

ALTMANNSDORFER STRASSE 184 | 1230 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

20 / 1.000 Anteile - 48 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 120.000,--

Eigenkapital ¹⁾	101.700,--
Barzeichnerbonus ²⁾	4.200,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	14.100,--
KAPITALEINSATZ gesamt	120.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2021	101.700,--	-8.740,--	-4.195,--	97.505,--
2022	0,--	-7.540,--	-3.619,--	-3.619,--
2023	0,--	-5.440,--	-2.611,--	-2.611,--
	101.700,--	-21.720,--	-10.425,--	91.275,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis	105.375,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) ⁴⁾	3.900,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,70 % 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 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 - Barzeichner

20 / 1.000 Anteile - 48 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 120.000,--

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
2021			-101.700	4.195	-97.505	-97.505	
2022			0	3.619	3.619	-93.886	
2023			0	2.611	2.611	-91.275	
2024	2.123	-778	1.345	1.697	3.042	-88.233	-13.460
2025	2.166	-778	1.388	1.673	3.061	-85.172	-12.813
2026	2.209	-778	1.431	1.649	3.080	-82.092	-12.160
2027	2.204	-778	1.426	1.649	3.075	-79.018	-11.501
2028	2.248	-778	1.470	1.624	3.094	-75.924	-10.835
2029	2.293	-778	1.515	1.599	3.114	-72.810	-10.162
2030	2.339	-778	1.561	1.574	3.135	-69.675	-9.482
2031	2.386	-778	1.608	1.548	3.156	-66.519	-8.796
2032	2.434	-778	1.656	1.522	3.178	-63.341	-8.102
2033	2.482	-778	1.704	1.496	3.200	-60.141	-7.402
2034	2.532	-778	1.754	1.430	3.184	-56.958	-6.695
2035	2.583	-778	1.805	1.402	3.207	-53.751	-5.980
2036	2.634	-778	1.856	942	2.798	-50.953	-5.259
2037	2.687	-778	1.909	-239	1.670	-49.283	-4.530
2038	2.740	-778	1.962	-1.295	667	-48.616	-3.793
2039	2.795	-778	2.017	-1.325	692	-47.924	-3.050
2040	2.851	-778	2.073	-1.355	718	-47.206	-2.299
2041	2.909	-778	2.131	-1.387	744	-46.463	-1.540
2042	2.966	-778	2.188	-1.418	770	-45.693	-774
2043	3.026	-778	2.248	-1.450	798	-44.895	0
2044	3.657		3.657	-1.755	1.902	-42.993	
2045	3.730		3.730	-1.790	1.940	-41.053	
2046	3.804		3.804	-1.826	1.978	-39.075	
2047	3.880		3.880	-1.862	2.018	-37.057	
2048	3.957		3.957	-1.899	2.058	-34.999	
2049	4.036		4.036	-1.937	2.099	-32.900	

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.

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 - Barzeichner

20 / 1.000 Anteile - 48 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 120.000,--

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	steuerliches Ergebnis
2021				-8.740		-8.740
2022				-7.540		-7.540
2023				-5.440		-5.440
2024	2.308	-185	2.123	-5.520	-138	-3.535
2025	2.354	-188	2.166	-5.520	-132	-3.486
2026	2.401	-192	2.209	-5.520	-125	-3.436
2027	2.449	-245	2.204	-5.520	-119	-3.435
2028	2.498	-250	2.248	-5.520	-112	-3.384
2029	2.548	-255	2.293	-5.520	-105	-3.332
2030	2.599	-260	2.339	-5.520	-99	-3.280
2031	2.651	-265	2.386	-5.520	-92	-3.226
2032	2.704	-270	2.434	-5.520	-85	-3.171
2033	2.758	-276	2.482	-5.520	-78	-3.116
2034	2.813	-281	2.532	-5.440	-71	-2.979
2035	2.870	-287	2.583	-5.440	-64	-2.921
2036	2.927	-293	2.634	-4.540	-57	-1.963
2037	2.986	-299	2.687	-2.140	-49	498
2038	3.045	-305	2.740		-42	2.698
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 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 - Barzeichner

20 / 1.000 Anteile - 48 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 120.000,--

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-7.860		-7.860	-7.860
2022				-4.260		-4.260	-12.120
2023							-12.120
2024	2.734	-219	2.515	-1.240	-138	1.137	-10.983
2025	2.789	-223	2.566	-1.240	-132	1.194	-9.789
2026	2.844	-228	2.616	-1.240	-125	1.251	-8.538
2027	2.901	-290	2.611	-1.240	-119	1.252	-7.285
2028	2.959	-296	2.663	-1.240	-112	1.311	-5.974
2029	3.019	-302	2.717	-1.240	-105	1.372	-4.603
2030	3.079	-308	2.771	-1.240	-99	1.433	-3.170
2031	3.141	-314	2.827	-1.240	-92	1.495	-1.675
2032	3.203	-320	2.883	-1.240	-85	1.558	-117
2033	3.267	-327	2.940	-1.240	-78	1.622	1.506
2034	3.333	-333	3.000	-1.240	-71	1.689	3.195
2035	3.399	-340	3.059	-1.240	-64	1.755	4.950
2036	3.467	-347	3.120	-1.240	-57	1.824	6.774
2037	3.537	-354	3.183	-1.240	-49	1.894	8.667
2038	3.607	-361	3.246	-1.240	-42	1.964	10.631
2039	3.680	-368	3.312	-1.240	-35	2.037	12.669
2040	3.753	-375	3.378	-1.240	-27	2.111	14.780
2041	3.828	-383	3.445	-1.240	-20	2.185	16.965
2042	3.905	-390	3.515	-1.240	-12	2.263	19.228
2043	3.983	-398	3.585	-1.240	-4	2.341	21.569
2044	4.063	-406	3.657	-1.240		2.417	23.986
2045	4.144	-414	3.730	-1.240		2.490	26.476
2046	4.227	-423	3.804	-1.240		2.564	29.040
2047	4.311	-431	3.880	-1.240		2.640	31.680
2048	4.397	-440	3.957	-1.240		2.717	34.397
2049	4.485	-449	4.036	-1.240		2.796	37.193

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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.