

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung

DENISGASSE 18 | 1200 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

60 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 429.000,-

Top 6: 58 m² Wohnnutzfläche

mit 4 m² Balkon

Eigenkapital ¹⁾	340.920,--
Barzeichnerbonus ²⁾	18.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	70.080,--
KAPITALEINSATZ gesamt	429.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	340.920,--	-18.900,--	-9.450,--	331.470,--
2026	0,--	-7.680,--	-3.840,--	-3.840,--
2027	0,--	-18.060,--	-9.030,--	-9.030,--
2028	0,--	-17.985,--	-8.993,--	-8.993,--
	340.920,--	-62.625,--	-31.313,--	309.607,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis	379.687,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung ⁴⁾	14.752,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,90 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	168.562,--
■ Mieteinnahmen nach Entschuldung	13.723,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	8,10 % p.a.

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

²⁾ Nachlass für den Wegfall von Finanzierungskosten (Kreditbearbeitungsgebühr, 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 (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.

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung

DENISGASSE 18 | 1200 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

60 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 429.000,-

Top 6: 58 m² Wohnnutzfläche

mit 4 m² Balkon

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
2025			-340.920	9.450	-331.470	-331.470	
2026			0	3.840	3.840	-327.630	
2027			0	9.030	9.030	-318.600	
2028	5.261	-3.868	1.393	8.993	10.386	-308.214	-66.899
2029	7.015	-3.868	3.147	7.560	10.707	-297.507	-63.685
2030	7.147	-3.868	3.279	6.938	10.217	-287.290	-60.440
2031	7.281	-3.868	3.414	6.854	10.268	-277.022	-57.162
2032	7.419	-3.868	3.551	6.769	10.320	-266.702	-53.851
2033	7.559	-3.868	3.691	6.682	10.373	-256.329	-50.506
2034	7.702	-3.868	3.834	6.594	10.428	-245.901	-47.129
2035	7.847	-3.868	3.980	6.504	10.484	-235.417	-43.717
2036	7.996	-3.868	4.128	6.413	10.541	-224.876	-40.271
2037	8.148	-3.868	4.280	6.320	10.600	-214.276	-36.790
2038	8.302	-3.868	4.435	5.985	10.419	-203.857	-33.274
2039	8.460	-3.868	4.592	5.888	10.481	-193.376	-29.723
2040	8.621	-3.868	4.753	3.660	8.413	-184.963	-26.136
2041	8.785	-3.868	4.917	2.300	7.217	-177.746	-22.514
2042	8.952	-3.868	5.085	-3.202	1.883	-175.863	-18.854
2043	9.123	-3.868	5.256	-3.936	1.320	-174.543	-15.159
2044	9.297	-3.868	5.430	-4.041	1.388	-173.154	-11.426
2045	9.475	-3.868	5.607	-4.149	1.458	-171.696	-7.655
2046	9.656	-3.868	5.789	-4.259	1.530	-170.166	-3.847
2047	9.841	-3.868	5.973	-4.370	1.603	-168.562	0
2048	12.351		12.351	-5.635	6.715	-161.847	
2049	12.598		12.598	-5.759	6.839	-155.008	
2050	12.850		12.850	-5.885	6.965	-148.043	
2051	13.107		13.107	-6.013	7.093	-140.950	
2052	13.369		13.369	-6.144	7.224	-133.725	
2053	13.636		13.636	-6.278	7.358	-126.367	

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

2) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2025.

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

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung

DENISGASSE 18 | 1200 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

60 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 429.000,-

Top 6: 58 m² Wohnnutzfläche

mit 4 m² Balkon

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	steuerliches Ergebnis
2025				-18.900		-18.900
2026				-7.680		-7.680
2027				-18.060		-18.060
2028	5.846	-585	5.261	-22.560	-686	-17.985
2029	7.794	-779	7.015	-21.480	-654	-15.120
2030	7.941	-794	7.147	-20.400	-622	-13.875
2031	8.090	-809	7.281	-20.400	-589	-13.708
2032	8.243	-824	7.419	-20.400	-556	-13.538
2033	8.398	-840	7.559	-20.400	-523	-13.365
2034	8.557	-856	7.702	-20.400	-490	-13.188
2035	8.719	-872	7.847	-20.400	-456	-13.008
2036	8.884	-888	7.996	-20.400	-421	-12.825
2037	9.053	-905	8.148	-20.400	-387	-12.639
2038	9.225	-922	8.302	-19.920	-352	-11.970
2039	9.400	-940	8.460	-19.920	-316	-11.777
2040	9.579	-958	8.621	-15.660	-281	-7.320
2041	9.761	-976	8.785	-13.140	-245	-4.600
2042	9.947	-995	8.952	-2.340	-208	6.404
2043	10.137	-1.014	9.123	-1.080	-172	7.871
2044	10.330	-1.033	9.297	-1.080	-135	8.083
2045	10.528	-1.053	9.475	-1.080	-97	8.298
2046	10.729	-1.073	9.656	-1.080	-59	8.517
2047	10.934	-1.093	9.841	-1.080	-21	8.740
2048	13.723	-1.372	12.351	-1.080		11.271
2049	13.998	-1.400	12.598	-1.080		11.518
2050	14.278	-1.428	12.850	-1.080		11.770
2051	14.563	-1.456	13.107	-1.080		12.027
2052	14.854	-1.485	13.369	-1.080		12.289
2053	15.151	-1.515	13.636	-1.080		12.556

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2028 in Höhe von rd. EUR 7.794,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2030. Die Küchenmiete unterliegt keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.01.2048) erfolgt der Ansatz einer marktkonformen Miete.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2028 mit 10,00 % p.a. von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.01.2028 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.

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung

DENISGASSE 18 | 1200 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

60 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 429.000,-

Top 6: 58 m² Wohnnutzfläche

mit 4 m² Balkon

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-14.640		-14.640	-14.640
2026				-900		-900	-15.540
2027				-480		-480	-16.020
2028	7.065	-636	6.429	-5.760	-686	-17	-16.037
2029	9.420	-848	8.572	-5.760	-654	2.158	-13.879
2030	9.608	-865	8.744	-5.760	-622	2.362	-11.518
2031	9.801	-882	8.919	-5.760	-589	2.569	-8.948
2032	9.997	-900	9.097	-5.760	-556	2.780	-6.168
2033	10.197	-1.020	9.177	-5.760	-523	2.894	-3.274
2034	10.400	-1.040	9.360	-5.760	-490	3.111	-164
2035	10.608	-1.061	9.548	-5.760	-456	3.332	3.168
2036	10.821	-1.082	9.739	-5.760	-421	3.557	6.726
2037	11.037	-1.104	9.933	-5.760	-387	3.787	10.512
2038	11.258	-1.182	10.076	-5.340	-352	4.384	14.896
2039	11.483	-1.206	10.277	-5.340	-316	4.621	19.517
2040	11.713	-1.230	10.483	-5.340	-281	4.862	24.379
2041	11.947	-1.254	10.692	-5.340	-245	5.108	29.486
2042	12.186	-1.280	10.906	-5.340	-208	5.358	34.844
2043	12.429	-1.429	11.000	-5.340	-172	5.488	40.333
2044	12.678	-1.458	11.220	-5.340	-135	5.746	46.078
2045	12.932	-1.487	11.445	-5.340	-97	6.007	52.086
2046	13.190	-1.517	11.673	-5.340	-59	6.274	58.360
2047	13.454	-1.547	11.907	-5.340	-21	6.546	64.906
2048	13.723	-1.578	12.145	-5.340		6.805	71.711
2049	13.998	-1.610	12.388	-5.340		7.048	78.759
2050	14.278	-1.642	12.636	-5.340		7.296	86.054
2051	14.563	-1.675	12.888	-5.340		7.548	93.603
2052	14.854	-1.708	13.146	-5.340		7.806	101.409
2053	15.151	-1.742	13.409	-5.340		8.069	109.478

¹⁾ Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2028 in Höhe von rd. EUR 9.420,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00 % p.a. ab dem Jahr 2030. 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, Investitionsrücklage 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.