

RECHENBEISPIEL

50 M² WOHNUNG BAURECHTS- MODELL

INVESTITIONSKOSTEN

Kaufpreis	160.000,00
GrESt und Eintragungsgebühr (4,6%) auf Kaufpreis	8.832,00
Vertragserrichtungskosten	2.880,00
Investitionskosten	171.712,00

FINANZIERUNG

Investitionskosten	171.712,00	
Finanzierungskosten (Pfand, Spesen, etc.)	4.511,04	
Gesamtkosten	176.223,04	
Eigenkapital	35.253,04	20,00%
Fremdkapital	140.970,00	80,00%
Zinsen p. a. – Ausgangsjahr	1,75%	1,75% Fixzinssatz über die ersten 10 Jahre in Kooperation mit einem Finanzierungspartner
Laufzeit in Jahren	20	
Raten p. a.	12,00	
Basisjahr	2018	
Tilgung ab Jahr	2019	
daher tilgungsfreie Jahre	1	
Endwert	0	
Zinstilgung (tilgungsf. Jahre) ja/nein	ja	
Pfandrechteintragungsgebühr	1,20%	
Sonstige Spesen	2,00%	

MIETFLÄCHEN

Wohnen	HMZ [€ p. a.]	m ²	[€/m ²]
Beispielfläche	7.500,00	50,00	12,50

MIETEINNAHMEN

Jahresmiete – Wohnen	7.500,00
Gesamtfläche in m ²	50,00
(Fiktiver) Leerstand für PlanRe	2,00%
Bauzins p.a. für GrESt	0,00
Instandhaltung p. a. je m ²	7,00
Instandhaltung p. a.	350,00
allfällige Kosten p. a.	1.900,00
Indexierung p. a. (Mieteinnahmen)	2,00%
Lfd Kosten/Einnahmen Monate Jahr 2019	12

ABSCHREIBUNG

Investitionskosten	171.712,00	
Restbetrag Gebäude/Grund	171.712,00	
Grundanteil	0,00%	0,00
Gebäudeanteil	100,00%	171.712,00
Abschreibungszinssatz	66,7 Jahre	1,50%
Abschreibung p. a.	2.574,00	
Abschreibungszinssatz	10 Jahre	10,00%

Abschreibung Jahr 2018 in	0 von 12 Monaten
Abschreibung Jahr 2019 in	12 von 12 Monaten

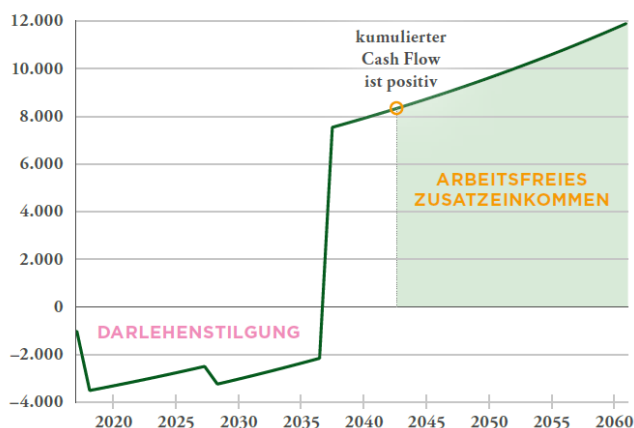




GEWINN

	Gewinn p. a. 2019	Eigenkapital 35.253,04
Mieteinnahmen Hauptmietzins	7.650,00	21,70 %
Leerstandskosten	-153,00	-0,43 %
Allfällige Kosten	-1.938,00	-5,50 %
Instandhaltungskosten	-357,00	-1,01 %
EBITDA	5.202,00	14,76 %
Abschreibung	-2.574,39	-7,30 %
EBIT	2.627,61	7,54 %
Zinsen	-2.397,29	-6,80 %
EBT	230,32	0,65 %

ENTWICKLUNG D. LAUFENDEN CASH FLOWS



RENDITE

Mietrendite (Σ Mieteinnahmen / Investition)	4,37 %
Eigenkapitalmietrendite (Σ / Eigenkapital)	21,27 %
Anlagehorizont	25 Jahre



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

Alle Beträge 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 Chorherrnstift Klosterneuburg läuft mit 31.12.2110 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. Für den Baurechtsvertrag liegt eine schriftliche Zusage des Grundeigentümers zur Verlängerung um weitere 100 Jahre vor. 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 und rechnerischen Darstellungen in der Kalkulation verstehen sich als Erstinformation über das Projekt. Abweichungen in jeder Hinsicht bleiben vorbehalten. Die Angaben in der Kalkulation sind unverbindlich. Sämtliche Abbildungen, Logos und Texte sind Eigentum der Wiener Komfortwohnungen GmbH und deren Partnern. Die Vervielfältigung und/oder die Weiterverbreitung dieser Inhalte in jeglicher Form bedarf der schriftlichen Genehmigung der Wiener Komfortwohnungen GmbH.