

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 €.



KREDITZEICHNER

geplante Fertigstellung Aug. 2024

Kreditlaufzeit 20 Jahre (Aug. 2024 - Aug. 2044)



35% EIGENKAPITALANTEIL

zu entrichten im Jahr 2023



≈ € 12.367 ZUSATZEINKOMMEN

ab Entschuldung im Jahr 2045 (1. volles Vermietungsjahr)



6,1% 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

4020 Linz, Zelkingenstr. 16

Übersicht über Flächen, Nebenkosten und Mieterträge

Top 0.03

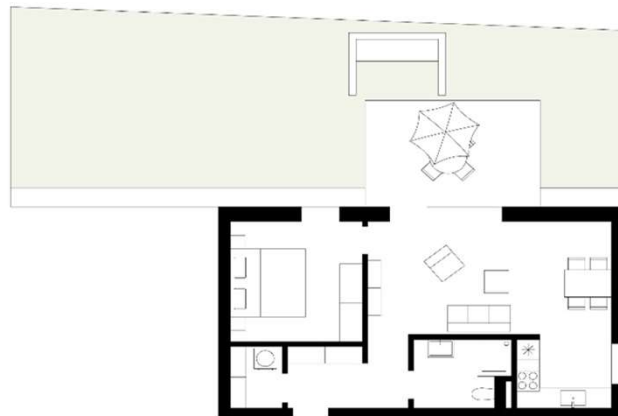
inkl. Einrichtung und Beleuchtung für Küche, Vorraum, Bad, WC (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung)
sowie inkl. Abstellraum im Keller, Komfort-Tiefgaragenabstellplatz, Haus-Sat-Anlage und PV-Anlage (Contracting)

	Fläche lt. Plan 1)	Gewichtung2)	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)	netto 3.449 €/m²	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	netto 498 €/m²	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%

Netto-Gesamtinvestition inkl. Kaufnebenkosten

276.590

abzgl. Eigenmittel

96.807

Finanzierungsbedarf
179.784

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		216	216
Finanzierungsbetrag inkl. Nebenkosten			180.000

Eigenmitteleinsatz bei Abschluss des Kaufvertrages

gerundet

35%

96.807

Bankdarlehen

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

180.000

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 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.

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

Übersicht über den Errichtungs-, Finanzierungs- und Ertragszeitraum

Top 0.03

Brutto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf- und Finanzierung) 328.013

Netto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf und Finanzierung) 276.807

Eigenmitteleinsatz bei Abschluss des Kaufvertrages 96.807

Bankdarlehen (angenommener Zinssatz 4,00%, Laufzeit 20 Jahre) 180.000

I. Errichtungszeitraum	Jahr	Liquidität	steuerl.	steuerl.	Liquidität
		vor Steuer 1)	Ergebnis 2)	Ersparnis 3)	nach Steuer
Eigenmitteleinsatz	2023	- 96.807	- 11.864	5.695	- 91.112
	2024	- 3.093	- 7.626	3.661	567
Summen		- 99.900	- 19.491	9.356	- 90.544

Netto-Eigenmitteleinsatz/Steuervorteil im Errichtungszeitraum nach Steuer - 90.544

Kaufpreisersparnis im Errichtungszeitraum durch System all.in99 4) 60.562
in % bezogen auf den Gesamtfinanzierungsbetrag 21,9%

Bankdarlehen 180.000

Netto-Eigenmitteleinsatz/Steuervorteil inkl. Bankdarlehen 270.544

Nettoeinnahmen ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr nach allen NKO (Miete) und Baurechtszins) 5.707

Rendite auf den Nettoeigenmitteleinsatz inkl. Darlehen vor Steuer: 2,1% NACH Steuer 5): 3,9%

II. 20 Jahre Finanzierungszeitraum + 17 Monate Bauzeit

Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und aller Nebenkosten ab Fertigstellung 6)

p.m. Ø - 439 - 626

p.a. - 5.271 - 7.515

Effektiver Eigenmitteleinsatz nach Steuer - 201.803

III. Ertragszeitraum

Brutto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf- und Finanzierung) 328.013

Effektiver Eigenmitteleinsatz nach Steuer - 201.803

Gesamtersparnis durch das System all.in99 in Prozent: 38% in €: 126.210
Voraussichtliche Mieteinnahmen vor Steuern und Mietnebenkosten im Jahr 2045 7) 12.367
Rendite auf den effektiven Eigenmitteleinsatz (vor Steuer) 6,1%

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 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	-	-	-	-	-	-	-96.807	-11.864	5.695	-91.112	-91.112	-
2024	3.263	-98	-16	-822	2.327	-5.420	-3.093	-7.626	3.661	567	-90.544	177.510
2025	8.003	-240	-40	-2.016	5.707	-13.008	-7.301	-9.090	4.363	-2.938	-93.483	171.366
2026	8.179	-245	-41	-2.060	5.832	-13.008	-7.176	-5.188	2.490	-4.686	-98.168	164.976
2027	8.359	-251	-293	-2.106	5.710	-13.008	-7.298	-5.054	2.426	-4.872	-103.040	158.330
2028	8.543	-256	-299	-2.152	5.835	-13.008	-7.172	-4.661	2.237	-4.935	-107.975	151.419
2029	8.731	-262	-2.315	-2.199	3.955	-13.008	-9.053	-6.265	3.007	-6.046	-114.022	144.231
2030	8.923	-268	-312	-2.248	6.095	-13.008	-6.913	-3.836	1.841	-5.072	-119.093	136.755
2031	9.119	-274	-319	-2.297	6.229	-13.008	-6.779	-3.402	1.633	-5.146	-124.239	128.981
2032	9.320	-280	-326	-2.348	6.366	-13.008	-6.642	-2.953	1.417	-5.224	-129.464	120.895
2033	9.525	-286	-333	-2.399	6.506	-13.008	-6.502	-2.488	1.194	-5.307	-134.771	112.486
2034	9.734	-292	-2.581	-2.452	4.409	-13.008	-8.599	-3.929	1.886	-6.713	-141.484	103.741
2035	9.949	-298	-348	-2.506	6.796	-13.008	-6.212	-872	418	-5.794	-147.278	94.646
2036	10.167	-305	-356	-2.561	6.945	-13.008	-6.063	-357	172	-5.891	-153.169	85.187
2037	10.391	-312	-364	-2.618	7.098	-13.008	-5.910	175	-84	-5.994	-159.163	75.350
2038	10.620	-319	-372	-2.675	7.254	-13.008	-5.754	726	-348	-6.102	-165.265	65.119
2039	10.853	-326	-2.878	-2.734	4.916	-13.008	-8.092	-1.202	577	-7.515	-172.780	54.479
2040	11.092	-333	-388	-2.794	7.577	-13.008	-5.431	1.885	-905	-6.336	-179.116	43.413
2041	11.336	-340	-397	-2.856	7.744	-13.008	-5.264	2.496	-1.198	-6.462	-185.579	31.905
2042	11.586	-348	-405	-2.919	7.914	-13.008	-5.094	3.128	-1.501	-6.595	-192.174	19.937
2043	11.840	-355	-414	-2.983	8.088	-13.008	-4.920	3.782	-1.815	-6.735	-198.910	7.490
2044	12.101	-363	-3.208	-3.048	5.481	-7.588	-2.107	1.639	-787	-2.894	-201.803	-
2045	12.367	-371	-433	-3.116	8.448	-	8.448	4.705	-2.258	6.189	-	-
2046	12.639	-379	-442	-3.184	8.634	-	8.634	4.892	-2.348	6.285	-	-
2047	12.917	-388	-452	-3.254	8.824	-	8.824	5.084	-2.440	6.383	-	-
2048	13.201	-396	-462	-3.326	9.018	-	9.018	5.279	-2.534	6.484	-	-
2049	13.492	-405	-3.577	-3.399	6.111	-	6.111	2.374	-1.140	4.971	-	-
2050	13.789	-414	-483	-3.474	9.419	-	9.419	5.683	-2.728	6.691	-	-
2051	14.092	-423	-493	-3.550	9.626	-	9.626	5.892	-2.828	6.798	-	-
2052	14.402	-432	-504	-3.628	9.838	-	9.838	6.105	-2.931	6.907	-	-
2053	14.719	-442	-515	-3.708	10.054	-	10.054	6.323	-3.035	7.019	-	-
2054	15.043	-451	-3.988	-3.790	6.813	-	6.813	3.084	-1.480	5.333	-	-
2055	15.374	-461	-538	-3.873	10.501	-	10.501	6.774	-3.251	7.250	-	-
2056	15.712	-471	-550	-3.958	10.733	-	10.733	7.007	-3.363	7.369	-	-
2057	16.058	-482	-562	-4.045	10.969	-	10.969	7.244	-3.477	7.491	-	-

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	- 2.930	- 7.626	- 19.491
2025	8.003	- 7.973	- 240	-	- 2.016	- 6.864	- 9.090	- 28.580
2026	8.179	- 4.443	- 245	-	- 2.060	- 6.618	- 5.188	- 33.768
2027	8.359	- 4.443	- 251	- 251	- 2.106	- 6.362	- 5.054	- 38.822
2028	8.543	- 4.443	- 256	- 256	- 2.152	- 6.096	- 4.661	- 43.483
2029	8.731	- 4.443	- 262	- 2.271	- 2.199	- 5.820	- 6.265	- 49.748
2030	8.923	- 4.443	- 268	- 268	- 2.248	- 5.532	- 3.836	- 53.583
2031	9.119	- 4.443	- 274	- 274	- 2.297	- 5.233	- 3.402	- 56.985
2032	9.320	- 4.443	- 280	- 280	- 2.348	- 4.922	- 2.953	- 59.938
2033	9.525	- 4.443	- 286	- 286	- 2.399	- 4.599	- 2.488	- 62.426
2034	9.734	- 4.124	- 292	- 2.532	- 2.452	- 4.263	- 3.929	- 66.355
2035	9.949	- 3.804	- 298	- 298	- 2.506	- 3.913	- 872	- 67.226
2036	10.167	- 3.804	- 305	- 305	- 2.561	- 3.549	- 357	- 67.584
2037	10.391	- 3.804	- 312	- 312	- 2.618	- 3.171	175	- 67.409
2038	10.620	- 3.804	- 319	- 319	- 2.675	- 2.777	726	- 66.683
2039	10.853	- 3.804	- 326	- 2.823	- 2.734	- 2.368	- 1.202	- 67.886
2040	11.092	- 3.804	- 333	- 333	- 2.794	- 1.942	1.885	- 66.000
2041	11.336	- 3.804	- 340	- 340	- 2.856	- 1.500	2.496	- 63.504
2042	11.586	- 3.804	- 348	- 348	- 2.919	- 1.039	3.128	- 60.376
2043	11.840	- 3.804	- 355	- 355	- 2.983	- 561	3.782	- 56.594
2044	12.101	- 3.804	- 363	- 3.148	- 3.048	- 98	1.639	- 54.955
2045	12.367	- 3.804	- 371	- 371	- 3.116	-	4.705	- 50.250
2046	12.639	- 3.804	- 379	- 379	- 3.184	-	4.892	- 45.358
2047	12.917	- 3.804	- 388	- 388	- 3.254	-	5.084	- 40.274
2048	13.201	- 3.804	- 396	- 396	- 3.326	-	5.279	- 34.995
2049	13.492	- 3.804	- 405	- 3.510	- 3.399	-	2.374	- 32.621
2050	13.789	- 3.804	- 414	- 414	- 3.474	-	5.683	- 26.938
2051	14.092	- 3.804	- 423	- 423	- 3.550	-	5.892	- 21.045
2052	14.402	- 3.804	- 432	- 432	- 3.628	-	6.105	- 14.940
2053	14.719	- 3.804	- 442	- 442	- 3.708	-	6.323	- 8.617
2054	15.043	- 3.804	- 451	- 3.913	- 3.790	-	3.084	- 5.532
2055	15.374	- 3.804	- 461	- 461	- 3.873	-	6.774	1.241
2056	15.712	- 3.804	- 471	- 471	- 3.958	-	7.007	8.248
2057	16.058	- 3.804	- 482	- 482	- 4.045	-	7.244	15.493

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: 433 € 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	-	- 11.864	-	-	-	-	- 11.864	- 11.864
2024	4.191	- 4.334	- 155	-	- 822	- 2.930	- 4.051	- 15.915
2025	10.280	- 5.165	- 233	-	- 2.016	- 6.864	- 3.997	- 19.912
2026	10.506	- 4.443	- 233	-	- 2.060	- 6.618	- 2.848	- 22.760
2027	10.737	- 4.443	- 233	- 251	- 2.106	- 6.362	- 2.657	- 25.418
2028	10.973	- 4.443	- 233	- 256	- 2.152	- 6.096	- 2.207	- 27.625
2029	11.215	- 4.443	- 233	- 2.271	- 2.199	- 5.820	- 3.752	- 31.377
2030	11.461	- 4.443	- 362	- 268	- 2.248	- 5.532	- 1.392	- 32.768
2031	11.714	- 4.443	- 362	- 274	- 2.297	- 5.233	- 896	- 33.664
2032	11.971	- 4.443	- 362	- 280	- 2.348	- 4.922	- 384	- 34.048
2033	12.235	- 4.443	- 362	- 286	- 2.399	- 4.599	145	- 33.902
2034	12.504	- 4.124	- 362	- 2.532	- 2.452	- 4.263	- 1.229	- 35.132
2035	12.779	- 3.804	- 465	- 298	- 2.506	- 3.913	1.791	- 33.340
2036	13.060	- 3.804	- 465	- 305	- 2.561	- 3.549	2.375	- 30.965
2037	13.347	- 3.804	- 465	- 312	- 2.618	- 3.171	2.977	- 27.988
2038	13.641	- 3.804	- 465	- 319	- 2.675	- 2.777	3.600	- 24.388
2039	13.941	- 3.804	- 621	- 2.823	- 2.734	- 2.368	1.591	- 22.797
2040	14.248	- 3.804	- 621	- 333	- 2.794	- 1.942	4.753	- 18.044
2041	14.561	- 3.804	- 621	- 340	- 2.856	- 1.500	5.441	- 12.604
2042	14.882	- 3.804	- 621	- 348	- 2.919	- 1.039	6.151	- 6.453
2043	15.209	- 3.804	- 621	- 355	- 2.983	- 561	6.885	433
2044	15.544	- 3.804	- 621	- 3.148	- 3.048	- 98	4.824	5.256
2045	15.885	- 3.804	- 621	- 371	- 3.116	-	7.974	13.230
2046	16.235	- 3.804	- 621	- 379	- 3.184	-	8.247	21.477
2047	16.592	- 3.804	- 621	- 388	- 3.254	-	8.526	30.003
2048	16.957	- 3.804	- 621	- 396	- 3.326	-	8.810	38.813
2049	17.330	- 3.804	- 621	- 3.510	- 3.399	-	5.997	44.810
2050	17.711	- 3.804	- 621	- 414	- 3.474	-	9.399	54.209
2051	18.101	- 3.804	- 621	- 423	- 3.550	-	9.703	63.912
2052	18.499	- 3.804	- 621	- 432	- 3.628	-	10.014	73.927
2053	18.906	- 3.804	- 621	- 442	- 3.708	-	10.332	84.259
2054	19.322	- 3.804	- 621	- 3.913	- 3.790	-	7.195	91.453
2055	19.747	- 3.804	- 621	- 461	- 3.873	-	10.988	102.441
2056	20.182	- 3.804	- 621	- 471	- 3.958	-	11.327	113.769
2057	20.626	- 3.804	- 621	- 482	- 4.045	-	11.674	125.443

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 € **96.807****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, Zelkingerstr. 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

35% geplanter Eigenmitteleinsatz
96.807

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.