

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner
20 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 185.000,-

Eigenkapital ¹⁾	54.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	100.800,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	30.200,--
KAPITALEINSATZ gesamt	185.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	27.000,--	-28.000,--	-14.000,--	13.000,--
2025	27.000,--	-9.072,--	-4.536,--	22.464,--
	54.000,--	-37.072,--	-18.536,--	35.464,--

■ Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung	94.885,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	5.853,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	6,20 % p.a.

- ¹⁾ Das Eigenkapital wird in 2 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranche ist per 31.01.2025 fällig.
- ²⁾ Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 30.09.2025) und ist während der gesamten Laufzeit mit einem variablen Zinssatz von 4,00 % p.a. kalkuliert.
- 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.

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 - Kreditzeichner

20 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 185.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuität Bankdarlehen	Annuität Darl. Land Wien gef.	Aufwand / Ertrag vor Steuer ¹⁾	Steuer ²⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ³⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁴⁾	Darlehensstand
2024				-27.000	14.000	-13.000	-13.000	
2025	722	-2.237	-833	-29.348	4.536	-24.813	-37.813	-129.083
2026	2.887	-8.947	-1.667	-7.727	4.966	-2.761	-40.573	-122.649
2027	2.962	-8.947	-1.667	-7.652	4.819	-2.833	-43.406	-115.995
2028	2.973	-8.947	-1.667	-7.641	4.699	-2.942	-46.348	-109.112
2029	3.051	-8.947	-1.667	-7.563	4.542	-3.022	-49.370	-101.992
2030	3.130	-8.947	-1.667	-7.484	4.379	-3.105	-52.475	-94.626
2031	3.212	-8.947	-1.667	-7.402	4.210	-3.192	-55.667	-87.003
2032	3.296	-8.947	-1.667	-7.318	4.035	-3.283	-58.950	-79.115
2033	3.383	-8.947	-1.667	-7.231	3.853	-3.378	-62.328	-70.949
2034	3.471	-8.947	-1.667	-7.143	3.665	-3.477	-65.806	-62.497
2035	3.563	-8.947	-1.667	-7.051	3.470	-3.581	-69.387	-53.746
2036	3.656	-8.947	-1.667	-6.958	3.268	-3.689	-73.076	-44.685
2037	3.753	-8.947	-1.667	-6.861	3.059	-3.802	-76.879	-35.301
2038	3.852	-8.947	-1.667	-6.762	-518	-7.281	-84.159	-25.582
2039	3.953	-8.947	-1.667	-6.661	-1.703	-8.364	-92.523	-15.515
2040	4.058	-6.710	-1.667	-4.319	-1.933	-6.252	-98.775	-7.331
2041	4.165		-1.667	2.498	-2.050	449	-98.326	-5.730
2042	4.275		-1.667	2.609	-2.113	496	-97.830	-4.113
2043	4.389		-1.667	2.722	-2.178	545	-97.286	-2.480
2044	4.505		-1.667	2.838	-2.244	595	-96.691	-831
2045	5.277		-833	4.444	-2.637	1.807	-94.885	0
2046	5.853			5.853	-2.926	2.926	-91.958	
2047	6.014			6.014	-3.007	3.007	-88.951	
2048	6.179			6.179	-3.090	3.090	-85.862	
2049	6.349			6.349	-3.175	3.175	-82.687	
2050	6.524			6.524	-3.262	3.262	-79.425	
2051	6.703			6.703	-3.352	3.352	-76.074	
2052	6.888			6.888	-3.444	3.444	-72.630	

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.

Bis zur Entschuldung reduziert sich der Kapitaleinsatz von EUR 185.000,-- auf EUR 94.885,--.

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 - Kreditzeichner

20 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 185.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-28.000			-28.000
2025	785	-63	722	-8.640	-1.004	-150	-9.072
2026	3.138	-251	2.887	-8.640	-3.891	-289	-9.933
2027	3.220	-258	2.962	-8.640	-3.685	-275	-9.638
2028	3.303	-330	2.973	-8.640	-3.470	-261	-9.398
2029	3.390	-339	3.051	-8.640	-3.247	-247	-9.083
2030	3.478	-348	3.130	-8.640	-3.015	-233	-8.757
2031	3.569	-357	3.212	-8.640	-2.773	-218	-8.419
2032	3.662	-366	3.296	-8.640	-2.522	-204	-8.069
2033	3.758	-376	3.383	-8.640	-2.260	-189	-7.706
2034	3.857	-386	3.471	-8.640	-1.987	-174	-7.330
2035	3.958	-396	3.563	-8.640	-1.704	-159	-6.940
2036	4.063	-406	3.656	-8.640	-1.409	-144	-6.536
2037	4.170	-417	3.753	-8.640	-1.102	-129	-6.118
2038	4.280	-428	3.852	-1.920	-782	-113	1.036
2039	4.392	-439	3.953		-449	-98	3.406
2040	4.509	-451	4.058		-110	-82	3.865
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 eines variablen Zinssatzes von 4,00 % p.a. ab 01.10.2025 kalkuliert.

4) 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 - Kreditzeichner

20 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 185.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-21.280			-21.280	-21.280
2025	945	-95	851	-970	-1.004	-150	-1.273	-22.553
2026	3.780	-378	3.402	-1.940	-3.891	-289	-2.718	-25.270
2027	3.884	-388	3.496	-1.940	-3.685	-275	-2.404	-27.675
2028	3.991	-399	3.592	-1.940	-3.470	-261	-2.080	-29.754
2029	4.101	-410	3.690	-1.940	-3.247	-247	-1.744	-31.498
2030	4.213	-442	3.771	-1.940	-3.015	-233	-1.417	-32.914
2031	4.329	-455	3.875	-1.940	-2.773	-218	-1.057	-33.971
2032	4.448	-467	3.981	-1.940	-2.522	-204	-684	-34.655
2033	4.571	-480	4.091	-1.940	-2.260	-189	-298	-34.954
2034	4.696	-493	4.203	-1.940	-1.987	-174	102	-34.852
2035	4.825	-531	4.295	-1.940	-1.704	-159	492	-34.360
2036	4.958	-545	4.413	-1.940	-1.409	-144	920	-33.440
2037	5.094	-560	4.534	-1.940	-1.102	-129	1.364	-32.077
2038	5.234	-576	4.659	-1.940	-782	-113	1.824	-30.253
2039	5.378	-592	4.787	-1.940	-449	-98	2.300	-27.953
2040	5.526	-622	4.905	-1.940	-110	-82	2.772	-25.181
2041	5.678	-639	5.040	-1.940		-66	3.034	-22.148
2042	5.834	-656	5.178	-1.940		-50	3.188	-18.959
2043	5.995	-674	5.320	-1.940		-34	3.347	-15.613
2044	6.160	-693	5.467	-1.940		-17	3.510	-12.103
2045	6.329	-712	5.617	-1.940		-2	3.675	-8.428
2046	6.503	-732	5.772	-1.940			3.832	-4.597
2047	6.682	-752	5.930	-1.940			3.990	-606
2048	6.866	-772	6.093	-1.940			4.153	3.547
2049	7.055	-794	6.261	-1.940			4.321	7.868
2050	7.249	-815	6.433	-1.940			4.493	12.361
2051	7.448	-838	6.610	-1.940			4.670	17.031
2052	7.653	-861	6.792	-1.940			4.852	21.883

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/Liebhabereichtlinien 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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.