

NEUBAUHERREN- MODELL

Altmannsdorfer Straße 184
1230 Wien

Barzeichner



WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive



224

Erholungsgebiet
Wienerberg

Südosttangente

Triester Straße

Altmannsdorfer Straße

Erlaaer Str.

Bahnhof
Atzgersdorf

Bahnhof
Liesing

Breitfurter Straße

Perfektastraße

U6

Bus-Linie
(64A)

0,5 km

1 km

1,5 km

2 km

ASK Erlaa

Straßenbahn
(WLB)

E59

Triester Straße

Süd Autobahn

XXIII ★

Eckdaten

- ▶ Abbruch/Neubau
- ▶ 15 Wohnungen
- ▶ 4 Garagenplätze
- ▶ 1.119 m² nutzbare Fläche
- ▶ Baubeginn voraussichtlich August 2022
- ▶ Fertigstellung geplant Dezember 2023
- ▶ Mindestanteil EUR 120.000,-

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

40 / 1.000 Anteile – 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 240.000,- | Barzeichner

Eigenkapital	203.400
Barzeichnerbonus	8.400
Landesdarlehen Laufzeit von 20 Jahren Fixzinssatz 1,00 % p.a.	28.200
GESAMTMITTEL	240.000

Kapitaleinsatz Investitionsphase

Jahr	Eigenkapital	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2021	203.400	-8.740	194.660
2022	0	-7.540	-7.540
2023	0	-5.440	-5.440
Gesamt			181.680

„IMMOBILIE ZUM OPTIMIERTEN PREIS“

Kapitaleinsatz Investitionsphase	181.680
Landesdarlehen	28.200
KAPITALEINSATZ GESAMT	209.880
Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA)	7.924
Ertrag nach Steuer auf gesamten Kapitaleinsatz	3,80 %

DAS BAUHERRENMODELL

Diese Spezialform der Investition in Wohnimmobilien ermöglicht es Privatinvestoren kostengünstig ein Portfolio an Wohnimmobilien mit nachhaltigen Erträgen aufzubauen. Erreicht wird das durch eine beschleunigte Gebäudeabschreibung über 15 Jahre (1/15 AfA), durch geförderte Darlehen und Zuschüsse sowie wertgesicherte Mieteinnahmen.

Bei der Variante „**Barzeichner**“ können die Mieteinnahmen durch die beschleunigte Gebäudeabschreibung (1/15 AfA) steuerneutral gehalten werden. Zusätzlich kann der Überhang aus der 1/15-Abschreibung mit dem laufenden Einkommen gegengerechnet werden, was zu weiteren positiven Steuereffekten führt. Während der ersten 15 Vermietungsjahre kann daher ein rund 100% höherer Nettoertrag erzielt werden als bei einer Wohnimmobilie mit normaler Gebäudeabschreibung (1/67 AfA).

Bei der Variante „**Kreditzeichner**“ reduzieren die Komponenten Miete, Förderung und Gebäudeabschreibung den Eigenkapitaleinsatz auf rund die Hälfte der ursprünglichen Investitionssumme.

Um in den Genuss solcher Vergünstigungen zu gelangen, muss der Investor allerdings gewisse Aspekte berücksichtigen. Diese bestehen, unter anderem in der Deckelung der Mieten während der Förderdauer sowie dem Erfordernis, möglichst energieeffizient zu bauen und für die Energiegewinnung alternative Systeme (Erdwärme, Photovoltaik, Fernwärme, ...) zu verwenden.

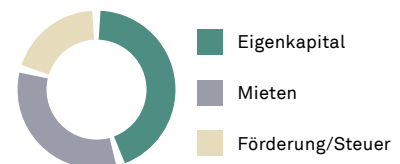
Schaffung leistbarer Mietwohnungen

Die Investition in ein Bauherrenmodell bringt nicht nur dem Investor Vorteile, sondern trägt zur Schonung der Umweltressourcen bei und schafft durch die Mietendeckelung und geringe Betriebskosten leistbaren Wohnraum für Mieter. Auch die öffentliche Hand profitiert davon, da derartige Wohnbauinvestitionen eine hohe Wirtschaftsleistung im eigenen Land bewirken. Das Bauherrenmodell ist daher ein sehr erfolgreiches **Public Private Partnership** - Modell.

Auswirkung 1/15 AfA

4,5-fache AfA =
DOPPELTER NETTOERTRAG

Aufteilung Gesamtinvestition



WertSecure GmbH
Landstraße 4-6, 4020 Linz
0732 / 27 21 50
office@wertsecure.at
www.wertsecure.at