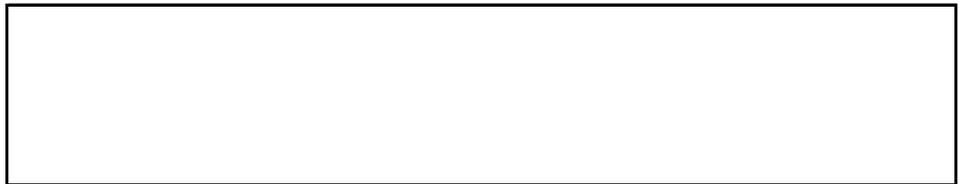


Projektdaten

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN



Erstplan

Topographie - 2018	Anzahl Tops	Einheiten	Miete/m ²	Erstplan
Vermietete Flächen	3 Stk.	137 m ²	8,24 €	13.548 €
Neuvermietung (Wohnfläche ohne Terrassen, Balkone, Gärten)	26 Stk.	1.643 m ²	9,12 €	179.720 €
Annuitätenzuschuss p.a. auf 15 Jahre			4,26 €	91.007 €
Wohnnutzfläche ohne Terrassen	29 Stk.	1.780 m²	13,31 m²	284.275 €

Projektkosten	in % der HK	pro/m ² WNFL	Erstplan
Bestandsobjekt inkl. Grest/EG; Notar;	43,38%	1.809 €	3.219.600 €
Baukosten	42,73%	1.782 €	3.171.500 €
Küchen	1,28%	53 €	95.000 €
Anschlusskosten, Befundungen	0,94%	39 €	70.000 €
Miet- und Stellplatzablösen	1,29%	54 €	96.000 €
Generalplanung, ÖBA (inkl. 198T Reserve)	10,37%	433 €	769.900 €
Herstellkosten	3,83%	100,00%	4.170 €
Finanzierungsberatung	5,12%	214 €	380.000 €
Wirtschaftlichkeitsberechnung	2,16%	90 €	160.000 €
Vermarktungskonzept	1,08%	45 €	80.000 €
rechtl. und wirtschaftl. Grundkonzept	1,08%	45 €	80.000 €
steuerliche Konzeption	0,67%	28 €	50.000 €
Werbungskosten	10,11%	421 €	750.000 €
Grest (Bau); BG; EG	4,31%	180 €	320.000 €
Projektkosten	3,35%	114,42%	4.772 €

Finanzierung	Erstplan
Eigenmittel (Zahlung bei Zeichnung und im Juni der Folgejahre)	33,27%
Landesdarlehen (Zinssatz 1,00%)	12,01%
Förderdarlehen (Zinssatz 6M Euribor + 2,00% Aufschlag)	26,38%
freies Darlehen (Zinssatz 3M Euribor + 2,00% Aufschlag; LZ 15 Jahre)	28,34%
Fremdmittel	66,73%

Betriebsannahmen	Erstplan
Gutachten; Steuerberatung während der Errichtung (für 4 Jahre)	0,40%
Erstvermietung; Abwicklung Wohnfonds/Hausverwaltung; Ausmietung	2,02%
Geschäftsbesorgung während der Errichtung (für 4 Jahre)	1,62%
Geschäftsbesorgung in der Vermietung p.a.	12.000 €
Steuerberatung p.a.	4.000 €
Index für Miete im Förderzeitraum	0,00%
durchschnittlicher Mietindex bei angemessener Miete (2018-2037)	1,69%
Leerstandskosten in % der Mieteinnahmen p.a.	2,00%
Instandhaltungskosten in % der Mieteinnahmen p.a.	4,00%
Zwischenfinanzierungszinssatz in der Errichtungsphase - Mittelwert (2018-2021)	2,50%
Zinssatz für das freie Darlehen ab Vermietungsbeginn - Mittelwert (2022-2036)	3,00%
steuerlicher Überschuss gemäß Liebhabereiverordnung (21. Jahr ab Fertigstellung)	2042
Baubeginn	Jun 20
Vollvermietung ab	Dez 21

Renditeermittlung	Erstplan
Vermietung (im Förderzeitraum)	Brutto Netto
Zahlungen während der Errichtung (2018-2021)	100,00% 3.514.330 € 3.514.330 €
Steuergutschrift bei einer Progression von (50,00%)	-24,19% -850.001 €
Zahlungen	75,81% 3.514.330 € 2.664.329 €
Fremdmittel	5.666.800 € 5.666.800 €
Kapitaleinsatz bis Fertigstellung	9.181.130 € 8.331.129 €
Mieteinnahmen inkl. Zuschuss im Förderzeitraum p.a. (Preisbasis 2022)	284.275 € 284.275 €
Kapitaleinsatz bis Fertigstellung pro m ² Nutzfläche	5.159 € 4.681 €
Mietrendite in % p.a. (Basis = Kapitaleinsatz bis Betriebsbeginn)	3,10% 3,41%
Vermietung (nach Totalentschuldung und Förderablauf)	Brutto Netto
Zahlungen bis zur Totalentschuldung - unverzinst	6.000.840 € 4.177.319 €
Mieteinnahmen nach Totalentschuldung p.a. (Preisbasis 2037)	282.588 € 282.588 €
Zahlungen bis zur Totalentschuldung pro m ² Nutzfläche - unverzinst	3.372 € 2.347 €
Mietrendite in % p.a. (Basis = Kapitaleinsatz bis Totalentschuldung)	4,71% 6,76%

Großnutzerdarstellung

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN

Anteil	100,00%
ideeller ungewichteter Nutzflächenanteil	1.779,70 m²

Gesamt bis Totalentschuldung	Jahr	steuerl. Ergebnis	Bruttoeinzahlung	+/- Est - 50,00%	Nettoeinzahlung	pro m ² WNFL
	2018	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	2019	-879.559 €	2.358.855 €	-439.780 €	1.919.075 €	1.078 €
	2020	-406.335 €	578.792 €	-203.168 €	375.624 €	211 €
	2021	-414.107 €	576.683 €	-207.054 €	369.629 €	208 €
Errichtung	bis 2021	-1.700.002 €	3.514.330 €	-850.001 €	2.664.329 €	1.497 €
Betrieb durchschnittlich p.a.	16 Jahre	-107.522 €	155.407 €	-60.845 €	94.562 €	53 €
Betrieb	bis 2037	-1.720.353 €	2.486.511 €	-973.520 €	1.512.990 €	850 €
Summe		-3.420.355 €	6.000.840 €	-1.823.521 €	4.177.319 €	2.347 €
Mieteinnahmen ab 2037 pro m² und Monat 13,23 € das ist p.a.					282.588 €	159 €
Rendite auf das eingesetzte Kapital (Nettoeinzahlung) p.a.					6,76%	

Mittelherkunft inkl. GreSt., EG, BG (nach Steuer)	Annuität p.a.	in %	gesamt	pro m ² WNFL
Landesdarlehen (Zinssatz 1,00%)	73.478 €	12,2%	1.020.000 €	573 €
Förderdarlehen (Zinssatz 6M Euribor + 2,00% Aufschlag)	171.397 €	26,9%	2.240.000 €	1.259 €
freies Darlehen (Zinssatz 3M Euribor + 2,00% Aufschlag; LZ 15 Jahre)	#BEZUG!	28,9%	2.406.800 €	1.352 €
Nettoeinzahlung in der Errichtung		32,0%	2.664.329 €	1.497 €
Summe	#BEZUG!	100,0%	8.331.129 €	4.681 €
Mieteinnahme im Förderzeitraum p.a.			284.275 €	160 €
Rendite auf das eingesetzte Kapital (Nettoeinzahlung) p.a.			3,41%	

Einnahmen im Förderzeitraum	Anteil	m ² / Monat	anteilig p.a.
Vermietete Fläche (Potenzial)	137,00 m ²	8,24 €	13.548 €
Neuvermietung inkl. Tiefgarage	1.642,70 m ²	9,12 €	179.720 €
Annuitätenzuschuss p.a. auf 15 Jahre		4,26 €	91.007 €
Summe	1.779,70 m²	13,31 €	284.275 €

Sonstige Kennziffern	
Mietindex p.a.	1,69%
Instandhaltungs- und Leerstandskosten in % der jährlichen Mieteinnahmen p.a.	6,00%
Geschäftsbesorgung und Steuerberatung in der Betriebsphase p.a.	16.000 €
steuerlicher Überschuss gemäß Liebhabereiverordnung (21. Jahr ab Fertigstellung)	2042

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Jahresvorschau																				
Steuerliche Entwicklung																				
Miete	0	43.770	17.343	13.508	193.268	193.814	194.368	194.933	195.508	196.092	196.602	197.120	197.645	198.178	198.719	199.269	199.826	200.392	200.966	282.588
Gesamtmiete	0	43.770	17.343	13.508	193.268	193.814	194.368	194.933	195.508	196.092	196.602	197.120	197.645	198.178	198.719	199.269	199.826	200.392	200.966	282.588
Erstvermietung/Leerstand	0	136.300	71.100	23.800	3.865	3.876	3.887	3.899	3.910	3.922	3.932	3.942	3.953	3.964	3.974	3.985	3.997	4.008	4.019	5.652
Reserve/Instandhaltung	0	0	0	0	0	0	0	7.797	7.820	7.844	7.864	7.885	7.906	7.927	7.949	7.971	7.993	8.016	8.039	11.304
Steuerberatung/Gründung	0	24.000	6.000	4.245	4.330	4.362	4.439	4.516	4.596	4.676	4.642	4.712	4.782	4.854	4.927	5.001	5.076	5.152	5.229	5.308
Geschäftsführung	0	80.000	40.000	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	0
Werbungskosten (inkl. BE+EG)	0	448.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abschreibung 10 Jahre	0	0	0	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	0	0	0	0	0	0
Abschreibung 15 Jahre	0	84.267	143.906	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	140.020	80.381	0	0
Abschreibung 67 Jahre	0	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638	33.638
S Abschreibungen	0	565.904	177.543	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	257.924	257.924	257.924	173.658	114.018	33.638	33.638
Zinsendienst	0	117.125	129.034	132.147	120.470	113.526	106.417	99.138	91.684	84.052	76.236	68.232	60.035	51.640	43.042	34.234	25.213	15.972	6.505	0
Jahresergebnis vor Steuer	0	-879.559	-406.335	-414.107	-214.822	-207.376	-199.799	-199.841	-191.927	-183.825	-175.497	-167.076	-158.456	-140.131	-131.097	-121.847	-28.110	41.226	131.536	226.688
Jahresergebnis	0	-879.559	-406.335	-414.107	-214.822	-207.376	-199.799	-199.841	-191.927	-183.825	-175.497	-167.076	-158.456	-140.131	-131.097	-121.847	-28.110	41.226	131.536	226.688
Eigenkapital	0	-2.045.200	-350.000	-430.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgung	0	0	0	0	-324.249	-331.123	-338.163	-345.373	-352.756	-360.318	-368.062	-375.995	-384.119	-392.441	-400.966	-409.696	-418.638	-427.792	-437.110	0
Annuitätenzuschuss	0	0	0	0	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	0
Abschreibungen	0	565.904	177.543	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	267.424	257.924	257.924	257.924	173.658	114.018	33.638	33.638
freie Liquidität vor ESt	0	-2.358.855	-578.792	-576.683	-180.639	-180.068	-179.531	-186.783	-186.252	-185.712	-185.128	-184.640	-184.144	-183.642	-183.131	-182.612	-182.083	-181.541	-180.930	260.325
Einkommensteuer	0	0	439.780	203.168	207.054	107.411	103.688	99.899	99.921	95.963	91.913	87.748	83.538	79.228	70.066	65.548	60.924	14.055	-20.613	-65.768
freie Liquidität nach ESt	0	-2.358.855	-139.012	-373.516	26.414	-72.657	-75.843	-86.883	-86.331	-89.749	-93.215	-96.891	-100.606	-104.414	-113.066	-117.064	-121.160	-167.486	-201.543	194.557
kumuliert	0	-2.358.855	-2.497.867	-2.871.383	-2.844.968	-2.917.625	-2.993.468	-3.080.352	-3.166.683	-3.256.431	-3.349.647	-3.446.538	-3.547.144	-3.651.558	-3.764.624	-3.881.688	-4.002.848	-4.170.334	-4.371.876	-4.177.319

Liebhäbereiberechnung

Index - regulär	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Leerstand (in % der Mieten)					2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhaltung (in % der Mieten)					0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
lfd. Fixkosten + Geschäftsführung					7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Steuerliches Ergebnis

Fördermiete	0	51.318	20.740	13.508	193.268	193.814	194.368	194.933	195.508	196.092	196.602	197.120	197.645	198.178	198.719	199.269	199.826	200.392	200.966	282.588
Leerstand	0	-136.300	-71.100	-23.800	-3.865	-3.876	-3.887	-3.899	-3.910	-3.922	-3.932	-3.942	-3.953	-3.964	-3.974	-3.985	-3.997	-4.008	-4.019	-5.652
Instandhaltung	0	0	0	0	0	0	0	-7.797	-7.820	-7.844	-7.864	-7.885	-7.906	-7.927	-7.949	-7.971	-7.993	-8.016	-8.039	-11.304
lfd. Fixkosten	0	-24.000	-6.000	-4.245	-13.529	-13.567	-13.606	-13.645	-13.686	-13.726	-13.762	-13.798	-13.835	-13.872	-13.910	-13.949	-13.988	-14.027	-14.068	-19.781
Geschäftsführerentgelt	0	-80.000	-40.000	0	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	0
Werbungskosten	0	-448.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abschreibung 10 Jahre	0	0	0	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	0	0	0	0	0	0
Abschreibung 67 Jahre	0	-52.503	-65.855	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851	-83.851
Zinsen Darlehen/Bauz.	0	-117.125	-129.034	-132.147	-120.470	-113.526	-106.417	-99.138	-91.684	-84.052	-76.236	-68.232	-60.035	-51.640	-43.042	-34.234	-25.213	-15.972	-6.505	0
Jahresergebnis vor Steuer	0	-806.610	-291.250	-240.034	-49.948	-42.507	-34.893	-34.897	-26.943	-18.803	-10.543	-2.089	6.565	24.924	22.070	31.322	40.795	50.495	60.426	145.046
kumuliert	0	-806.610	-1.097.860	-1.337.894	-1.387.842	-1.430.349	-1.465.241	-1.500.138	-1.527.081	-1.545.884	-1.556.427	-1.558.517	-1.551.952	-1.527.028	-1.504.958	-1.473.636	-1.432.841	-1.382.346	-1.321.920	-1.176.875
2042 - steuerlicher Überschuss im 21. Jahr nach Fertigstellung				12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00

Anlegervorschau

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN

Progression	50,00%
Anteil	100,00%
Nutzfläche	1.780 m ²

Jahr	steuerpfl. Einkommen	Steuerl. Ergebnis	Brutto Einzahlung	+ / - Est	Netto Einzahlung	Miete	Förderung	Hausverw. Leerstand	Instandhaltung	Steuerberater	GF-Entgelt	Zinsen	Tilgung	SWK/AfA	Bankenstand
2018	90.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	971.359	-879.559	-2.358.855	0	-2.358.855	43.770	0	-136.300	0	-24.000	-80.000	-117.125	0	-565.904	2.886.400
2020	499.971	-406.335	-578.792	439.780	-139.012	17.343	0	-71.100	0	-6.000	-40.000	-129.034	0	-177.543	4.004.330
2021	509.616	-414.107	-576.683	203.168	-373.516	13.508	0	-23.800	0	-4.245	0	-132.147	0	-267.424	5.666.800
2022	312.241	-214.822	-180.639	207.054	26.414	193.268	91.007	-3.865	0	-4.330	-12.000	-120.470	-324.249	-267.424	5.342.551
2023	306.743	-207.376	-180.068	107.411	-72.657	193.814	91.007	-3.876	0	-4.362	-12.000	-113.526	-331.123	-267.424	5.011.428
2024	301.153	-199.799	-179.531	103.688	-75.843	194.368	91.007	-3.887	0	-4.439	-12.000	-106.417	-338.163	-267.424	4.673.265
2025	303.223	-199.841	-186.783	99.899	-86.883	194.933	91.007	-3.899	-7.797	-4.516	-12.000	-99.138	-345.373	-267.424	4.327.893
2026	297.376	-191.927	-186.252	99.921	-86.331	195.508	91.007	-3.910	-7.820	-4.596	-12.000	-91.684	-352.756	-267.424	3.975.137
2027	291.384	-183.825	-185.712	95.963	-89.749	196.092	91.007	-3.922	-7.844	-4.676	-12.000	-84.052	-360.318	-267.424	3.614.819
2028	285.206	-175.497	-185.128	91.913	-93.215	196.602	91.007	-3.932	-7.864	-4.642	-12.000	-76.236	-368.062	-267.424	3.246.757
2029	278.980	-167.076	-184.640	87.748	-96.891	197.120	91.007	-3.942	-7.885	-4.712	-12.000	-68.232	-375.995	-267.424	2.870.762
2030	272.598	-158.456	-184.144	83.538	-100.606	197.645	91.007	-3.953	-7.906	-4.782	-12.000	-60.035	-384.119	-267.424	2.486.643
2031	256.556	-140.131	-183.642	79.228	-104.414	198.178	91.007	-3.964	-7.927	-4.854	-12.000	-51.640	-392.441	-257.924	2.094.201
2032	249.850	-131.097	-183.131	70.066	-113.066	198.719	91.007	-3.974	-7.949	-4.927	-12.000	-43.042	-400.966	-257.924	1.693.236
2033	242.975	-121.847	-182.612	65.548	-117.064	199.269	91.007	-3.985	-7.971	-5.001	-12.000	-34.234	-409.696	-257.924	1.283.540
2034	151.661	-28.110	-182.083	60.924	-121.160	199.826	91.007	-3.997	-7.993	-5.076	-12.000	-25.213	-418.638	-173.658	864.902
2035	167.248	41.226	-181.541	14.055	-167.486	200.392	91.007	-4.008	-8.016	-5.152	-12.000	-15.972	-427.792	-114.018	437.110
2036	260.078	131.536	-180.930	-20.613	-201.543	200.966	91.007	-4.019	-8.039	-5.229	-12.000	-6.505	-437.110	-33.638	0
2037	357.801	226.688	260.325	-65.768	194.557	282.588	0	-5.652	-11.304	-5.308	0	0	0	-33.638	0
Saldo		-3.420.355	-6.000.840	1.823.521	-4.177.319	3.313.910	1.365.100	-295.986	-106.314	-110.848	-300.000	-1.374.703	-5.666.800	-4.546.415	
pro m²		-1.922	-3.372	1.025	-2.347	1.862	767								

Topographie Prognose

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN

Sanierungsart **NED** Preisbasis = 2018

Zinsliste bei Ankauf Bestand							Nutzfläche - nach Sanierung					Miete im Förderzeitraum				Marktmiete (nach Förderablauf)													
Geschoß	Top alt	Befristung	Widmung alt	Kat alt	m² inkl. Loggien - alt	Nettomiet p.m.	Betriebskosten p.m.	Top neu	Widmung neu	Kat neu	m² inkl. Loggien	m² Terrassen	zu- und Abschlag Miete	Netto-Miete pro m²	Möbelmiete +SAT-Anlage	Netto-Miete pro m²	Netto-Miete pro Monat	Netto-Miete pro m²	Möbelmiete	Netto-Miete pro m²	Netto-Miete pro Monat	Betriebskosten 2,5/Monat	Miete inkl BK und Ust pro m²	Miete inkl BK und Ust	Sat- und Möbelmiete/Monat	Kommentar	Liebhabeermiete pro m²	Marktmiete - Liebhabeermiete	
					826,80	4.971,81	-1.979,45				1.779,70	58,70				9,05	16.105,68												
EG	1		GF	A	240,00		-989,21	1	GF	A	240,00		3,00	9,40		9,40	2.255,12	10,00		10,00	2.400,00	600,00	13,97	3.353,70			10,00	2.400,00	
OG1	8	01.06.20	WF	C	30,00	281,13	-72,62	8	WF	A	30,00			7,60	1,60	9,20	276,10	7,25	1,60	8,85	265,50	75,00	12,52	375,45	48,00		7,25	265,50	
OG1	9	01.05.19	WF	C	52,00	382,24	-125,88	9	WF	A	52,00			7,60	0,92	8,53	443,38	7,25	0,92	8,17	425,00	130,00	11,76	611,40	48,00		7,25	425,00	
OG1	11	01.08.17	WF	C	32,00	306,25	-67,78	11	WF	A	32,00			7,60	1,50	9,10	291,31	7,25	1,50	8,75	280,00	80,00	12,40	396,90	48,00		7,25	280,00	
OG1	12		WF	C	30,00		-72,62	12	WF	A	30,00			7,60	1,60	9,20	276,10	7,25	1,60	8,85	265,50	75,00	12,52	375,45	48,00		7,25	265,50	
OG1	13		WV	A	64,00	754,71	-154,93	13	WV	A	64,00		8,92	8,92		8,92	571,00	8,92		8,92	571,00	160,00	13,40	857,80			8,92	571,00	
OG1	14		WV	A	30,00	351,2	-73,26	14	WV	A	30,00		8,93	8,93		8,93	268,00	8,93		8,93	268,00	75,00	14,37	431,00			8,93	268,00	
OG1	15	01.08.20	WF	C	36,40	431,02	-88,11	15	WF	A	36,40			7,60	1,32	8,92	324,77	7,75	1,32	9,07	330,10	91,00	12,75	464,11	48,00		7,75	330,10	
OG1	17	01.08.16	WF	C	28,00	316,16	-67,78	17	WF	A	28,00			7,60	1,71	9,32	260,90	7,75	1,71	9,46	265,00	70,00	13,19	369,40	48,00		7,75	265,00	
OG2	18	01.08.17	WF	C	28,00	340,21	-67,78	18	WF	A	36,90			7,60	1,30	8,90	328,57	7,75	1,30	9,05	333,98	92,25	12,73	469,75	48,00		7,75	333,98	
OG2	19		WV	C	53,40	151,51	-129,27	19	WF	A	53,40			7,60		7,60	406,02	0,41		0,41	22,00	133,50	4,21	224,75		Huckeback	0,41	22,00	
OG2	22	01.06.20	WF	C	52,00	483,84	-125,88	22	WF	A	52,00			7,60	0,92	8,53	443,38	7,75	0,92	8,67	451,00	130,00	12,31	640,00	48,00		7,75	451,00	
OG2	23	01.12.19	WF	C	64,00	699,49	-154,93	23	WF	A	64,00			7,60	0,75	8,35	534,62	7,75	0,75	8,50	544,00	160,00	12,11	775,30	48,00		7,75	544,00	
OG2	24		WV	A	43,00	196,68	104,09	24	WV	A	43,00		6,74	6,74		6,74	290,00	6,74		6,74	290,00	107,50	11,42	490,95			6,74	290,00	
OG2	26	01.06.19	WF	C	44,00	277,37	106,51	26	WF	A	44,00			7,60	1,09	8,69	382,55	7,75	1,09	8,84	389,00	110,00	12,50	549,80	48,00		7,75	389,00	
OG3								28	AS	A	67,90	4,20		8,56	0,71	9,27	629,31	9,50	0,71	10,21	693,05	169,75	13,99	949,98	48,00		9,50	693,05	
OG3								29	AS	A	49,60			8,56	0,97	9,53	472,64	9,50	0,97	10,47	519,20	124,00	14,28	708,42	48,00		9,50	519,20	
OG3								30	AS	A	89,30			8,56	0,54	9,10	812,52	9,50	0,54	10,04	896,35	223,25	13,80	1.232,46	48,00		9,50	896,35	
OG3								31	AS	A	40,70			8,56	1,18	9,74	396,44	9,50	1,18	10,68	434,65	101,75	14,52	590,94	48,00		9,50	434,65	
OG3								32	AS	A	82,80	4,20		8,56	0,58	9,14	756,87	9,50	0,58	10,08	834,60	207,00	13,85	1.146,66	48,00		9,50	834,60	
OG4								33	AS	A	67,90	4,20		8,56	0,71	9,27	629,31	10,00	0,71	10,71	727,00	169,75	14,54	987,33	48,00		10,00	727,00	
OG4								34	AS	A	49,60			8,56	0,97	9,53	472,64	10,00	0,97	10,97	544,00	124,00	14,83	735,70	48,00		10,00	544,00	
OG4								35	AS	A	89,30			8,56	0,54	9,10	812,52	10,00	0,54	10,54	941,00	223,25	14,35	1.281,58	48,00		10,00	941,00	
OG4								36	AS	A	40,70			8,56	1,18	9,74	396,44	10,00	1,18	11,18	455,00	101,75	15,07	613,33	48,00		10,00	455,00	
OG4								37	AS	A	82,90	4,20		8,56	0,58	9,14	757,73	10,00	0,58	10,58	877,00	207,25	14,40	1.193,58	48,00		10,00	877,00	
DG1								38	DG	A	82,60	10,80		8,56	0,58	9,14	755,16	10,50	0,58	11,08	915,30	206,50	14,95	1.234,88	48,00		10,50	915,30	
DG1								39	DG	A	87,20	26,00		8,56	0,55	9,11	794,54	10,50	0,55	11,05	963,60	218,00	14,92	1.300,66	48,00		10,50	963,60	
DG1								40	DG	A	41,20			8,56	1,17	9,73	400,72	10,50	1,17	11,67	480,60	103,00	15,60	642,86	48,00		10,50	480,60	
DG1								41	DG	A	72,30	5,10		8,56	0,66	9,23	666,98	10,50	0,66	11,16	807,15	180,75	15,04	1.087,59	48,00		10,50	807,15	
					826,80	4.971,81	-1.979,45				1.779,70	58,70		237,49	23,62	261,11	16.105,68												
																					17.188,58	4.449,25	13,54	24.091,71	1.152,00				

G = Gewerbe; W = Wohnen; V = vermietet; F = Frei

Risikohinweise

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan

Rechtliche Hinweise:

Diese Berechnung wurde von der panCONSULT Immobilienanalyse GmbH und ihren Partnern nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, wobei – unter anderem – die geltende Rechtslage, die derzeit vorhandenen Marktverhältnisse und die gewonnenen Erfahrungen basierend auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Zeitpunkt der Ausarbeitung berücksichtigt wurden. Alle enthaltenen Angaben können jederzeit ohne weitere Benachrichtigung geändert werden. Die Angaben dienen, trotz sorgfältiger Recherchen, lediglich der unverbindlichen Information. Jegliche Haftung, insbesondere betreffend Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Informationsquellen oder für das Eintreten erstellter Prognosen ist ausgeschlossen. Ebenso stellen allfällige Prognosen bzw. Simulationen einer früheren Wertentwicklung keinen verlässlichen Indikator für künftige Wertentwicklungen dar. Ein Bauherrenmodell kann nicht mit dem herkömmlichen Erwerb einer Immobilie verglichen werden. Ein solches Projekt ist mehreren Phasen unterworfen. Während der Entwicklung, der Finanzmittelbeschaffung, der Realisation, der Verwaltung und der anschließenden Vermietung können Veränderungen auftreten, die durch Gesetzesänderungen, Beschlüsse der Bauherrengemeinschaft usw. verursacht sein können.

Es ist die individuelle Situation jedes einzelnen Bauherren zu beachten, sei es in finanzieller oder steuerlicher Hinsicht oder in der Verfolgung der persönlichen Ziele. Es wird daher dringend empfohlen, die individuellen Voraussetzungen und Auswirkungen der Investition in ein Bauherrenmodell mit den entsprechenden Fachberatern abzustimmen. Nur dadurch kann die bestmögliche Erreichung der individuellen Anlageziele sichergestellt werden. Für die steuerliche Anerkennung des Bauherrenmodells kann in keinem Fall die Haftung übernommen werden.

Die Inhalte dieser Unterlage stellen weder ein Angebot, eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung noch eine Anlageanalyse dar. Sie dienen insbesondere nicht dazu, eine individuelle Anlage- oder sonstige Beratung zu ersetzen. Die dargestellte Veranlagungsmöglichkeit unterliegt gemäß § 3 Abs 1 Z 9 KMG nicht der Prospekt-pflicht, da die Beteiligung ausschließlich in Anteilen zu mehr als € 100.000 angeboten wird.

Sofern die Investition in dieses Bauherrenmodell aufgrund der Kundennennung, der Empfehlung oder der Beratung eines Dritten (z.B. Bank, Vermögens- oder Finanzberater, etc.) erfolgt, wird dieser Dritte für seine Leistungen einmalig von der HMW Cornerstone GmbH entlohnt. In den diesem Bauherrenmodell zugrunde gelegten Kosten für Vorleistungen sind weitere Entlohnungen für Dritte enthalten.

Die vorstehenden Berechnungen basieren auf folgenden Annahmen:

Bei der Abschreibung der Alt- bzw. Bestandsliegenschaft erfolgt keine Überprüfung der Wertverteilung da gemäß der Durchführungsverordnung des Finanzministeriums (Wert Grund > € 400/m² und mehr als 100.000 Einwohner) diese in Höhe von 30/70 angesetzt werden kann.

Der angewendete Einkommensteuersatz kann individuell geändert werden! Es ist eine Steuerprogression von 50% voreingestellt!

Das zugrundeliegende Sanierungskonzept sieht zur Erreichung eines optimalen Entwicklungsprojektes allenfalls auch die Ausmietung/Übersiedlung von derzeit noch vermieteten Wohneinheiten vor. Da diese auf Erfahrungswerten beruhen, können aber auch hier für das Eintreten aller Annahmen keine Haftung übernommen werden.

Der Investor tritt vollumfänglich in alle Rechte und Pflichten einer bestehenden Miteigentümergeinschaft bei. Die Berechnung reflektiert die bereits von der MEG getroffenen Entscheidungen/Beschlüsse.

Stand: 08.01.2019 | BH | © panCONSULT Immobilienanalyse GmbH