

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

20 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 185.000,-

Eigenkapital ¹⁾	147.200,--
Barzeichnerbonus ²⁾	7.600,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	30.200,--
KAPITALEINSATZ gesamt	185.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	147.200,--	-19.780,--	-9.890,--	137.310,--
2025	0,--	-8.068,--	-4.034,--	-4.034,--
	147.200,--	-27.848,--	-13.924,--	133.276,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis bei Fertigstellung	163.476,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) Abschreibung ⁴⁾	6.027,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,70 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	74.690,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	5.853,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	7,80 % p.a.

1) Das Eigenkapital wird bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft einbezahlt.

2) Nachlass für den Wegfall von Finanzierungskosten (Pfandrechtseintragungsgebühr, Bauzeitinsen).

3) Das Landesdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase mit einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Wien.

4) Der Durchschnitt der Nettoeinnahmen bezieht sich auf die ersten 15 Vermietungsjahre. Durch die beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) werden nicht nur die Nettoeinnahmen steuerfrei gehalten, sondern zusätzlich steuerliche Ersparnisse erzielt.

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

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

20 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 185.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuität Darlehen Land Wien gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer ¹⁾	Steuer ²⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ³⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁴⁾	Darlehens- stand
2024			-147.200	9.890	-137.310	-137.310	
2025	722	-833	-112	4.034	3.922	-133.388	-29.516
2026	2.887	-1.667	1.220	3.021	4.241	-129.146	-28.138
2027	2.962	-1.667	1.295	2.977	4.272	-124.875	-26.747
2028	2.973	-1.667	1.306	2.964	4.270	-120.604	-25.341
2029	3.051	-1.667	1.384	2.918	4.302	-116.302	-23.921
2030	3.130	-1.667	1.464	2.871	4.335	-111.967	-22.487
2031	3.212	-1.667	1.545	2.823	4.369	-107.599	-21.039
2032	3.296	-1.667	1.630	2.774	4.403	-103.195	-19.576
2033	3.383	-1.667	1.716	2.723	4.439	-98.756	-18.098
2034	3.471	-1.667	1.805	2.671	4.476	-94.280	-16.606
2035	3.563	-1.667	1.896	2.618	4.514	-89.766	-15.098
2036	3.656	-1.667	1.990	2.564	4.554	-85.213	-13.576
2037	3.753	-1.667	2.086	2.508	4.594	-80.619	-12.038
2038	3.852	-1.667	2.185	-909	1.276	-79.343	-10.484
2039	3.953	-1.667	2.287	-1.928	359	-78.984	-8.915
2040	4.058	-1.667	2.391	-1.988	403	-78.581	-7.331
2041	4.165	-1.667	2.498	-2.050	449	-78.132	-5.730
2042	4.275	-1.667	2.609	-2.113	496	-77.636	-4.113
2043	4.389	-1.667	2.722	-2.178	545	-77.091	-2.480
2044	4.505	-1.667	2.838	-2.244	595	-76.497	-831
2045	5.277	-833	4.444	-2.637	1.807	-74.690	0
2046	5.853		5.853	-2.926	2.926	-71.764	
2047	6.014		6.014	-3.007	3.007	-68.757	
2048	6.179		6.179	-3.090	3.090	-65.667	
2049	6.349		6.349	-3.175	3.175	-62.493	
2050	6.524		6.524	-3.262	3.262	-59.231	
2051	6.703		6.703	-3.352	3.352	-55.879	
2052	6.888		6.888	-3.444	3.444	-52.436	

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

2) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2024.

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

4) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

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

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

20 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 185.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-19.780		-19.780
2025	785	-63	722	-8.640	-150	-8.068
2026	3.138	-251	2.887	-8.640	-289	-6.042
2027	3.220	-258	2.962	-8.640	-275	-5.953
2028	3.303	-330	2.973	-8.640	-261	-5.928
2029	3.390	-339	3.051	-8.640	-247	-5.836
2030	3.478	-348	3.130	-8.640	-233	-5.742
2031	3.569	-357	3.212	-8.640	-218	-5.646
2032	3.662	-366	3.296	-8.640	-204	-5.548
2033	3.758	-376	3.383	-8.640	-189	-5.446
2034	3.857	-386	3.471	-8.640	-174	-5.343
2035	3.958	-396	3.563	-8.640	-159	-5.237
2036	4.063	-406	3.656	-8.640	-144	-5.128
2037	4.170	-417	3.753	-8.640	-129	-5.016
2038	4.280	-428	3.852	-1.920	-113	1.818
2039	4.392	-439	3.953		-98	3.856
2040	4.509	-451	4.058		-82	3.976
2041	4.628	-463	4.165		-66	4.099
2042	4.750	-475	4.275		-50	4.225
2043	4.876	-488	4.389		-34	4.355
2044	5.006	-501	4.505		-17	4.488
2045	5.864	-586	5.277		-2	5.275
2046	6.503	-650	5.853			5.853
2047	6.682	-668	6.014			6.014
2048	6.866	-687	6.179			6.179
2049	7.055	-705	6.349			6.349
2050	7.249	-725	6.524			6.524
2051	7.448	-745	6.703			6.703
2052	7.653	-765	6.888			6.888

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 3.138,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2045) erfolgt der Ansatz einer marktkonformen Miete für die neu errichteten Wohnungen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2025 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2028) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.07.2025 berechnet.

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

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

20 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 185.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-13.060		-13.060	-13.060
2025	945	-95	851	-970	-150	-269	-13.329
2026	3.780	-378	3.402	-1.940	-289	1.173	-12.156
2027	3.884	-388	3.496	-1.940	-275	1.281	-10.875
2028	3.991	-399	3.592	-1.940	-261	1.391	-9.485
2029	4.101	-410	3.690	-1.940	-247	1.504	-7.981
2030	4.213	-442	3.771	-1.940	-233	1.598	-6.383
2031	4.329	-455	3.875	-1.940	-218	1.716	-4.667
2032	4.448	-467	3.981	-1.940	-204	1.837	-2.829
2033	4.571	-480	4.091	-1.940	-189	1.962	-868
2034	4.696	-493	4.203	-1.940	-174	2.089	1.221
2035	4.825	-531	4.295	-1.940	-159	2.195	3.417
2036	4.958	-545	4.413	-1.940	-144	2.329	5.745
2037	5.094	-560	4.534	-1.940	-129	2.465	8.211
2038	5.234	-576	4.659	-1.940	-113	2.605	10.816
2039	5.378	-592	4.787	-1.940	-98	2.749	13.565
2040	5.526	-622	4.905	-1.940	-82	2.883	16.448
2041	5.678	-639	5.040	-1.940	-66	3.034	19.481
2042	5.834	-656	5.178	-1.940	-50	3.188	22.670
2043	5.995	-674	5.320	-1.940	-34	3.347	26.016
2044	6.160	-693	5.467	-1.940	-17	3.510	29.526
2045	6.329	-712	5.617	-1.940	-2	3.675	33.201
2046	6.503	-732	5.772	-1.940		3.832	37.032
2047	6.682	-752	5.930	-1.940		3.990	41.023
2048	6.866	-772	6.093	-1.940		4.153	45.176
2049	7.055	-794	6.261	-1.940		4.321	49.497
2050	7.249	-815	6.433	-1.940		4.493	53.990
2051	7.448	-838	6.610	-1.940		4.670	58.660
2052	7.653	-861	6.792	-1.940		4.852	63.512

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 3.780,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten sind gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabeberichtlinien kalkuliert. Sie beinhalten unter anderem Leerstand, Instandhaltung und Verwaltungskosten.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.