

# Frei-BHM "DAS HOVE", Bad Hofgastein

Prognoserechnung für einen Anteil von 1,00 % an der Gesellschaft.

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): € 119 485,08

Grossnutzendarstellung inkl. Nebenkosten \*

<b>Investitionsphase</b>			
Eigenkapital		steuerliches Ergebnis	
2024	49 585 ,--	2024	-15 019 ,--
2025	44 838 ,--	2025	-6 234 ,--
2026	25 063 ,--	2026	-4 043 ,--
	<hr/>		<hr/>
	119 485		-25 295 ,--
Einsparung bei 50%-iger Steuerprogression			-12 647,67 ,--
Eigenkapital nach Steuer			106 837,41 ,--
<b>Ertragsphase 2027-2037</b>			
Durchschnittlich gebundenes Kapital			79 993 ,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			5 749 ,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals			7,2% p.a.
<b>Ertragsphase 2027 - 2047</b>			
Durchschnittlich gebundenes Kapital			52 068 ,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			6 827 ,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals			13,1% p.a.
<b>Ertragsphase ab 2048, nach Rückführung des Eigenkapitals</b>			
Eigenkapitaleinsatz nach Steuer			0 ,--
Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			8 904 ,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals			∞ % p.a.

\*) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragsgebühr 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

### Liquiditätsrechnung für einen Anteil von 1,00 %

Jahr	Netto einnahmen	Annuitäten	Aufwand/ Ertrag vor Steuer*	steuerliches Ergebnis**	Steuer	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand nach Steuer ****)	Fremd- kapital
2024	0	0	-49 585	-15 019	7 509	-42 076	-42 076	0
2025	0	0	-44 838	-6 234	3 117	-41 721	-83 796	0
2026	0	0	-25 063	-4 043	2 022	-23 041	-106 837	0
2027	4 349	0	4 349	-1 114	557	4 906	-101 931	0
2028	4 479	0	4 479	-984	492	4 971	-96 960	0
2029	5 356	0	5 356	-107	53	5 410	-91 551	0
2030	5 517	0	5 517	54	-27	5 490	-86 061	0
2031	5 682	0	5 682	219	-110	5 573	-80 488	0
2032	5 853	0	5 853	390	-195	5 658	-74 830	0
2033	6 029	0	6 029	566	-283	5 746	-69 084	0
2034	6 209	0	6 209	746	-373	5 836	-63 248	0
2035	6 396	0	6 396	933	-466	5 929	-57 318	0
2036	6 588	0	6 588	1 758	-879	5 709	-51 610	0
2037	6 785	0	6 785	1 955	-978	5 808	-45 802	0
2038	6 989	0	6 989	2 159	-1 079	5 909	-39 893	0
2039	7 198	0	7 198	2 368	-1 184	6 014	-33 879	0
2040	7 414	0	7 414	2 584	-1 292	6 122	-27 756	0
2041	7 637	0	7 637	2 807	-1 403	6 233	-21 523	0
2042	7 866	0	7 866	7 658	-3 829	4 037	-17 486	0
2043	8 102	0	8 102	7 894	-3 947	4 155	-13 331	0
2044	8 345	0	8 345	8 137	-4 069	4 276	-9 055	0
2045	8 595	0	8 595	8 388	-4 194	4 401	-4 654	0
2046	8 853	0	8 853	8 645	-4 323	4 530	-123	0
2047	9 119	0	9 119	8 911	-4 456	4 663	0	0
2048	8 904	0	8 904	9 185	-4 592	4 312	0	0

	Gesamt	pro m <sup>2</sup>
<b>Eigenkapital bis zur Baufertigstellung</b>	<b>119 485</b>	<b>7 571</b>
<b>Steuer</b>	<b>-12 648</b>	<b>-801</b>
<b>Nettoeinsatz</b>	<b>106 837</b>	<b>6 769</b>

<b>Rendite : Nettoeinnahmen im Jahr 2026 in % des Nettoeinsatzes nach Steuer bis dahin</b>	<b>4,1%</b>
<b>Rendite Ertragsphase 2027-2037</b> (durchschn. Nettoeinnahmen zu durchschn. geb. Kapital, bei 50% Steuerprogression)	<b>7,2%</b>
<b>Rendite Ertragsphase 2027 - 2047</b> (durchschn. Nettoeinnahmen zu durchschn. geb. Kapital, bei 50% Steuerprogression)	<b>13,1%</b>
<b>Rendite Ertragsphase ab 2048</b>	<b>∞ %</b>

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

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

\*\*) 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 2028 wurde zusätzlich ein Abschlag von 20% bei der Auslastung berücksichtigt, eine Indexanpassung der Einnahmen in Höhe von 3% p.a und ab dem 3. 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.

## Frei-BHM "DAS HOVE", Bad Hofgastein

### Steuerliche Prognoserechnung für einen Anteil von 1,00 %

Jahr	Miete*)	Nebenkosten**)	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024	0	-14 811	-14 811	208	0	-15 019	-15 019
2025	0	-6 026	-6 026	208	0	-6 234	-21 252
2026	0	-3 203	-3 203	841	0	-4 043	-25 295
2027	3 597	-317	3 280	5 463	0	-2 183	-27 478
2028	3 705	-326	3 379	5 463	0	-2 084	-29 562
2029	3 816	-641	3 175	5 463	0	-2 288	-31 850
2030	3 931	-660	3 270	5 463	0	-2 193	-34 043
2031	4 048	-680	3 368	5 463	0	-2 095	-36 137
2032	4 170	-701	3 469	5 463	0	-1 994	-38 131
2033	4 295	-722	3 573	5 463	0	-1 890	-40 021
2034	4 424	-743	3 681	5 463	0	-1 782	-41 803
2035	4 557	-765	3 791	5 463	0	-1 672	-43 475
2036	4 693	-788	3 905	4 830	0	-925	-44 400
2037	4 834	-812	4 022	4 830	0	-808	-45 208
2038	4 979	-836	4 143	4 830	0	-687	-45 896
2039	5 128	-862	4 267	4 830	0	-563	-46 459
2040	5 282	-887	4 395	4 830	0	-435	-46 894
2041	5 441	-914	4 527	4 830	0	-303	-47 197
2042	5 604	-941	4 663	208	0	4 455	-42 742
2043	5 772	-970	4 802	208	0	4 595	-38 147
2044	5 945	-999	4 947	208	0	4 739	-33 409
2045	6 124	-1 029	5 095	208	0	4 887	-28 521
2046	6 307	-1 060	5 248	208	0	5 040	-23 481
2047	6 497	-1 091	5 405	208	0	5 197	-18 284
2048	6 691	-1 124	5 567	208	0	5 360	-12 924
2049	6 892	-1 158	5 734	208	0	5 527	-7 398
2050	7 099	-1 193	5 906	208	0	5 699	-1 699
2051	7 312	-1 228	6 084	208	0	5 876	4 177

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 2027 in Höhe von rund 5 832,-- p.a.. Eine durchschnittliche Indexerhöhung von 3,00 % p.a. ab dem Jahr 2028 wurde angenommen.

\*\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberatung, Geschäftsführung, Instandhaltung, etc.)

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

### Totalgewinnberechnung für einen Anteil von 1,00%

Jahr	Miete*)	Neben kosten**)	Netto einnahmen	AFA	Zinsen	Steuer	Steuer kumuliert
2024	0	-14 811	-14 811	-378	0	-7 594	-7 594
2025	0	-6 026	-6 026	-998	0	-3 512	-11 106
2026	0	-3 203	-3 203	-1 343	0	-2 273	-13 379
2027	3 597	-317	3 280	-1 343	0	969	-12 410
2028	3 705	-326	3 379	-1 343	0	1 018	-11 392
2029	3 816	-641	3 175	-1 343	0	916	-10 476
2030	3 931	-660	3 270	-1 343	0	964	-9 512
2031	4 048	-680	3 368	-1 343	0	1 013	-8 499
2032	4 170	-701	3 469	-1 343	0	1 063	-7 436
2033	4 295	-722	3 573	-1 343	0	1 115	-6 320
2034	4 424	-743	3 681	-1 343	0	1 169	-5 151
2035	4 557	-765	3 791	-1 343	0	1 224	-3 927
2036	4 693	-788	3 905	-1 343	0	1 281	-2 646
2037	4 834	-812	4 022	-1 343	0	1 340	-1 306
2038	4 979	-836	4 143	-1 343	0	1 400	94
2039	5 128	-862	4 267	-1 343	0	1 462	1 556
2040	5 282	-887	4 395	-1 343	0	1 526	3 082
2041	5 441	-914	4 527	-1 343	0	1 592	4 674
2042	5 604	-941	4 663	-1 343	0	1 660	6 334
2043	5 772	-970	4 802	-1 343	0	1 730	8 064
2044	5 945	-999	4 947	-1 343	0	1 802	9 866
2045	6 124	-1 029	5 095	-1 343	0	1 876	11 742
2046	6 307	-1 060	5 248	-1 343	0	1 953	13 694
2047	6 497	-1 091	5 405	-1 343	0	2 031	15 725
2048	6 691	-1 124	5 567	-1 343	0	2 112	17 838
2049	6 892	-1 158	5 734	-1 343	0	2 196	20 034
2050	7 099	-1 193	5 906	-1 343	0	2 282	22 316
2051	7 312	-1 228	6 084	-1 343	0	2 370	24 686

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 2027 in Höhe von rund 5 832,-- p.a.. Eine durchschnittliche Indexerhöhung von 3,00 % p.a. ab dem Jahr 2028 wurde angenommen.

\*\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberatung, Geschäftsführung, Instandhaltung, etc.)

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.

## 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 13 exklusiven Einheiten und einem Geschäftslokal.



- ✓ Generalsanierung, Dachgeschoßausbau
- ✓ 1 496 m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche
- ✓ 13 Apartments zwischen 35 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup>
- ✓ Direkt am Beginn der Fußgängerzone
- ✓ Bauphase (vorauss. Apr 2025 - Okt 2026)
- ✓ 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 1,00% Anteil

### Planungs- und Bauphase (April 2025 - Oktober 2026)

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

	Eigenkapital vor Steuer	119 485	Jahr	Eigenkapital vor Steuer	steuerl. Ergebnis
Steuerauswirkung bei 50% Progression	-12 648		2024	49 585	-15 019
Eigenkapital NACH Steuer	106 837		2025	44 838	-6 234
			2026	25 063	-4 043
				119 485	-25 295

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 73 555

### Vermietungsphase ab Jänner 2027

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 4 665
- ✓ Nettomieteinnahmen im Jahr 2027 in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 4,07%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt bis 2029 rd. EUR 13 035 bei einer Progression von 50%
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Fertigstellung: rd. EUR 106 837, d.h. EUR 6 769 pro m<sup>2</sup>
- ✓ Förderzuschüsse () insgesamt: rd. EUR 0
- ✓ 100% des eingesetzten Eigenkapitals ist im Jahr 2047 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

<b>voraussichtlicher Investitionsplan</b>	<b>1,00%</b>
(Aufstellung in EUR)	
Kaufpreis Grund und Altgebäude	18 753
Planung und technische Baubetreuung	5 701
Baukosten (inkl. Einrichtung)	64 029
Rechtliche und steuerliche Konzeption, steuerliches Gutachten	3 500
Erarbeitung eines Finanzierungskonzeptes	1 800
wirtschaftliche Betreuung; lfd. Überwachung	4 001
Förderabwicklung (Einmalzuschüsse für Thermische Sanierung, Heziungstausch, etc.)	1 200
Aufgaben des wirtschaftlichen Bevollmächtigten und Koordination, Steuerung der Projektabwicklung	5 001
Betreibergespräche und Marketingkonzept	2 500
Marke "DAS HOVE"	2 000
<b>Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>108 485</b>
abzgl. Förderzuschüsse	0
abzgl. Steuervorteile	11 990
<b>Kaufpreis unter Berücksichtigung der Förderzuschüsse und Steuervorteile</b>	<b>96 495</b>
<b>zuzüglich aller Nebenkosten</b>	
Bauzeitinsen	0
Kaufvertragserrichtung, Grunderwerbsteuer, Beglaubigungskosten usw.	0
Eintragung Hypothek	0
Zusammenführung der Bauinteressenten	1 627
Rechtsanwaltskosten KG-Vertrag	1 150
Steuerberatung für die Investitionsphase	500
Sonstige Kosten	0
zusätzliche Reserve, Gebühren etc.	1 509
<b>Projektvolumen (gesamt) inkl. aller Nebenkosten (abzgl. Förderungen/Steuervorteile)</b>	<b>101 282</b>