

ALTMANNSDORFER STRASSE 184 | 1230 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

20 / 1.000 Anteile - 48 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 120.000,--

Eigenkapital ¹⁾	27.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	78.900,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	14.100,--
KAPITALEINSATZ gesamt	120.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2021	9.000,--	-11.340,--	-5.443,--	3.557,--
2022	9.000,--	-9.140,--	-4.387,--	4.613,--
2023	9.000,--	-5.440,--	-2.611,--	6.389,--
	27.000,--	-25.920,--	-12.441,--	14.559,--

■ Projektkosten abzüglich steuerlicher Ersparnis	107.559,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) ⁴⁾	3.900,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,60 % p.a.
■ Eigenkapitaleinsatz bis zur Entschuldung	52.721,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	3.730,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuer in % des gesamten Eigenkapitaleinsatzes	7,10 % p.a.

¹⁾ Das Eigenkapital wird in 3 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranchen sind jeweils per 30.06.2022 und 30.06.2023 fällig.

²⁾ Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 31.12.2023) und ist mit einem Fixzinssatz von 1,75 % 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.

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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

ALTMANNSDORFER STRASSE 184 | 1230 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

20 / 1.000 Anteile - 48 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 120.000,--

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
2021				-9.000	5.443	-3.557	-3.557	
2022				-9.000	4.387	-4.613	-8.170	
2023				-9.000	2.611	-6.389	-14.559	
2024	2.123	-5.984	-778	-4.639	2.342	-2.297	-16.856	-87.719
2025	2.166	-5.984	-778	-4.596	2.279	-2.317	-19.173	-82.350
2026	2.209	-5.984	-778	-4.553	2.215	-2.338	-21.511	-76.891
2027	2.204	-5.984	-778	-4.558	2.174	-2.384	-23.895	-71.341
2028	2.248	-5.984	-778	-4.514	2.108	-2.406	-26.301	-65.698
2029	2.293	-5.984	-778	-4.469	2.041	-2.428	-28.729	-59.960
2030	2.339	-5.984	-778	-4.423	1.973	-2.450	-31.179	-54.127
2031	2.386	-5.984	-778	-4.376	1.903	-2.473	-33.652	-48.195
2032	2.434	-5.984	-778	-4.328	1.833	-2.495	-36.147	-42.164
2033	2.482	-5.984	-778	-4.280	1.761	-2.519	-38.666	-36.032
2034	2.532	-5.984	-778	-4.230	1.649	-2.581	-41.247	-29.797
2035	2.583	-5.984	-778	-4.179	1.574	-2.605	-43.852	-23.458
2036	2.634	-5.984	-778	-4.128	1.067	-3.061	-46.913	-17.012
2037	2.687	-5.984	-778	-4.075	-163	-4.238	-51.151	-10.458
2038	2.740	-5.984	-778	-4.022	-1.268	-5.290	-56.441	-3.793
2039	2.795		-778	2.017	-1.325	692	-55.749	-3.050
2040	2.851		-778	2.073	-1.356	717	-55.032	-2.299
2041	2.909		-778	2.131	-1.387	744	-54.288	-1.540
2042	2.966		-778	2.188	-1.418	770	-53.518	-774
2043	3.026		-778	2.248	-1.451	797	-52.721	0
2044	3.657			3.657	-1.755	1.902	-50.819	
2045	3.730			3.730	-1.790	1.940	-48.879	
2046	3.804			3.804	-1.826	1.978	-46.901	
2047	3.880			3.880	-1.862	2.018	-44.883	
2048	3.957			3.957	-1.899	2.058	-42.825	
2049	4.036			4.036	-1.937	2.099	-40.726	

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

2) Bei einer Steuerprogression von 48 % ab dem Jahr 2021.

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 120.000,-- auf EUR 52.721,--.

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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

ALTMANNSDORFER STRASSE 184 | 1230 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

20 / 1.000 Anteile - 48 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 120.000,--

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2021				-11.340			-11.340
2022				-9.140			-9.140
2023				-5.440			-5.440
2024	2.308	-185	2.123	-5.520	-1.344	-138	-4.879
2025	2.354	-188	2.166	-5.520	-1.262	-132	-4.748
2026	2.401	-192	2.209	-5.520	-1.178	-125	-4.614
2027	2.449	-245	2.204	-5.520	-1.094	-119	-4.529
2028	2.498	-250	2.248	-5.520	-1.007	-112	-4.391
2029	2.548	-255	2.293	-5.520	-920	-105	-4.252
2030	2.599	-260	2.339	-5.520	-830	-99	-4.110
2031	2.651	-265	2.386	-5.520	-739	-92	-3.965
2032	2.704	-270	2.434	-5.520	-647	-85	-3.818
2033	2.758	-276	2.482	-5.520	-553	-78	-3.669
2034	2.813	-281	2.532	-5.440	-457	-71	-3.436
2035	2.870	-287	2.583	-5.440	-359	-64	-3.280
2036	2.927	-293	2.634	-4.540	-260	-57	-2.223
2037	2.986	-299	2.687	-2.140	-159	-49	339
2038	3.045	-305	2.740		-56	-42	2.642
2039	3.106	-311	2.795			-35	2.760
2040	3.168	-317	2.851			-27	2.824
2041	3.232	-323	2.909			-20	2.889
2042	3.296	-330	2.966			-12	2.954
2043	3.362	-336	3.026			-4	3.022
2044	4.063	-406	3.657				3.657
2045	4.144	-414	3.730				3.730
2046	4.227	-423	3.804				3.804
2047	4.311	-431	3.880				3.880
2048	4.397	-440	3.957				3.957
2049	4.485	-449	4.036				4.036

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 2.308,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.01.2044) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2024 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2027) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Fixzinssatzes von 1,75 % p.a. ab 01.01.2024 berechnet.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.01.2024 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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

ALTMANNSDORFER STRASSE 184 | 1230 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

20 / 1.000 Anteile - 48 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 120.000,--

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-10.460			-10.460	-10.460
2022				-5.860			-5.860	-16.320
2023								-16.320
2024	2.734	-219	2.515	-1.240	-1.344	-138	-207	-16.527
2025	2.789	-223	2.566	-1.240	-1.262	-132	-68	-16.595
2026	2.844	-228	2.616	-1.240	-1.178	-125	73	-16.522
2027	2.901	-290	2.611	-1.240	-1.094	-119	158	-16.364
2028	2.959	-296	2.663	-1.240	-1.007	-112	304	-16.060
2029	3.019	-302	2.717	-1.240	-920	-105	452	-15.608
2030	3.079	-308	2.771	-1.240	-830	-99	602	-15.006
2031	3.141	-314	2.827	-1.240	-739	-92	756	-14.250
2032	3.203	-320	2.883	-1.240	-647	-85	911	-13.339
2033	3.267	-327	2.940	-1.240	-553	-78	1.069	-12.270
2034	3.333	-333	3.000	-1.240	-457	-71	1.232	-11.038
2035	3.399	-340	3.059	-1.240	-359	-64	1.396	-9.642
2036	3.467	-347	3.120	-1.240	-260	-57	1.563	-8.079
2037	3.537	-354	3.183	-1.240	-159	-49	1.735	-6.344
2038	3.607	-361	3.246	-1.240	-56	-42	1.908	-4.436
2039	3.680	-368	3.312	-1.240		-35	2.037	-2.399
2040	3.753	-375	3.378	-1.240		-27	2.111	-288
2041	3.828	-383	3.445	-1.240		-20	2.185	1.897
2042	3.905	-390	3.515	-1.240		-12	2.263	4.160
2043	3.983	-398	3.585	-1.240		-4	2.341	6.501
2044	4.063	-406	3.657	-1.240			2.417	8.918
2045	4.144	-414	3.730	-1.240			2.490	11.408
2046	4.227	-423	3.804	-1.240			2.564	13.972
2047	4.311	-431	3.880	-1.240			2.640	16.612
2048	4.397	-440	3.957	-1.240			2.717	19.329
2049	4.485	-449	4.036	-1.240			2.796	22.125

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 2.734,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2024 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2027) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

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 negativ oder positiv 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 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.