

SCHILLERSTRASSE 11/SÜDTIROLERSTRASSE 9-11 | 4020 LINZ

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Eigenkapital ¹⁾	69.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	128.220,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	24.780,--
KAPITALEINSATZ gesamt	222.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	23.000,--	-17.710,--	-8.855,--	14.145,--
2025	23.000,--	-10.450,--	-5.225,--	17.775,--
2026	23.000,--	-11.254,--	-5.627,--	17.373,--
	69.000,--	-39.414,--	-19.707,--	49.293,--

■ Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung	130.823,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	5.972,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	4,60 % p.a.

- 1) Das Eigenkapital wird in 3 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranche sind per 31.05.2025 und 31.05.2026 fällig.
- 2) Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 30.09.2026) und ist während der gesamten Laufzeit mit einem variablen Zinssatz von 4,00 % p.a. kalkuliert.
- 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.

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 - Kreditzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss ¹⁾	Annuität Bankdarlehen	Annuität gef. Darl. Land OÖ	Aufwand / Ertrag vor Steuer ²⁾	Steuer ³⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁴⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁵⁾	Darlehens- stand
2024				-23.000	8.855	-14.145	-14.145	
2025				-23.000	5.225	-17.775	-31.920	
2026	243	-2.845		-25.602	5.627	-19.975	-51.895	-151.432
2027	4.452	-11.381	-2.200	-9.129	5.543	-3.586	-55.481	-143.769
2028	4.562	-11.381	-2.200	-9.018	4.842	-4.177	-59.658	-135.794
2029	4.583	-11.381	-2.200	-8.998	4.669	-4.329	-63.987	-127.494
2030	4.697	-11.381	-2.200	-8.884	4.443	-4.441	-68.427	-118.856
2031	4.815	-11.381	-2.200	-8.766	4.208	-4.558	-72.985	-109.866
2032	4.936	-11.381	-2.200	-8.645	3.964	-4.681	-77.666	-100.509
2033	5.060	-11.381	-2.200	-8.521	3.712	-4.809	-82.475	-90.772
2034	5.188	-11.381	-2.200	-8.393	3.449	-4.943	-87.419	-80.637
2035	5.320	-11.381	-2.200	-8.261	3.177	-5.084	-92.503	-70.090
2036	5.455	-11.381	-2.200	-8.126	2.894	-5.231	-97.734	-59.113
2037	5.594	-11.381	-2.200	-7.987	2.601	-5.385	-103.120	-47.689
2038	5.737	-11.381	-2.200	-7.843	2.297	-5.546	-108.666	-35.800
2039	5.885	-11.381	-2.200	-7.696	1.216	-6.480	-115.146	-23.426
2040	6.036	-11.381	-2.200	-7.545	-1.267	-8.811	-123.957	-10.548
2041	6.192	-8.536	-2.200	-4.544	-2.322	-6.866	-130.823	0
2042	5.972			5.972	-2.496	3.476	-127.347	
2043	6.137			6.137	-2.578	3.558	-123.789	
2044	6.306			6.306	-2.663	3.643	-120.146	
2045	6.480			6.480	-2.750	3.730	-116.416	
2046	6.660			6.660	-2.840	3.820	-112.596	
2047	6.844			6.844	-2.932	3.912	-108.684	
2048	7.034			7.034	-3.027	4.007	-104.677	
2049	7.229			7.229	-3.124	4.104	-100.572	
2050	7.429			7.429	-3.225	4.205	-96.368	
2051	7.636			7.636	-3.328	4.308	-92.060	
2052	7.848			7.848	-3.434	4.414	-87.646	

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.

Bis zur Entschuldung reduziert sich der Kapitaleinsatz von EUR 222.000,- auf EUR 130.823,-.

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 - Kreditzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen gef. Darlehen Land OÖ ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-17.710			-17.710
2025				-10.450			-10.450
2026	332	-89	243	-10.220	-1.277		-11.254
2027	4.426	-354	4.072	-9.240	-4.949	-969	-11.086
2028	4.546	-364	4.182	-8.260	-4.687	-919	-9.683
2029	4.670	-467	4.203	-8.260	-4.414	-866	-9.338
2030	4.797	-480	4.317	-8.260	-4.130	-812	-8.886
2031	4.927	-493	4.435	-8.260	-3.835	-756	-8.416
2032	5.062	-506	4.556	-8.260	-3.528	-697	-7.929
2033	5.200	-520	4.680	-8.260	-3.208	-636	-7.423
2034	5.342	-534	4.808	-8.260	-2.875	-572	-6.898
2035	5.488	-549	4.940	-8.260	-2.528	-506	-6.354
2036	5.639	-564	5.075	-8.260	-2.167	-437	-5.789
2037	5.793	-579	5.214	-8.260	-1.792	-365	-5.203
2038	5.953	-595	5.357	-8.260	-1.401	-290	-4.594
2039	6.116	-612	5.505	-6.730	-995	-212	-2.432
2040	6.284	-628	5.656	-2.420	-571	-131	2.533
2041	6.457	-646	5.812	-980	-141	-47	4.644
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 01.10.2026 kalkuliert.

4) 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 - Kreditzeichner

10 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 222.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen gef. Darlehen Land OÖ	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-16.180			-16.180	-16.180
2025				-5.000			-5.000	-21.180
2026	1.212	-115	1.096	-1.305	-1.277		-1.486	-22.666
2027	4.846	-460	4.386	-2.610	-4.949	-969	-4.142	-26.808
2028	4.984	-473	4.511	-2.610	-4.687	-919	-3.705	-30.513
2029	5.126	-487	4.639	-2.610	-4.414	-866	-3.252	-33.764
2030	5.272	-501	4.771	-2.610	-4.130	-812	-2.781	-36.545
2031	5.423	-556	4.867	-2.610	-3.835	-756	-2.334	-38.879
2032	5.577	-572	5.005	-2.610	-3.528	-697	-1.829	-40.708
2033	5.736	-588	5.148	-2.610	-3.208	-636	-1.305	-42.013
2034	5.899	-605	5.295	-2.610	-2.875	-572	-762	-42.775
2035	6.068	-622	5.446	-2.610	-2.528	-506	-198	-42.973
2036	6.241	-686	5.554	-2.610	-2.167	-437	340	-42.632
2037	6.418	-706	5.712	-2.610	-1.792	-365	946	-41.687
2038	6.601	-726	5.875	-2.610	-1.401	-290	1.574	-40.113
2039	6.789	-747	6.043	-2.610	-995	-212	2.226	-37.887
2040	6.983	-768	6.215	-2.610	-571	-131	2.902	-34.985
2041	7.182	-826	6.356	-2.610	-141	-47	3.559	-31.426
2042	7.387	-849	6.537	-2.610			3.927	-27.499
2043	7.597	-874	6.724	-2.610			4.114	-23.385
2044	7.814	-899	6.915	-2.610			4.305	-19.080
2045	8.036	-924	7.112	-2.610			4.502	-14.578
2046	8.265	-951	7.315	-2.610			4.705	-9.873
2047	8.501	-978	7.523	-2.610			4.913	-4.960
2048	8.743	-1.005	7.738	-2.610			5.128	168
2049	8.992	-1.034	7.958	-2.610			5.348	5.516
2050	9.249	-1.064	8.185	-2.610			5.575	11.091
2051	9.512	-1.094	8.418	-2.610			5.808	16.900
2052	9.783	-1.125	8.658	-2.610			6.048	22.948

- 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/Liebhabeirichtlinien 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.