.804	- 451	- 3.913	- 3.790	-	3.084	74.626
2055	15.374	- 3.804	- 461	- 461	- 3.873	-	6.774	81.400
2056	15.712	- 3.804	- 471	- 471	- 3.958	-	7.007	88.407
2057	16.058	- 3.804	- 482	- 482	- 4.045	-	7.244	95.651

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

4020 Linz, Zelkingerstr. 16

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 0.03

Totalgewinn: 1.245 € im 6. 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	-	- 11.864	-	-	-	-	- 11.864	- 11.864
2024	4.191	- 4.334	- 155	-	- 822	-	- 1.120	- 12.985
2025	10.280	- 5.165	- 233	-	- 2.016	-	2.866	- 10.119
2026	10.506	- 4.443	- 233	-	- 2.060	-	3.770	- 6.349
2027	10.737	- 4.443	- 233	- 251	- 2.106	-	3.705	- 2.644
2028	10.973	- 4.443	- 233	- 256	- 2.152	-	3.889	1.245
2029	11.215	- 4.443	- 233	- 2.271	- 2.199	-	2.068	3.313
2030	11.461	- 4.443	- 362	- 268	- 2.248	-	4.141	7.454
2031	11.714	- 4.443	- 362	- 274	- 2.297	-	4.338	11.792
2032	11.971	- 4.443	- 362	- 280	- 2.348	-	4.539	16.331
2033	12.235	- 4.443	- 362	- 286	- 2.399	-	4.744	21.075
2034	12.504	- 4.124	- 362	- 2.532	- 2.452	-	3.033	24.109
2035	12.779	- 3.804	- 465	- 298	- 2.506	-	5.704	29.813
2036	13.060	- 3.804	- 465	- 305	- 2.561	-	5.924	35.737
2037	13.347	- 3.804	- 465	- 312	- 2.618	-	6.148	41.885
2038	13.641	- 3.804	- 465	- 319	- 2.675	-	6.377	48.262
2039	13.941	- 3.804	- 621	- 2.823	- 2.734	-	3.958	52.220
2040	14.248	- 3.804	- 621	- 333	- 2.794	-	6.696	58.916
2041	14.561	- 3.804	- 621	- 340	- 2.856	-	6.940	65.856
2042	14.882	- 3.804	- 621	- 348	- 2.919	-	7.190	73.047
2043	15.209	- 3.804	- 621	- 355	- 2.983	-	7.446	80.493
2044	15.544	- 3.804	- 621	- 3.148	- 3.048	-	4.922	85.415
2045	15.885	- 3.804	- 621	- 371	- 3.116	-	7.974	93.389
2046	16.235	- 3.804	- 621	- 379	- 3.184	-	8.247	101.636
2047	16.592	- 3.804	- 621	- 388	- 3.254	-	8.526	110.161
2048	16.957	- 3.804	- 621	- 396	- 3.326	-	8.810	118.972
2049	17.330	- 3.804	- 621	- 3.510	- 3.399	-	5.997	124.968
2050	17.711	- 3.804	- 621	- 414	- 3.474	-	9.399	134.368
2051	18.101	- 3.804	- 621	- 423	- 3.550	-	9.703	144.071
2052	18.499	- 3.804	- 621	- 432	- 3.628	-	10.014	154.085
2053	18.906	- 3.804	- 621	- 442	- 3.708	-	10.332	164.417
2054	19.322	- 3.804	- 621	- 3.913	- 3.790	-	7.195	171.612
2055	19.747	- 3.804	- 621	- 461	- 3.873	-	10.988	182.600
2056	20.182	- 3.804	- 621	- 471	- 3.958	-	11.327	193.927
2057	20.626	- 3.804	- 621	- 482	- 4.045	-	11.674	205.601

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 0.03

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

Mein Eigenmitteleinsatz beträgt € **276.590****JA, ich nehme das Service der Vermietung in Anspruch.**

Kaufpreis	Brutto	MWSt.	Netto
Gesamtkaufpreis der Wohnung	290.039	48.340	241.700
Summe Kaufnebenkosten	37.757	2.866	34.891
Gesamtkaufpreis inklusive Nebenkosten	327.797	51.206	276.590

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

4020 Linz, Zelkingenstr. 16

Übersicht über die voraussichtlichen Fälligkeiten der einzelnen Zahlungen

Voraussichtliche Fälligkeit der Kaufnebenkosten	Netto		Brutto	
	im Monat		im Monat	
mit Unterfertigung des Kaufvertrages	34.891		37.757	

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

Voraus. Auszahlung des Treuhänders nach Baufortschritt		Netto		Brutto	
		im Monat	kumuliert	im Monat	kumuliert
10% bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	Mai. 2023	24.170	59.061	29.004	66.761
30%	Aug. 2023	72.510	131.571	87.012	153.773
20% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches	Sep. 2023	48.340	179.911	58.008	211.781
12%	Okt. 2023	29.004	208.915	34.805	246.586
17%	Jan. 2024	41.089	250.003	49.307	295.892
9%	Apr. 2024	21.753	271.756	26.104	321.996
2%	Mai. 2024	4.834	276.590	5.801	327.797

100% geplanter Eigenmitteleinsatz	276.590
--	----------------

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.