

SCHILLERSTRASSE 11/SÜDTIROLERSTRASSE 9-11 | 4020 LINZ

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Eigenkapital ¹⁾	188.220,--
Barzeichnerbonus ²⁾	9.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	24.780,--
KAPITALEINSATZ gesamt	222.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	188.220,--	-10.380,--	-5.190,--	183.030,--
2025	0,--	-5.750,--	-2.875,--	-2.875,--
2026	0,--	-9.977,--	-4.988,--	-4.988,--
	188.220,--	-26.107,--	-13.053,--	175.167,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis	199.947,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Zuschuss und Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung ⁴⁾	7.427,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,70 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	106.590,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	5.972,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	5,60 % p.a.

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

2) Der Barzeichnerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Finanzierungskosten des frei finanzierten Bankdarlehens und ist ein unveränderbarer Fixbetrag.

3) Das geförderte Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2027 und ist mit einem variablen Zinssatz von 4,00 % p.a. kalkuliert. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Oberösterreich.

4) Der Durchschnitt der Nettoeinnahmen bezieht sich auf die ersten 15 Vermietungsjahre. Durch die beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung 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.

SCHILLERSTRASSE 11/SÜDTIROLERSTRASSE 9-11 | 4020 LINZ

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss ¹⁾	Annuität Darlehen Land OÖ gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer ²⁾	Steuer ³⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁴⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁵⁾	Darlehens- stand
2024			-188.220	5.190	-183.030	-183.030	
2025			0	2.875	2.875	-180.155	
2026	243		243	4.988	5.232	-174.923	
2027	4.452	-2.200	2.252	3.068	5.321	-169.602	-23.549
2028	4.562	-2.200	2.363	2.498	4.861	-164.741	-22.268
2029	4.583	-2.200	2.383	2.462	4.845	-159.896	-20.935
2030	4.697	-2.200	2.497	2.378	4.875	-155.021	-19.548
2031	4.815	-2.200	2.615	2.291	4.906	-150.116	-18.104
2032	4.936	-2.200	2.736	2.201	4.937	-145.179	-16.601
2033	5.060	-2.200	2.860	2.108	4.968	-140.211	-15.037
2034	5.188	-2.200	2.988	2.012	5.000	-135.210	-13.410
2035	5.320	-2.200	3.120	1.913	5.033	-130.177	-11.716
2036	5.455	-2.200	3.255	1.811	5.066	-125.111	-9.953
2037	5.594	-2.200	3.395	1.705	5.100	-120.011	-8.118
2038	5.737	-2.200	3.538	1.596	5.134	-114.877	-6.208
2039	5.885	-2.200	3.685	719	4.404	-110.474	-4.221
2040	6.036	-2.200	3.836	-1.552	2.284	-108.190	-2.153
2041	6.192	-2.200	3.992	-2.392	1.600	-106.590	0
2042	5.972		5.972	-2.496	3.476	-103.114	
2043	6.137		6.137	-2.578	3.558	-99.555	
2044	6.306		6.306	-2.663	3.643	-95.912	
2045	6.480		6.480	-2.750	3.730	-92.182	
2046	6.660		6.660	-2.840	3.820	-88.362	
2047	6.844		6.844	-2.932	3.912	-84.450	
2048	7.034		7.034	-3.027	4.007	-80.443	
2049	7.229		7.229	-3.124	4.104	-76.339	
2050	7.429		7.429	-3.225	4.205	-72.134	
2051	7.636		7.636	-3.328	4.308	-67.826	
2052	7.848		7.848	-3.434	4.414	-63.413	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 380,- p.a. (15 Jahre).

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

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

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

5) 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.

SCHILLERSTRASSE 11/SÜDTIROLERSTRASSE 9-11 | 4020 LINZ

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen gef. Darlehen Land OÖ ³⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-10.380		-10.380
2025				-5.750		-5.750
2026	332	-89	243	-10.220		-9.977
2027	4.426	-354	4.072	-9.240	-969	-6.137
2028	4.546	-364	4.182	-8.260	-919	-4.996
2029	4.670	-467	4.203	-8.260	-866	-4.924
2030	4.797	-480	4.317	-8.260	-812	-4.755
2031	4.927	-493	4.435	-8.260	-756	-4.581
2032	5.062	-506	4.556	-8.260	-697	-4.401
2033	5.200	-520	4.680	-8.260	-636	-4.216
2034	5.342	-534	4.808	-8.260	-572	-4.024
2035	5.488	-549	4.940	-8.260	-506	-3.826
2036	5.639	-564	5.075	-8.260	-437	-3.622
2037	5.793	-579	5.214	-8.260	-365	-3.411
2038	5.953	-595	5.357	-8.260	-290	-3.193
2039	6.116	-612	5.505	-6.730	-212	-1.438
2040	6.284	-628	5.656	-2.420	-131	3.105
2041	6.457	-646	5.812	-980	-47	4.785
2042	6.635	-664	5.972	-980		4.992
2043	6.819	-682	6.137	-980		5.157
2044	7.007	-701	6.306	-980		5.326
2045	7.201	-720	6.480	-980		5.500
2046	7.400	-740	6.660	-980		5.680
2047	7.605	-760	6.844	-980		5.864
2048	7.815	-782	7.034	-980		6.054
2049	8.032	-803	7.229	-980		6.249
2050	8.255	-825	7.429	-980		6.449
2051	8.484	-848	7.636	-980		6.656
2052	8.720	-872	7.848	-980		6.868

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2026 in Höhe von rd. EUR 4.426,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,85 % p.a. ab dem Jahr 2028. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird grundsätzlich von einer Vollvermietung ausgegangen. In den ersten 3 Monaten der Vermietung wird eine Auslastung von 30 % unterstellt.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2026 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2029) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 4,00 % p.a. ab 01.01.2027 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.

SCHILLERSTRASSE 11/SÜDTIROLERSTRASSE 9-11 | 4020 LINZ

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen gef. Darlehen Land OÖ	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-8.850		-8.850	-8.850
2025				-300		-300	-9.150
2026	1.212	-115	1.096	-1.305		-209	-9.359
2027	4.846	-460	4.386	-2.610	-969	807	-8.552
2028	4.984	-473	4.511	-2.610	-919	982	-7.570
2029	5.126	-487	4.639	-2.610	-866	1.163	-6.407
2030	5.272	-501	4.771	-2.610	-812	1.349	-5.058
2031	5.423	-556	4.867	-2.610	-756	1.501	-3.557
2032	5.577	-572	5.005	-2.610	-697	1.699	-1.858
2033	5.736	-588	5.148	-2.610	-636	1.902	44
2034	5.899	-605	5.295	-2.610	-572	2.113	2.157
2035	6.068	-622	5.446	-2.610	-506	2.330	4.487
2036	6.241	-686	5.554	-2.610	-437	2.508	6.995
2037	6.418	-706	5.712	-2.610	-365	2.738	9.733
2038	6.601	-726	5.875	-2.610	-290	2.975	12.708
2039	6.789	-747	6.043	-2.610	-212	3.220	15.928
2040	6.983	-768	6.215	-2.610	-131	3.474	19.402
2041	7.182	-826	6.356	-2.610	-47	3.699	23.101
2042	7.387	-849	6.537	-2.610		3.927	27.028
2043	7.597	-874	6.724	-2.610		4.114	31.142
2044	7.814	-899	6.915	-2.610		4.305	35.447
2045	8.036	-924	7.112	-2.610		4.502	39.949
2046	8.265	-951	7.315	-2.610		4.705	44.654
2047	8.501	-978	7.523	-2.610		4.913	49.567
2048	8.743	-1.005	7.738	-2.610		5.128	54.695
2049	8.992	-1.034	7.958	-2.610		5.348	60.043
2050	9.249	-1.064	8.185	-2.610		5.575	65.618
2051	9.512	-1.094	8.418	-2.610		5.808	71.427
2052	9.783	-1.125	8.658	-2.610		6.048	77.475

1) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2026 in Höhe von rd. EUR 4.846,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,85 % p.a. ab dem Jahr 2028. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten sind gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabereirichtlinien 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.