

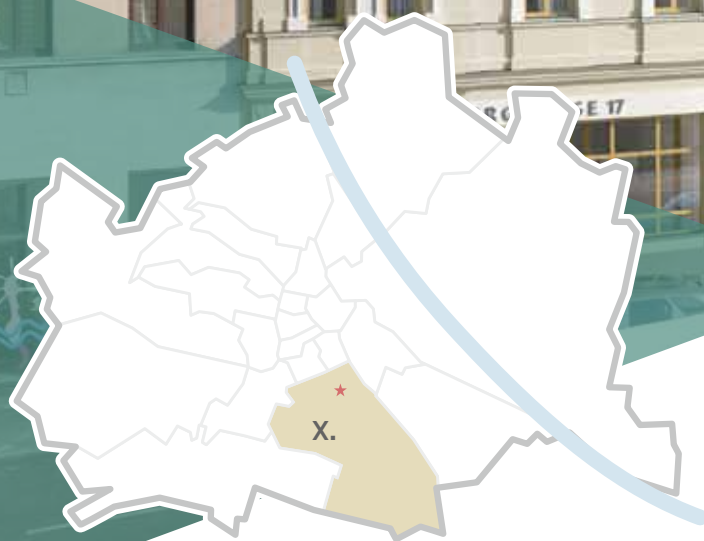
# BAUHERRENMODELL

Absberggasse 17 | 1100 Wien

Tranche 2023 - Kreditzeichner



© freeDimensions



WS

WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive



## Highlights

- ▶ Beschleunigte Abschreibung über 15 Jahre
- ▶ Direktdarlehen Land Wien mit Fixzinssatz
- ▶ Attraktive Zuschüsse Land Wien
- ▶ Ertrag ab Fertigstellung rd. 3,8 % p.a. nach Steuern
- ▶ Mietenpool
- ▶ Kein Arbeitsaufwand für Investor

# MIT DEM BAUHERRENMODELL ERTRÄGE OPTIMIEREN

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

<b>Eigenkapital in 3 Tranchen</b>	72.000
<hr/>	
<b>Bankdarlehen</b>	
Laufzeit von 15 Jahren	
Zinssatz variabel: Annahme 4,50 % p.a.	
Sondertilgungen und vorzeitige Abdeckung möglich	127.220
<hr/>	
<b>Landesdarlehen</b>	
Laufzeit von 15 Jahren	
Fixzinssatz 1,00 % p.a.	12.780
<hr/>	
<b>GESAMTMITTEL</b>	<b>212.000</b>

## Kapitaleinsatz Investitionsphase

Jahr	Eigenkapital	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2023	30.000	-10.690	19.310
2024	24.000	-4.090	19.910
2025	18.000	-5.556	12.444
<b>Gesamt</b>			<b>51.664</b>

## Kapitaleinsatz Finanzierungsphase

Jahr	Ø Eigenkapital p.m.	Ø Steuerliche Ersparnis p.m.	Ø Eigenkapital nach Steuer p.m.
2026–2040	640	-265	375
<b>Gesamt</b>			<b>67.614</b>

## „IMMOBILIE ZUM HALBEN PREIS“

Kapitaleinsatz Investitionsphase	51.664
Kapitaleinsatz Finanzierungsphase	67.614
<b>KAPITALEINSATZ GESAMT</b>	<b>119.278</b>
<hr/>	
Nettoeinnahmen p.a. ab 2041	5.535
<b>Ertrag p.a. auf gesamten Kapitaleinsatz</b>	<b>4,60 %</b>



## WIEN und LINZ



- ▶ 10 Objekte fertiggestellt und vermietet
- ▶ 9 Objekte in Bau oder vor Baubeginn
- ▶ Gesamtinvestitionsvolumen EUR 105 Mio.

© Marlene Fröhlich | luxundlumen.com, Gregor Hartl Fotografie;  
Kunstwerk vom Urban-Art-Künstler Golif

# 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.