

Bauherrenmodell "DAS HOVE"

5640 Bad Hofgastein, Salzburger Straße 2

Rekonstruktion des Historischen und Addition des Neuen - DAS HOVE Alpenapartments direkt im Kern von Bad Hofgastein mit 17 exklusiven Einheiten und einem Geschäftslokal.



- ✓ Generalsanierung, Dachgeschoßausbau
- ✓ 1.496 m² bewertete Nutzfläche
- ✓ 17 Apartments zwischen 35 m² und 125 m²
- ✓ Direkt am Beginn der Fußgängerzone
- ✓ Bauphase (vorauss. Nov 2026 - Nov 2028)
- ✓ Verkürzte Abschreibung

Disclaimer

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen und kommunizierten Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grobschätzungen. Den Berechnungen liegen Annahmen der Planungs- und Baukosten zu Grunde, die auf Basis unverbindlicher Schätzungen von Architekten und Bauunternehmern erstellt wurde. Das Risiko von Änderungen und/oder Erhöhungen der Planungs-, Bau- und Projektkosten kann nicht ausgeschlossen werden. Marketinginformationen Stand 15.02.2024, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Beispielhafte Darstellung für einen 94,8% Anteil (entspricht 100% des platzierbaren Volumen)

(entspricht einer bewerteten Nutzfläche von rd. 1.418 m²)

Planungs- und Bauphase (November 2026 - November 2028)

Kredit (Laufzeit z.B. 25 Jahre - variable Verzinsung)	9.500.000
Gefördertes Bankdarlehen (Laufzeit 0 Jahre)	0
Landesdarlehen (1% fix, voll bezuschusst)	0
Einmalzuschuss	0

Bis zur Baufertigstellung

	Eigenkapital	steuerl.
	vor Steuer	Ergebnis
Eigenkapital vor Steuer	2.400.000	
Steuerauswirkung bei 50% Progression	-1.876.721	
Eigenkapital NACH Steuer	523.279	
	Jahr	
	2025	2.400.000
	2026	0
	2027	0
	2028	0
	2.400.000	-3.753.442

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 6.972.000

Vermietungsphase ab November 2028

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 583.183
- ✓ Vollständige Rückführung des Eigenkapitals in wenigen Jahren
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt bis 2029 rd. EUR 2.191.002 bei einer Progression von 50%
- ✓ Eigenmitteleinsatz bis zur Entschuldung: EUR 0, d.h. EUR 0 pro m²
- ✓ Förderzuschüsse insgesamt:
- ✓ 100% des eingesetzten Eigenkapitals ist im Jahr 2052 zurückgeflossen



Disclaimer

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen und kommunizierten Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grobschätzungen. Den Berechnungen liegen Annahmen der Planungs- und Baukosten zu Grunde, die auf Basis unverbindlicher Schätzungen von Architekten und Bauunternehmern erstellt wurde. Das Risiko von Änderungen und/oder Erhöhungen der Planungs-, Bau- und Projektkosten kann nicht ausgeschlossen werden. Marketinginformationen Stand 15.02.2024, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Frei-BHM "DAS HOVE", Bad Hofgastein

Prognoserechnung für einen Anteil von 94,8% an der Gesellschaft (entspricht 100% des platzierbaren Volumen)

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): € 12.000.000

Grossnutzendarstellung inkl. Nebenkosten *)

Investitionsphase 2025-2026			
Eigenkapital		Steuerliches Ergebnis	
2025	2.400.000 ,--	2025	-1.389.852 ,--
2026	0 ,--	2026	-889.266 ,--
2027	0 ,--	2027	-1.063.331 ,--
	<hr/>		<hr/>
	2.400.000 ,--		-3.342.450 ,--
Einsparung bei 50 %-iger Steuerprogression			-1.671.225 ,--
Eigenkapital nach Steuer			728.775 ,--
Fremdkapital	inkl. Cash Reserve		9.500.000 ,--
Cash Reserve			245.455 ,--
Ertragsphase 2027 - 2047			
Durchschnittlich gebundenes Kapital			71.859 ,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			852.812 ,--
in % des eingesetzten Kapitals			1186,8% p.a.
*ist diese Zahl negativ, übersteigen die Auszahlungen bis zur Entschuldung die eingesetzten Eigenmittel			
Ertragsphase ab 2048			
Eigenkapitaleinsatz nach Steuer			0 ,--
Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			1.254.070 ,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals			∞ p.a.

*) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten.

Die Prognoserechnung stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Frei-BHM "DAS HOVE", Bad Hofgastein

voraussichtlicher Investitionsplan

(Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten)

	netto
voraussichtliche Gesamtinvestitionskosten (ohne Erwerbsneben- und Finanzierungskosten)	10.847.000
Erwerbsnebenkosten	334.720
Eintragung Hypothek	184.300
Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskosten	50.000
Bauzeitzinsen*	338.525
zusätzliche Reserve	245.455
Projektvolumen (gesamt)	12.000.000

Frei-BHM "DAS HOVE", Bad Hofgastein

Liquiditätsrechnung für einen Anteil von 94,8% (entspricht 100% des platzierbaren Volumen)

Jahr	Netto einnahmen *)	Annuitäten	Aufwand/ Ertrag vor Steuer	Steuerliches Ergebnis	Steuer **)	Aufwand/ Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand nach Steuer ****)	Fremd- kapital
2025	0	0	-2.400.000	-1.389.852	694.926	-1.705.074	-1.705.074	-4.092.647
2026	0	0	0	-889.266	444.633	444.633	-1.260.441	-8.995.657
2027	0	0	0	-1.063.331	531.666	531.666	-728.775	-9.600.000
2028	107.997	0	107.997	-410.992	205.496	313.493	-415.282	-9.600.000
2029	553.183	-586.110	-32.926	-318.063	159.032	126.106	-289.177	-9.266.148
2030	736.634	-586.110	150.525	-125.691	62.845	213.370	-75.806	-9.023.375
2031	758.733	-586.110	172.624	-94.330	47.165	219.788	0	-8.771.339
2032	781.495	-586.110	195.386	-61.952	30.976	226.362	0	-8.509.688
2033	804.940	-586.110	218.830	-28.525	14.263	233.093	0	-8.238.055
2034	829.088	-586.110	242.979	5.986	-2.993	239.986	0	-7.956.058
2035	853.961	-586.110	267.851	41.617	-20.809	247.043	0	-7.663.303
2036	879.580	-586.110	293.470	78.405	-39.203	254.268	0	-7.359.379
2037	905.967	-586.110	319.858	116.388	-58.194	261.664	0	-7.043.860
2038	933.146	-586.110	347.037	215.604	-107.802	239.234	0	-6.716.303
2039	961.140	-586.110	375.031	256.095	-128.048	246.983	0	-6.376.250
2040	989.975	-586.110	403.865	297.903	-148.952	254.914	0	-6.023.223
2041	1.019.674	-586.110	433.564	341.071	-170.535	263.029	0	-5.656.728
2042	1.050.264	-586.110	464.155	823.777	-411.888	52.266	0	-5.276.250
2043	1.081.772	-586.110	495.663	869.800	-434.900	60.762	0	-4.881.257
2044	1.114.225	-586.110	528.116	917.323	-458.661	69.454	0	-4.471.194
2045	1.147.652	-586.110	561.542	966.394	-483.197	78.345	0	-4.045.487
2046	1.182.082	-586.110	595.972	1.017.065	-508.532	87.440	0	-3.603.539
2047	1.217.544	-586.110	631.434	1.069.388	-534.694	96.740	0	-3.144.729
2048	1.254.070	-586.110	667.961	1.123.419	-561.709	106.251	0	-2.668.416
2049	1.224.524	-586.110	638.415	1.179.213	-589.606	48.809	0	-2.173.930
2050	1.261.260	-586.110	675.151	1.236.829	-618.414	56.736	0	-1.660.580
2051	1.299.098	-586.110	712.988	1.296.327	-648.164	64.825	0	-1.127.644
2052	1.338.071	-586.110	751.961	1.357.770	-678.885	73.076	0	-574.376

	Gesamt	pro m ²
Eigenkapitaleinsatz bis zur Entschuldung	0	0
Steuergutschrift 2025 - 2037	2.069.803	1.384
Nettoeinsatz 2037	0	0

Rendite : Nettoeinnahmen im Jahr 2053 in % des Nettoeinsatzes nach Steuer bis dahin	∞
Rendite Ertragsphase 2027-2037 (durchschn. Nettoeinnahmen zu durchschn. geb. Kapital, bei 50% Steuerprogression)	477,9%
Rendite Ertragsphase 2027 - 2047 (durchschn. Nettoeinnahmen zu durchschn. geb. Kapital, bei 50% Steuerprogression)	1186,8%
Rendite Ertragsphase ab 2048	∞

Im Jahr 2041 läuft die 1/15-Abschreibung aus.

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen. Darin berücksichtigt ist auch ein Leerstand/Mietausfallwagnis von 20 % bis zum Jahr 2029.

**) Bei einer Progression von 50%.

****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

*****) kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer

Die Prognoserechnung stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Leerstand, Indexanpassung und Instandhaltung

Die Planrechnung berücksichtigt eine durchschnittliche Auslastung von 73,3%, bis Ende 2029 wurde zusätzlich ein Abschlag von 20% bei der Auslastung berücksichtigt, eine Indexanpassung der Einnahmen in Höhe von 3% p.a und ab dem 2. Jahr nach Fertigstellung Instandhaltungskosten von 8% der jährlichen Mieteinnahmen. Die tatsächliche Auslastung sowie die Instandhaltungskosten können diese Werte sowohl über- als auch unterschreiten.

Flächen, Kosten und sonstige Zahlen

Sowohl bei Flächen- als auch Kostenangaben sowie bei allen sonstigen Zahlen (Mieteinnahmen, Förderbeträge etc.) handelt es sich um Grobschätzungen. Die Werte können nach oben oder unten abweichen.