

BAUHERREN- MODELL

Absberggasse 17
1100 Wien

Kreditzeichner

© freeDimensions

WS
WERTSECURE
Immobilien mit Perspektive



Eckdaten

- ▶ Sanierung/Ausbau
- ▶ 19 Wohnungen, 5 Büros
- ▶ Baubeginn voraussichtlich November 2023
- ▶ Fertigstellung Ende März 2025 geplant
- ▶ Mindestanteil EUR 106.000,-

Vorzüge dieses Projekts

- ▶ Förderung Land Wien
- ▶ Beschleunigte Abschreibung – 1/15 AfA
- ▶ Sofort absetzbare Werbungskosten
- ▶ Persönliche Grundbucheintragung
- ▶ Vorsteuerabzug
- ▶ Mietenpool
- ▶ Immobilienmanagement durch Profis
- ▶ Kein Arbeitsaufwand für Investor

MIT DEM BAUHERRENMODELL ERTRÄGE OPTIMIEREN

20 / 1.000 Anteile – 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,- | Kreditzeichner

Eigenkapital in 3 Tranchen	54.000
Bankdarlehen Laufzeit von 15 Jahren Zinssatz variabel: Annahme je 5 Jahre 2,50 % p.a. 3,00 % p.a. 3,50 % p.a. Sondertilgungen und vorzeitige Abdeckung möglich	140.600
Landesdarlehen Laufzeit von 15 Jahren Fixzinssatz 1,00 % p.a.	17.400
GESAMTMITTEL	212.000

Kapitaleinsatz Investitionsphase

Jahr	Eigenkapital	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2022	18.000	-7.230	10.770
2023	18.000	-3.860	14.140
2024	18.000	-3.750	14.250
Gesamt			39.160

Kapitaleinsatz Finanzierungsphase

Jahr	Ø Eigenkapital p.m.	Ø Steuerliche Ersparnis p.m.	Ø Eigenkapital nach Steuer p.m.
2025–2040	660	-255	405
Gesamt			77.726

„IMMOBILIE ZUM HALBEN PREIS“

Kapitaleinsatz Investitionsphase	39.160
Kapitaleinsatz Finanzierungsphase	77.726
KAPITALEINSATZ GESAMT	116.886
Nettoeinnahmen p.a. ab 2041	4.993
Ertrag auf gesamten Kapitaleinsatz	4,30 %



WS

WertSecure GmbH

Landstraße 4-6, 4020 Linz

0732 / 27 21 50

office@wertsecure.at

www.wertsecure.at

Diese Kurzdarstellung dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Informationen und insbesondere das enthaltene Berechnungsbeispiel dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die abgeschlossenen Verträge und Dokumente sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung.