

40 % HÖHERE ABSCHREIBUNG.

Geringe Investitionskosten

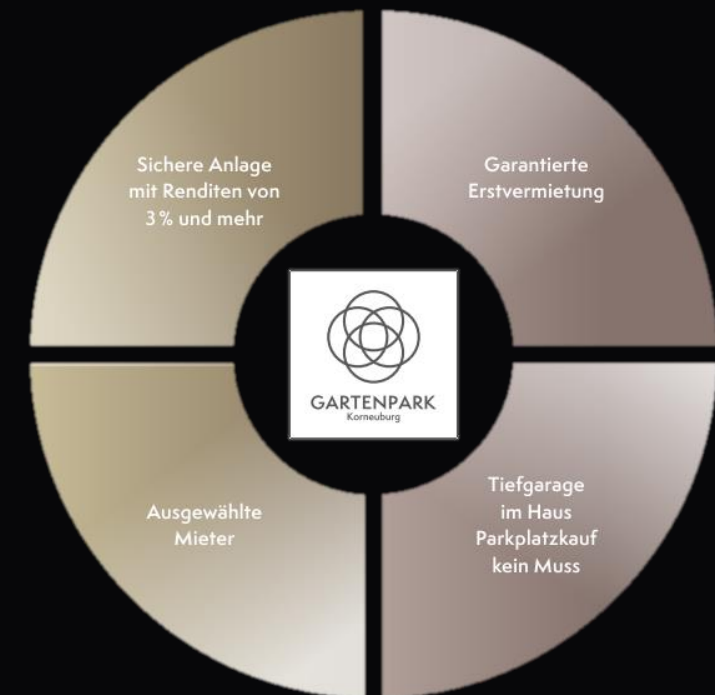
Aufgrund des Baurechtsmodells reduzieren sich die Gesamtinvestitionskosten um den Preis des Grundstücks.

Höhere Abschreibung

Da Grundstückskosten nicht abgeschrieben werden können, erreicht man bei konventionellen Immobilienprojekten eine Abschreibung von 60% der Gesamtkosten. Durch das Baurechtsmodell können Sie Ihre gesamte Investition zu 100% abschreiben.

Höhere Rendite

Ausgewählte Mieter, eine exzellente Lage und das smarte Baurechtsmodell sorgen für Renditen von 3% und mehr.





Rechenbeispiel 42m² Wohnung Baurechtsmodell

INVESTITIONSKOSTEN

Kaufpreis	253.707
GrEst und Eintragungsgebühr (4,6% vom Kaufpreis inkl. USt)	14.240
Vertragsrichtung und -Abwicklung	4.462
Investitionskosten	272.409

FINANZIERUNG

Die Planrechnung sieht eine Fremdfinanzierung des Nettokaufpreises vor mit	80%
Aufgenommenes Fremdkapital	202.965
Laufzeit 10 Jahre ab Vermietungsbeginn, Zinsen variabel (Planung mit 2 bis 5%)	

MIETFLÄCHEN

Bauteil 4, 3.OG, Top 3-307	Flächen	HMZ (€ p.a.)	€/m ²
Wohnfläche	ca. 41,91 m ²	7.611	14,50
Freifläche	ca. 8,85 m ²		

ABSCHREIBUNG

Investitionskosten		272.409
Grundanteil	0%	0
Gebäudeanteil	100%	272.409
Abschreibungssatz / AfA p.a.	1,50%	4.086



Das gegenständliche Projekt wird von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei TPA begleitend betreut. Das Rechenmodell wurde von TPA auf rechnerische Richtigkeit und Plausibilität geprüft.

MIETEINNAHMEN

	Mieterlös p.a.
Jahresmiete	7.611
Bauzinsbelastung bei aufrechter Vermietung	0,00
Wohnfläche in m ²	41,91
Freifläche in m ²	8,85
Leerstandsannahme für Planrechnung	4,00 %
Instandhaltungskosten in Relation zur Miete (langfristig)	3,98 %
Instandhaltungskosten p.a.	299
Indexierung der Mieteinnahmen und Kosten	1,50 %
für das Jahr 2022 angesetzte Monatsmieten	6



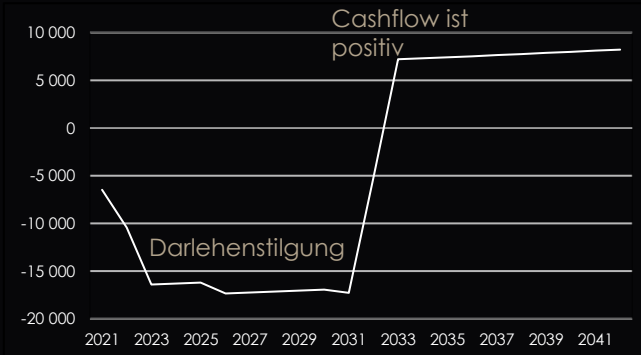
Alle Beiträge verstehen sich grundsätzlich exklusive sämtlicher Steuern bzw. vor Abzug sämtlicher Steuern. Bei dem vorliegenden Investment-Projekt handelt es sich um eine Baurechtsliegenschaft. Der Baurechtsvertrag mit der Baurechtsgeberin Pfarre Korneuburg läuft mit 31.08.2117 aus.

Das Projekt wurde als langfristige (>10 Jahre) Immobilienveranlagung auf Basis der aktuellen Bestimmungen geplant. Diese Projektinformation basiert auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert wird. Änderungen und Abweichungen von diesen Annahmen und Erwartungen wie auch der steuerlichen Gesetzgebung bzw. Verwaltungspraxis, des Mietrechts sowie des Immobilienmarktes und der Marktverhältnisse im Allgemeinen gehen ausschließlich zu Gunsten/Lasten des Anlegers. Eventuelle vom Anleger angestrebte Steuervorteile sind weder Geschäftsgrundlage noch kann deren Eintritt gewährleistet werden. Grundlage der Rechtsbeziehung ist ein abzuschließender Kaufvertrag und Baurechtsvertrag. Alle in der Kalkulation ausgewiesenen Beträge verstehen sich, soweit nicht anders angegeben, als Nettobeträge. Jede Möglichkeit der Geldanlage birgt Chancen und Risiken. Diese Kalkulation ist lediglich als Produktinformation zu verstehen. Die Inhalte stellen weder ein Angebot, eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung noch eine Anlageanalyse dar und ersetzen keine individuelle Anlageberatung. Die Angaben in der Kalkulation sind unverbindlich. Sämtliche Abbildungen, Logos und Texte sind Eigentum der Villenpark Korneuburg GmbH und deren Partner. Die Vervielfältigung und/oder die Weiterverbreitung dieser Inhalte in jeglicher Form bedarf der schriftlichen Genehmigung der Villenpark Korneuburg GmbH.

GEWINN

	Gewinn 2023	aufgewendete Eigenmittel
		75.932,40
Mieteinnahmen HMZ	10.481	10,02%
Leerstandskosten	-351	-0,46%
Instandhaltungskosten	-299	-0,39%
Verwaltung, Steuerberatung	-760	-1,00%
Operatives Ergebnis vor Finanzierung	6.202	8,17%
Abschreibung	-4.086	-5,38%
EBIT	2.116	2,79%
Zinsen	-3.874	-5,10%
Steuerliches Ergebnis	-1.758	-2,32%
Tilgung	-26.296	-34,63%
Zahlungsfluss vor Steuern	-22.155	-29,18%

ENTWICKLUNG DES LAUFENDEN CASH FLOWS



RENDITE

	Mieterlös p.a.
Mietrendite (Mieteinnahmen p.a./Gesamtinvestitionskosten)	2,79%
Anlagehorizont	10 Jahre
Investierte Eigenmittel (vor Steuern) nach abgeschlossener Kredittilgung in 16 Jahren	243.433