

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

Prognoserechnung für einen Anteil von 10,00 % an der Gesellschaft.

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): € 1 194 737,54

Grossnutzendarstellung inkl. Nebenkosten \*

<b>Investitionsphase</b>			
Eigenkapital		steuerliches Ergebnis	
2024	495 803 ,--	2024	-150 171 ,--
2025	448 333 ,--	2025	-62 329 ,--
2026	250 602 ,--	2026	-40 429 ,--
	<hr/>		<hr/>
	1 194 738		-252 929 ,--
Einsparung bei 50%-iger Steuerprogression			-126 464,71 ,--
Eigenkapital nach Steuer			1 068 272,84 ,--
<b>Ertragsphase 2027-2037</b>			
Durchschnittlich gebundenes Kapital			799 849 ,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			57 489 ,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals			7,2% p.a.
<b>Ertragsphase 2027 - 2047</b>			
Durchschnittlich gebundenes Kapital			520 627 ,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			68 261 ,--
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)			89 030 ,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals			∞ % p.a.

\*) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragsgebühren 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 10,00 %

Jahr	Netto einnahmen	Annuitäten	Aufwand/ Ertrag vor Steuer*	steuerliches Ergebnis**	Steuer	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand nach Steuer ****)	Fremd- kapital
2024	0	0	-495 803	-150 171	75 086	-420 717	-420 717	0
2025	0	0	-448 333	-62 329	31 165	-417 168	-837 885	0
2026	0	0	-250 602	-40 429	20 214	-230 388	-1 068 273	0
2027	43 486	0	43 486	-11 139	5 570	49 055	-1 019 217	0
2028	44 790	0	44 790	-9 835	4 917	49 708	-969 510	0
2029	53 558	0	53 558	-1 067	534	54 091	-915 419	0
2030	55 165	0	55 165	540	-270	54 895	-860 524	0
2031	56 819	0	56 819	2 195	-1 097	55 722	-804 802	0
2032	58 524	0	58 524	3 899	-1 950	56 574	-748 227	0
2033	60 280	0	60 280	5 655	-2 827	57 452	-690 775	0
2034	62 088	0	62 088	7 463	-3 732	58 357	-632 418	0
2035	63 951	0	63 951	9 326	-4 663	59 288	-573 130	0
2036	65 869	0	65 869	17 574	-8 787	57 082	-516 048	0
2037	67 845	0	67 845	19 550	-9 775	58 070	-457 978	0
2038	69 881	0	69 881	21 585	-10 793	59 088	-398 889	0
2039	71 977	0	71 977	23 682	-11 841	60 136	-338 753	0
2040	74 136	0	74 136	25 841	-12 920	61 216	-277 537	0
2041	76 361	0	76 361	28 065	-14 033	62 328	-215 209	0
2042	78 651	0	78 651	76 575	-38 287	40 364	-174 845	0
2043	81 011	0	81 011	78 934	-39 467	41 544	-133 301	0
2044	83 441	0	83 441	81 364	-40 682	42 759	-90 542	0
2045	85 945	0	85 945	83 868	-41 934	44 011	-46 531	0
2046	88 523	0	88 523	86 446	-43 223	45 300	-1 231	0
2047	91 179	0	91 179	89 102	-44 551	46 628	0	0
2048	89 030	0	89 030	91 837	-45 919	43 112	0	0

	Gesamt	pro m <sup>2</sup>
<b>Eigenkapital bis zur Baufertigstellung</b>	<b>1 194 738</b>	<b>7 571</b>
<b>Steuer</b>	<b>-126 465</b>	<b>-801</b>
<b>Nettoeinsatz</b>	<b>1 068 273</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 10,00 %

Jahr	Miete*)	Nebenkosten**)	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024	0	-148 094	-148 094	2 077	0	-150 171	-150 171
2025	0	-60 252	-60 252	2 077	0	-62 329	-212 500
2026	0	-32 023	-32 023	8 406	0	-40 429	-252 929
2027	35 966	-3 165	32 802	54 625	0	-21 823	-274 753
2028	37 045	-3 260	33 786	54 625	0	-20 839	-295 592
2029	38 157	-6 410	31 747	54 625	0	-22 878	-318 470
2030	39 301	-6 602	32 699	54 625	0	-21 926	-340 396
2031	40 480	-6 800	33 680	54 625	0	-20 945	-361 341
2032	41 695	-7 004	34 691	54 625	0	-19 934	-381 275
2033	42 946	-7 214	35 731	54 625	0	-18 894	-400 169
2034	44 234	-7 431	36 803	54 625	0	-17 822	-417 990
2035	45 561	-7 654	37 907	54 625	0	-16 718	-434 708
2036	46 928	-7 883	39 045	48 296	0	-9 251	-443 959
2037	48 336	-8 120	40 216	48 296	0	-8 080	-452 039
2038	49 786	-8 364	41 422	48 296	0	-6 873	-458 912
2039	51 279	-8 614	42 665	48 296	0	-5 631	-464 542
2040	52 818	-8 873	43 945	48 296	0	-4 351	-468 893
2041	54 402	-9 139	45 263	48 296	0	-3 032	-471 925
2042	56 034	-9 413	46 621	2 077	0	44 544	-427 381
2043	57 715	-9 696	48 020	2 077	0	45 943	-381 438
2044	59 447	-9 987	49 460	2 077	0	47 384	-334 054
2045	61 230	-10 286	50 944	2 077	0	48 867	-285 187
2046	63 067	-10 595	52 473	2 077	0	50 396	-234 791
2047	64 959	-10 913	54 047	2 077	0	51 970	-182 821
2048	66 908	-11 240	55 668	2 077	0	53 591	-129 230
2049	68 915	-11 577	57 338	2 077	0	55 261	-73 968
2050	70 983	-11 924	59 058	2 077	0	56 982	-16 987
2051	73 112	-12 282	60 830	2 077	0	58 753	41 766

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 2027 in Höhe von rund 58 313,-- 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 10,00%

Jahr	Miete*)	Neben kosten**)	Netto einnahmen	AFA	Zinsen	Steuer	Steuer kumuliert
2024	0	-148 094	-148 094	-3 777	0	-75 936	-75 936
2025	0	-60 252	-60 252	-9 981	0	-35 116	-111 052
2026	0	-32 023	-32 023	-13 425	0	-22 724	-133 776
2027	35 966	-3 165	32 802	-13 425	0	9 688	-124 088
2028	37 045	-3 260	33 786	-13 425	0	10 180	-113 908
2029	38 157	-6 410	31 747	-13 425	0	9 161	-104 747
2030	39 301	-6 602	32 699	-13 425	0	9 637	-95 110
2031	40 480	-6 800	33 680	-13 425	0	10 127	-84 983
2032	41 695	-7 004	34 691	-13 425	0	10 633	-74 350
2033	42 946	-7 214	35 731	-13 425	0	11 153	-63 198
2034	44 234	-7 431	36 803	-13 425	0	11 689	-51 509
2035	45 561	-7 654	37 907	-13 425	0	12 241	-39 268
2036	46 928	-7 883	39 045	-13 425	0	12 810	-26 458
2037	48 336	-8 120	40 216	-13 425	0	13 395	-13 063
2038	49 786	-8 364	41 422	-13 425	0	13 998	935
2039	51 279	-8 614	42 665	-13 425	0	14 620	15 555
2040	52 818	-8 873	43 945	-13 425	0	15 260	30 815
2041	54 402	-9 139	45 263	-13 425	0	15 919	46 734
2042	56 034	-9 413	46 621	-13 425	0	16 598	63 332
2043	57 715	-9 696	48 020	-13 425	0	17 297	80 629
2044	59 447	-9 987	49 460	-13 425	0	18 017	98 646
2045	61 230	-10 286	50 944	-13 425	0	18 759	117 406
2046	63 067	-10 595	52 473	-13 425	0	19 524	136 929
2047	64 959	-10 913	54 047	-13 425	0	20 311	157 240
2048	66 908	-11 240	55 668	-13 425	0	21 121	178 361
2049	68 915	-11 577	57 338	-13 425	0	21 956	200 318
2050	70 983	-11 924	59 058	-13 425	0	22 816	223 134
2051	73 112	-12 282	60 830	-13 425	0	23 702	246 837

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 2027 in Höhe von rund 58 313,-- 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 10,00% 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	steuerl.	
	Jahr	vor Steuer	Ergebnis
Eigenkapital vor Steuer	1 194 738		
Steuerauswirkung bei 50% Progression	-126 465		
Eigenkapital NACH Steuer	1 068 273		
	2024	495 803	-150 171
	2025	448 333	-62 329
	2026	250 602	-40 429
		1 194 738	-252 929

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 735 476

### Vermietungsphase ab Jänner 2027

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 46 650
- ✓ Nettomieteinnahmen im Jahr 2027 in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 4,07%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt bis 2029 rd. EUR 130 336 bei einer Progression von 50%
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Fertigstellung: rd. EUR 1 068 273, 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>10,00%</b>
(Aufstellung in EUR)	
Kaufpreis Grund und Altgebäude	187 508
Planung und technische Baubetreuung	57 003
Baukosten (inkl. Einrichtung)	640 229
Rechtliche und steuerliche Konzeption, steuerliches Gutachten	35 002
Erarbeitung eines Finanzierungskonzeptes	18 001
wirtschaftliche Betreuung; lfd. Überwachung	40 002
Förderabwicklung (Einmalzuschüsse für Thermische Sanierung, Heziungstausch, etc.)	12 001
Aufgaben des wirtschaftlichen Bevollmächtigten und Koordination, Steuerung der Projektabwicklung	50 002
Betreibergespräche und Marketingkonzept	25 001
Marke "DAS HOVE"	20 001
<b>Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>1 084 749</b>
abzgl. Förderzuschüsse	0
abzgl. Steuervorteile	119 889
<b>Kaufpreis unter Berücksichtigung der Förderzuschüsse und Steuervorteile</b>	<b>964 860</b>
<b>zuzüglich aller Nebenkosten</b>	
Bauzeitinsen	0
Kaufvertragserrichtung, Grunderwerbsteuer, Beglaubigungskosten usw.	0
Eintragung Hypothek	0
Zusammenführung der Bauinteressenten	16 271
Rechtsanwaltskosten KG-Vertrag	11 501
Steuerberatung für die Investitionsphase	5 000
Sonstige Kosten	0
zusätzliche Reserve, Gebühren etc.	15 090
<b>Projektvolumen (gesamt) inkl. aller Nebenkosten (abzgl. Förderungen/Steuervorteile)</b>	<b>1 012 723</b>