



BAHNHOFSTRASSE 1 | ANGER

KURZINFORMATION ZUM BAUHERRENMODELL
UMFASSENDE SANIERUNG

DAHEIM>IMMO

INHALTSVERZEICHNIS

➤ 01 | UNSER BAUVORHABEN

- 01.1 DAS BAUHERRENMODELL S. 2
- 01.2 VORTEILE FÜR DICH ALS INVESTOR S. 2
- 01.3 PROJEKTECKDATEN UND TIMELINE S. 3
- 01.4 LAGE S. 4
- 01.5 BEISPIELWOHNUNGEN S. 5
- 01.6 FLÄCHENAUFSTELLUNG S. 6

➤ 02 | DEIN INVESTMENT

- 02.1 BERECHNUNGSGRUNDLAGEN S. 7
- 02.2 FINANZIERUNGSPHASE S. 7
- 02.3 ERTRAGSPHASE S. 7
- 02.4 STEUERLICHE PROGNOSE S. 8
- 02.5 CASHFLOW-BETRACHTUNG S. 9

➤ 03 | WISSENSWERTES

- 03.1 KONTAKT S. 10
- 03.2 DEIN BERATER & UMSETZUNGSPARTNER S. 10



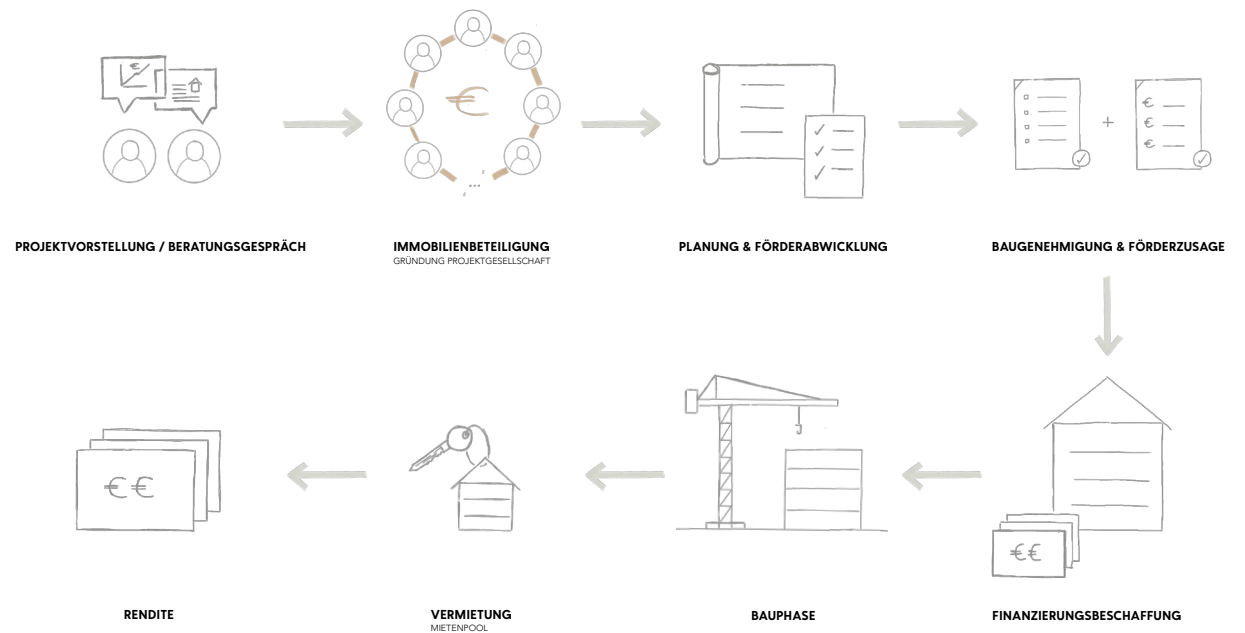
01 | UNSER BAUVORHABEN

01.1 DAS BAUHERRENMODELL

Beim Bauherrenmodell schließt Du dich mit mehreren Anlegern mit dem Ziel zusammen, eine Immobilie umfassend zu sanieren und in weiterer Folge langfristig zu vermieten.

Im Unterschied zum konventionellen Immobilienkauf genießt Du hohe, langfristige Steuervorteile (durch die beschleunigte Abschreibung der Herstellungskosten auf 15 Jahre) und Landesförderungen (mit bis zu 1.050 EUR/m²). Die größte Steuerersparnis erzielst Du ab einem Brutto-Jahresgehalt von EUR 66.612.

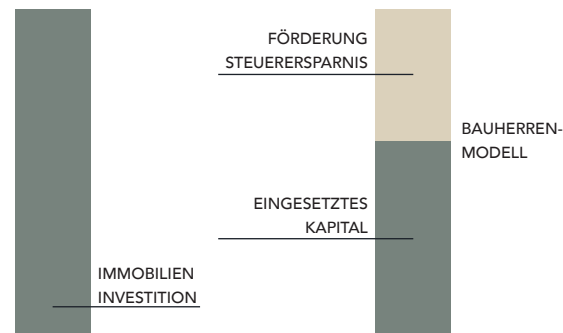
Für dieses Bauvorhaben werden vom Land Steiermark Wohnbauförderungsmittel gewährt.



01.2 VORTEILE FÜR DICH ALS INVESTOR

Eigenmittelschonende Kapitalanlage, sichere Altersvorsorge und hohe Steuerersparnis.

- › Günstiger Immobilienerwerb durch Landesförderungen & Steuersparmodell
- › Flexibler Eigenmitteleinsatz
- › Top Finanzierungsbedingungen
- › Arbeitsfreies Zusatzeinkommen
- › Doppelter Inflationsschutz
- › Kein Vermietungsaufwand
- › Minimierung des Mietausfallrisikos mittels Mietepool
- › Soziale Aspekte (Erhaltung des Ortsbildes, leistbarer Wohnraum)



01 | UNSER BAUVORHABEN

➤ 01.3 PROJEKTECKDATEN UND TIMELINE

BAUVORHABEN

Im Herzen von Anger bei Weiz entsteht ab 2025 hochwertiger & leistbarer Wohnraum in Form von 10 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 42 m² und 70 m².

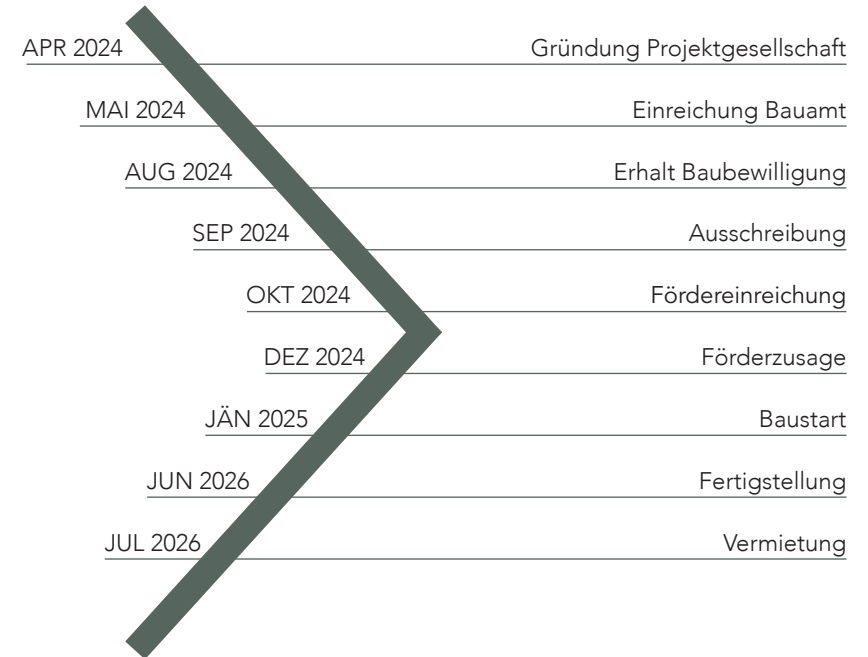
GEBÄUDE

- 10 Wohneinheiten
- 6 WE Bestandssanierung
- 4 WE Neubau
- Wohnnutzfläche ca. 538 m²
- neue Aufzugsanlage

PARKEN

- 3 Carport-Stellplätze überdacht
- 7 Freiparkplätze

TIMELINE



01 | UNSER BAUVORHABEN

➤ 01.4 LAGE

UMKREIS 100 M

- Bank
- Blumenhandel
- Kirche
- Schuhgeschäft
- Gästehaus

UMKREIS 200 M

- Bäckerei
- Haubenrestaurant
- Modegeschäft
- Friseur
- Trafik

UMKREIS 300 M

- Tierarztpraxis
- Schwimmbad
- Bushaltestelle
- Apotheke
- Eurospar
- Unimarkt



01 | UNSER BAUVORHABEN

01.5 BEISPIELWOHNUNGEN

TOP 10 - OG2

VORR.	7,44 m ²
K - E - W	21,83 m ²
ZIMMER	11,15 m ²
BAD/WC	5,25 m ²
SUMME	45,67 m²
BALKON	12,35 m ²

TOP 9 - OG2

VORR.	3,93 m ²
K - E - W	24,32 m ²
ZIMMER	10,49 m ²
BAD/WC	5,19 m ²
SUMME	43,93 m²
BALKON	13,53 m ²



A

B



01 | UNSER BAUVORHABEN

➤ 01.6 FLÄCHENAUFSTELLUNG

GESCHOSS	TOP	NUTZFLÄCHE	BALKON	BESTAND / NEUBAU
EG	TOP 1	51,96 m ²	26,17* m ²	Sanierung Bestand
EG	TOP 2	72,18 m ²	28,18* m ²	Sanierung Bestand
OG1	TOP 3	70,15 m ²	12,80 m ²	Sanierung Bestand
OG1	TOP 4	56,77 m ²	4,04 m ²	Sanierung Bestand
OG1	TOP 5	43,93 m ²	13,53 m ²	Neubau
OG1	TOP 6	45,67 m ²	12,35 m ²	Neubau
OG2	TOP 7	41,63 m ²	/	Sanierung Bestand
OG2	TOP 8	66,05 m ²	11,60 m ²	Sanierung Bestand
OG2	TOP 9	43,93 m ²	13,53 m ²	Neubau
OG2	TOP 10	45,67 m ²	12,35 m ²	Neubau
NUTZFLÄCHE GESAMT		537,94 m²	*Gartenfläche Flächenaufstellung vorläufig	

02 | DEIN INVESTMENT

➤ 02.1 BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Berechnungsbeispiel: 25 %-Anteil

- Beteiligung an der Daheim in Anger GmbH & Co KG (Großes Bauherrenmodell)
- Entspricht einer Wohnnutzfläche von 135 m²
- Mieteinnahmen für die Vermietung der Wohneinheiten und Parkplätze sind anteilig berechnet
- Angenommene Steuerklasse: 50% Steuerprogression (Jahreseinkommen ab EUR 99.267)
- Vermietung: ab Juli 2026

Mieteinnahmen:

Wohnungsmiete

- im Förderzeitraum (ersten 15 Jahre):
7,13 EUR/m² Basismietzins im 1. Jahr der Vermietung (Richtwert gebunden), alle 2 Jahre Richtwertanpassung um 2% (Inflationssicherung)
- nach Förderzeitraum:
9,00 EUR/m² ortsüblicher Mietzins (konservative Betrachtung)

Parkplatzmiete

- Carport EUR 60/Monat
- Freiparkplatz EUR 40/Monat
- Mietausfallwagnis 1% in den Jahren 1-15, danach 5%

Laufende Kosten:

- jährlicher Erhaltungs- & Verwaltungsaufwand (im 1. & 2. Jahr höher, da sofort abzugsfähiger Verwaltungs- & Finanzierungsaufwand)

Abschreibung:

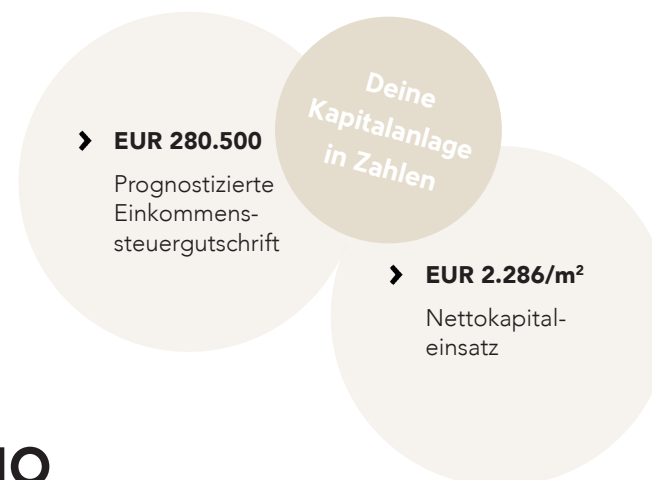
- AfA Altbestand
3-fache Gebäudeabschreibung im 1. Jahr,
2-fache Gebäudeabschreibung im 2. Jahr
- 15tel-AfA
Beschleunigte 15tel-Abschreibung der Herstellungskosten
- AfA laufend
Abschreibung der Küchenausstattung & Parkplätze (reguläre Abschreibungsdauer)

➤ 02.2 FINANZIERUNGSPHASE (2024-2041)

- Initial 25% Eigenkapitaleinsatz von EUR 143.000 (in 3 Tranchen bis Ende 2025 zahlbar)
- Laufend im Förderzeitraum - jährliche Zuzahlungen des erforderlichen Finanzierungsbedarfs in den ersten 15 Jahren jeweils im Dezember, nach Erhalt der Steuergutschrift (Höhe siehe Cashflow-Berechnung - Spalte „Cashflow nach Steuern“)
- Alternativ kann zu Beginn des Projektes ein höherer Eigenkapitalanteil eingebracht werden. Dieser wird zu einem banküblichen Zinssatz verzinst und reduziert die laufenden Zahlungen in der Finanzierungsphase.
- Annuitätenzuschuss (Förderung Land Steiermark):
ca. EUR 1.050/m² Wohnnutzfläche
- Annahme: Laufzeit Fremdfinanzierung 15 Jahre (für das Förderdarlehen als auch für das frei finanzierte Darlehen)

➤ 02.3 ERTRAGSPHASE (AB 2042)

- Ø jährliche Mieterträge nach Förderzeitraum EUR 16.544
- Ø monatliche Mieterträge nach Förderzeitraum EUR 1.379
- Ø jährliche Cashflow vor Steuern EUR 12.805



02 | DEIN INVESTMENT

➤ 02.4 STEUERLICHE PROGNOSE (25,00 % BETEILIGUNG)

Jahr	KJ	Mieteinnahmen	Mietausfallwagnis	Laufende Kosten	Abschreibung	Zinsen	Steuerliches Ergebnis
1	2024	0	0	15 497	3 326	3 378	-22 202
2	2025	0	0	15 958	2 218	16 525	-34 701
3	2026	7 873	79	5 380	17 152	24 154	-38 892
4	2027	13 113	131	2 134	31 790	23 623	-44 565
5	2028	13 113	131	2 137	31 790	19 772	-40 717
6	2029	13 329	133	2 139	31 790	18 636	-39 368
7	2030	13 329	133	2 142	31 790	17 455	-38 190
8	2031	13 550	136	2 144	31 790	16 228	-36 747
9	2032	13 550	136	2 483	31 790	14 954	-35 812
10	2033	13 776	138	2 486	31 790	13 631	-34 269
11	2034	13 776	138	2 489	31 790	12 256	-32 897
12	2035	14 005	140	2 492	31 790	10 828	-31 244
13	2036	14 005	140	2 495	30 540	9 345	-28 514
14	2037	14 240	142	2 767	30 540	7 803	-27 012
15	2038	14 240	142	2 770	30 540	6 202	-25 414
16	2039	14 479	145	2 770	30 540	4 538	-23 513
17	2040	14 479	145	2 773	30 540	2 807	-21 785
18	2041	14 723	147	2 776	15 902	1 006	-5 109
19	2042	15 910	795	3 856	1 265	0	9 994
20	2043	16 128	806	3 859	1 265	0	10 197
21	2044	16 349	817	3 716	1 265	0	10 551
22	2045	16 573	829	3 716	1 265	0	10 764
23	2046	16 801	840	3 717	1 265	0	10 980
24	2047	17 033	852	3 717	1 265	0	11 199
25	2048	17 267	863	3 718	1 265	0	11 421
26	2049	17 506	875	3 718	1 265	0	11 647
27	2050	17 748	887	3 719	1 265	0	11 876
28	2051	17 993	900	3 719	1 265	0	12 109
29	2052	18 242	912	3 720	1 265	0	12 345
30	2053	18 495	925	3 721	1 265	0	12 585
31	2054	18 752	938	3 721	1 265	0	12 828
32	2055	19 013	951	3 722	1 265	0	13 075
33	2056	19 277	964	3 722	1 265	0	13 326
34	2057	19 546	977	3 723	1 265	0	13 580

02 | DEIN INVESTMENT

➤ 02.5 CASHFLOW-BETRACHTUNG (25,00 % BETEILIGUNG)

Jahr	KJ	Eigenmittel	Mieteinnahmen	Annuitäten	Annuitätenzuschuss	Laufende Auszahlungen	Cashflow vor Steuern	Est 50 %	Cashflow nach Steuern	Cashflow nach Steuern kumuliert
1	2024	-47 361	0	0	0	0	-47 361	0	-47 361	-47 361
2	2025	-94 723	0	0	0	0	-94 723	11 101	-83 622	-130 983
3	2026		7 794	-24 154	20 699	-5 380	-1 040	17 350	16 310	-114 673
4	2027		12 982	-51 132	9 413	-2 134	-30 871	19 446	-11 425	-126 099
5	2028		12 982	-49 565	9 413	-2 137	-29 307	22 282	-7 024	-133 123
6	2029		13 196	-49 580	9 413	-2 139	-29 110	20 358	-8 751	-141 874
7	2030		13 196	-49 596	9 413	-2 142	-29 128	19 684	-9 444	-151 319
8	2031		13 415	-49 613	9 413	-2 144	-28 930	19 095	-9 835	-161 154
9	2032		13 415	-49 632	9 413	-2 483	-29 287	18 374	-10 914	-172 067
10	2033		13 638	-49 652	9 413	-2 486	-29 087	17 906	-11 181	-183 248
11	2034		13 638	-49 674	9 413	-2 489	-29 113	17 134	-11 978	-195 226
12	2035		13 865	-49 700	9 413	-2 492	-28 913	16 448	-12 465	-207 691
13	2036		13 865	-49 729	9 413	-2 495	-28 945	15 622	-13 323	-221 014
14	2037		14 097	-49 763	9 413	-2 767	-29 019	14 257	-14 762	-235 776
15	2038		14 097	-49 805	9 413	-2 770	-29 065	13 506	-15 558	-251 335
16	2039		14 334	-49 861	9 413	-2 770	-28 884	12 707	-16 177	-267 511
17	2040		14 334	-49 945	9 413	-2 773	-28 971	11 756	-17 215	-284 726
18	2041		14 576	-50 159	4 707	-2 776	-33 653	10 893	-22 760	-307 486
19	2042		15 114	-13	0	-3 856	11 245	2 554	13 800	-293 686
20	2043		15 321	0	0	-3 859	11 462	-4 997	6 466	-287 220
21	2044		15 531	0	0	-3 716	11 816	-5 099	6 717	-280 503
22	2045		15 745	0	0	-3 716	12 029	-5 275	6 753	-273 750
23	2046		15 961	0	0	-3 717	12 245	-5 382	6 863	-266 887
24	2047		16 181	0	0	-3 717	12 464	-5 490	6 974	-259 913
25	2048		16 404	0	0	-3 718	12 686	-5 599	7 087	-252 826
26	2049		16 631	0	0	-3 718	12 912	-5 711	7 202	-245 624
27	2050		16 860	0	0	-3 719	13 141	-5 824	7 318	-238 307
28	2051		17 094	0	0	-3 719	13 374	-5 938	7 436	-230 871
29	2052		17 330	0	0	-3 720	13 610	-6 055	7 556	-223 315
30	2053		17 571	0	0	-3 721	13 850	-6 173	7 677	-215 638
31	2054		17 814	0	0	-3 721	14 093	-6 292	7 801	-207 837
32	2055		18 062	0	0	-3 722	14 340	-6 414	7 926	-199 911

03 | WISSENSWERTES

➤ 03.1 KONTAKT

Mit Deinem Investment sanieren wir alte Liegenschaftsjuwelen zu hochwertigem und dennoch leistbarem Wohnraum in unserer Heimat.

WIR FREUEN UNS AUF EIN GESPRÄCH MIT DIR.

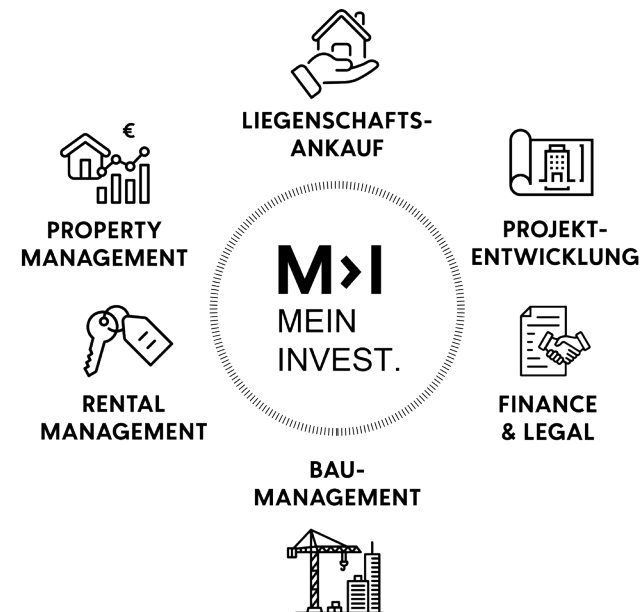
Vereinbare Deinen persönlichen Beratungstermin unter:
tuttner@daheim-immo.at



Sabrina Tuttner, MSc
Kaufmännische Leitung
Daheim Management GmbH
+43 664 88 12 15 22
tuttner@daheim-immo.at

➤ 03.2 DEIN BERATER & UMSETZUNGSPARTNER

Anfangen von der Auswahl & dem Ankauf jener Liegenschaften mit größtem Renditepotenzial, hin zur Projektentwicklung & wirtschaftlichen Konzeption, dem Baumanagement, der Vermietung und darüber hinaus – wir managen Dein Investment ganzheitlich.



**jedes investment
beginnt mit dem
ersten schritt.**

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit geltenden Marktverhältnisse. Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen grundsätzlich der Bauherren- und Liebhabereiverordnung, den Durchführungsbestimmungen zur Einkunftsart Vermietung und Verpachtung und der jeweiligen Steuerreformgesetze sowie der derzeitigen Verwaltungsübung.

Für die steuerlichen Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen. Die Daheim Development GmbH als Projektentwickler übernimmt keinerlei Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Projektunterlagen. Bei abweichenden Ergebnissen ist die Daheim Immobiliengruppe durch den Käufer schad- und klaglos zu halten.

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Gesellschaftsanteile – vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich. Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung voraus. Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreinsniveau kommen kann, das sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

DAHEIM MANAGEMENT GmbH

Landschastraße 32/2
8160 Thannhausen
UID ATU75273801
FN 529281f
office@daheim-immo.at