

TOP-Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung

DENISGASSE 18 | 1200 WIEN

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner
60 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 429.000,-

Top 6: 58 m² Wohnnutzfläche
mit 4 m² Balkon

Eigenkapital ¹⁾	159.600,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	199.320,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	70.080,--
KAPITALEINSATZ gesamt	429.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	39.900,--	-29.640,--	-14.820,--	25.080,--
2026	39.900,--	-15.120,--	-7.560,--	32.340,--
2027	39.900,--	-19.740,--	-9.870,--	30.030,--
2028	39.900,--	-23.128,--	-11.564,--	28.336,--
	159.600,--	-87.628,--	-43.814,--	115.786,--

■ Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung	205.214,--
■ Mieteinnahmen nach Entschuldung	13.723,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	6,70 % p.a.

- ¹⁾ Das Eigenkapital wird in 4 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranchen sind per 31.05.2026, 31.05.2027 und 31.01.2028 fällig.
- ²⁾ Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 31.03.2028) und ist während der gesamten Laufzeit mit einem variablen Zinssatz (Kalkulationsgrundlage: 3,50 % 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.

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 - Kreditzeichner

60 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 429.000,-

Top 6: 58 m² Wohnnutzfläche
mit 4 m² Balkon

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
2025				-39.900	14.820	-25.080	-25.080	
2026				-39.900	7.560	-32.340	-57.420	
2027				-39.900	9.870	-30.030	-87.450	
2028	5.261	-12.824	-3.868	-51.331	11.564	-39.767	-127.217	-258.538
2029	7.015	-17.099	-3.868	-13.952	10.829	-3.122	-130.339	-244.764
2030	7.147	-17.099	-3.868	-13.820	10.019	-3.800	-134.139	-230.584
2031	7.281	-17.099	-3.868	-13.685	9.741	-3.944	-138.083	-215.981
2032	7.419	-17.099	-3.868	-13.548	9.455	-4.093	-142.176	-200.943
2033	7.559	-17.099	-3.868	-13.408	9.160	-4.248	-146.424	-185.454
2034	7.702	-17.099	-3.868	-13.265	8.855	-4.409	-150.834	-169.500
2035	7.847	-17.099	-3.868	-13.119	8.542	-4.577	-155.411	-153.065
2036	7.996	-17.099	-3.868	-12.970	8.219	-4.752	-160.163	-136.132
2037	8.148	-17.099	-3.868	-12.819	7.886	-4.933	-165.095	-118.685
2038	8.302	-17.099	-3.868	-12.664	7.303	-5.361	-170.457	-100.707
2039	8.460	-17.099	-3.868	-12.506	6.949	-5.557	-176.014	-82.178
2040	8.621	-17.099	-3.868	-12.346	4.454	-7.891	-183.906	-63.081
2041	8.785	-17.099	-3.868	-12.181	2.818	-9.363	-193.269	-43.397
2042	8.952	-17.099	-3.868	-12.014	-2.969	-14.983	-208.252	-23.104
2043	9.123	-4.275	-3.868	981	-3.923	-2.942	-211.194	-15.159
2044	9.297		-3.868	5.430	-4.041	1.388	-209.806	-11.426
2045	9.475		-3.868	5.607	-4.149	1.458	-208.347	-7.655
2046	9.656		-3.868	5.789	-4.259	1.530	-206.817	-3.847
2047	9.841		-3.868	5.973	-4.370	1.603	-205.214	0
2048	12.351			12.351	-5.635	6.715	-198.498	
2049	12.598			12.598	-5.759	6.839	-191.659	
2050	12.850			12.850	-5.885	6.965	-184.695	
2051	13.107			13.107	-6.013	7.093	-177.601	
2052	13.369			13.369	-6.144	7.224	-170.377	
2053	13.636			13.636	-6.278	7.358	-163.019	

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.

Bis zur Entschuldung reduziert sich der Kapitaleinsatz von EUR 429.000,-- auf EUR 205.214,--.

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 - Kreditzeichner

60 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 429.000,-

Top 6: 58 m² Wohnnutzfläche
mit 4 m² Balkon

Jahr	Miete ¹⁾	Investoren- kosten ²⁾	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2025				-29.640			-29.640
2026				-15.120			-15.120
2027				-19.740			-19.740
2028	5.846	-585	5.261	-22.560	-5.143	-686	-23.128
2029	7.794	-779	7.015	-21.480	-6.539	-654	-21.659
2030	7.941	-794	7.147	-20.400	-6.163	-622	-20.039
2031	8.090	-809	7.281	-20.400	-5.775	-589	-19.483
2032	8.243	-824	7.419	-20.400	-5.372	-556	-18.910
2033	8.398	-840	7.559	-20.400	-4.955	-523	-18.319
2034	8.557	-856	7.702	-20.400	-4.523	-490	-17.711
2035	8.719	-872	7.847	-20.400	-4.075	-456	-17.084
2036	8.884	-888	7.996	-20.400	-3.612	-421	-16.438
2037	9.053	-905	8.148	-20.400	-3.133	-387	-15.772
2038	9.225	-922	8.302	-19.920	-2.636	-352	-14.605
2039	9.400	-940	8.460	-19.920	-2.121	-316	-13.898
2040	9.579	-958	8.621	-15.660	-1.589	-281	-8.909
2041	9.761	-976	8.785	-13.140	-1.037	-245	-5.637
2042	9.947	-995	8.952	-2.340	-466	-208	5.938
2043	10.137	-1.014	9.123	-1.080	-25	-172	7.847
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 eines variablen Zinssatzes von 3,50 % p.a. ab 01.04.2028 kalkuliert.

4) 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 - Kreditzeichner

60 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 429.000,-

Top 6: 58 m² Wohnnutzfläche
mit 4 m² Balkon

Jahr	Miete ¹⁾	Investoren- kosten ²⁾	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-25.320			-25.320	-25.320
2026				-8.280			-8.280	-33.600
2027				-2.100			-2.100	-35.700
2028	7.065	-636	6.429	-5.760	-5.143	-686	-5.160	-40.860
2029	9.420	-848	8.572	-5.760	-6.539	-654	-4.381	-45.241
2030	9.608	-865	8.744	-5.760	-6.163	-622	-3.802	-49.043
2031	9.801	-882	8.919	-5.760	-5.775	-589	-3.205	-52.248
2032	9.997	-900	9.097	-5.760	-5.372	-556	-2.591	-54.840
2033	10.197	-1.020	9.177	-5.760	-4.955	-523	-2.061	-56.901
2034	10.400	-1.040	9.360	-5.760	-4.523	-490	-1.412	-58.313
2035	10.608	-1.061	9.548	-5.760	-4.075	-456	-743	-59.056
2036	10.821	-1.082	9.739	-5.760	-3.612	-421	-55	-59.111
2037	11.037	-1.104	9.933	-5.760	-3.133	-387	654	-58.457
2038	11.258	-1.182	10.076	-5.340	-2.636	-352	1.748	-56.709
2039	11.483	-1.206	10.277	-5.340	-2.121	-316	2.499	-54.210
2040	11.713	-1.230	10.483	-5.340	-1.589	-281	3.273	-50.936
2041	11.947	-1.254	10.692	-5.340	-1.037	-245	4.071	-46.866
2042	12.186	-1.280	10.906	-5.340	-466	-208	4.892	-41.974
2043	12.429	-1.429	11.000	-5.340	-25	-172	5.464	-36.510
2044	12.678	-1.458	11.220	-5.340		-135	5.746	-30.765
2045	12.932	-1.487	11.445	-5.340		-97	6.007	-24.757
2046	13.190	-1.517	11.673	-5.340		-59	6.274	-18.483
2047	13.454	-1.547	11.907	-5.340		-21	6.546	-11.937
2048	13.723	-1.578	12.145	-5.340			6.805	-5.132
2049	13.998	-1.610	12.388	-5.340			7.048	1.916
2050	14.278	-1.642	12.636	-5.340			7.296	9.212
2051	14.563	-1.675	12.888	-5.340			7.548	16.760
2052	14.854	-1.708	13.146	-5.340			7.806	24.566
2053	15.151	-1.742	13.409	-5.340			8.069	32.635

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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.