

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 152.250 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

| | |
|----------------------------|---------------|
| 2025 | 129.984 |
| <u>-Barzeichnungsbonus</u> | <u>-6.800</u> |
| | 123.184 |

Steuerliches Ergebnis

| | |
|------|----------------|
| 2025 | -10.600 |
| 2026 | -6.680 |
| 2027 | -6.680 |
| | <u>-23.960</u> |

123.184
Eigenaufwand vor Steuer

-11.980
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

111.204
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

22.266

ERTRAGSPHASE I (2028 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

129
pro Monat

1.543
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

288
pro Monat

3.451
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

62.304

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

4.894

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

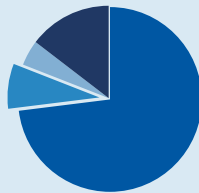
7,9 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

152.250

- 73% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 15% Landesdarlehen

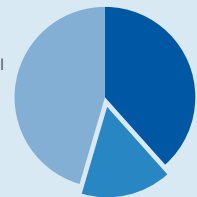


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

62.304

- 38% gebundenes Kapital
- 17% Steuerrückfluss
- 45% Mieten



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

*** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 22.266 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2028, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2028 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

***** Da die Herstellungskosten bis 2041 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

4 % Kommanditanteile

| Jahr | Netto-einnahmen | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer * | +/- Steuer** | Aufwand / Ertrag nach Steuer *** | Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital | gesamter Aufwand n. Steuer **** |
|------|-----------------|------------|-------------------------------|--------------|----------------------------------|--|---------------------------------|
| 2025 | | | -123.184 | | -123.184 | | -123.184 |
| 2026 | | | | 5.300 | 5.300 | 4,30% | -117.884 |
| 2027 | | | | 3.340 | 3.340 | 2,83% | -114.544 |
| 2028 | 2.397 | -1.229 | 1.169 | 3.340 | 4.509 | 3,94% | -110.036 |
| 2029 | 2.458 | -1.229 | 1.229 | 2.070 | 3.300 | 3,00% | -106.736 |
| 2030 | 2.520 | -1.229 | 1.291 | 2.035 | 3.326 | 3,12% | -103.410 |
| 2031 | 2.581 | -1.229 | 1.352 | 1.999 | 3.351 | 3,24% | -100.059 |
| 2032 | 2.643 | -1.229 | 1.415 | 1.963 | 3.378 | 3,38% | -96.681 |
| 2033 | 2.655 | -1.229 | 1.426 | 1.927 | 3.353 | 3,47% | -93.328 |
| 2034 | 2.720 | -1.229 | 1.492 | 1.916 | 3.407 | 3,65% | -89.921 |
| 2035 | 2.787 | -1.229 | 1.558 | 1.878 | 3.436 | 3,82% | -86.485 |
| 2036 | 2.855 | -1.229 | 1.627 | 1.839 | 3.465 | 4,01% | -83.020 |
| 2037 | 2.925 | -1.229 | 1.696 | 1.799 | 3.496 | 4,21% | -79.524 |
| 2038 | 2.955 | -1.229 | 1.726 | 1.759 | 3.485 | 4,38% | -76.039 |
| 2039 | 3.028 | -1.229 | 1.799 | 1.738 | 3.538 | 4,65% | -72.502 |
| 2040 | 3.103 | -1.229 | 1.874 | 1.696 | 3.570 | 4,92% | -68.931 |
| 2041 | 3.179 | -1.229 | 1.950 | 753 | 2.704 | 3,92% | -66.228 |
| 2042 | 3.257 | -1.229 | 2.028 | -851 | 1.178 | 1,78% | -65.050 |
| 2043 | 3.275 | -1.229 | 2.046 | -1.596 | 450 | 0,69% | -64.600 |
| 2044 | 3.356 | -1.229 | 2.128 | -1.610 | 518 | 0,80% | -64.082 |
| 2045 | 3.440 | -1.229 | 2.211 | -1.657 | 554 | 0,87% | -63.528 |
| 2046 | 3.526 | -1.229 | 2.297 | -1.705 | 592 | 0,93% | -62.935 |
| 2047 | 3.613 | -1.229 | 2.384 | -1.753 | 631 | 1,00% | -62.304 |
| 2048 | 4.894 | | 4.894 | -1.803 | 3.091 | 4,96% | -59.214 |

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025

*** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

**** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

4 % Kommanditanteile

| Jahr | Miete * | Nebenkosten ** | Nettoeinnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen *** | steuerliches Ergebnis *** | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|---------|----------------|----------------|----------------------|------------|---------------------------|---------------------------------|
| 2025 | | | | -10.600 | | -10.600 | -10.600 |
| 2026 | | | | -6.680 | | -6.680 | -17.280 |
| 2027 | | | | -6.680 | | -6.680 | -23.960 |
| 2028 | 3.040 | -643 | 2.397 | -6.320 | -218 | -4.141 | -28.101 |
| 2029 | 3.112 | -654 | 2.458 | -6.320 | -208 | -4.070 | -32.171 |
| 2030 | 3.186 | -666 | 2.520 | -6.320 | -198 | -3.998 | -36.168 |
| 2031 | 3.259 | -678 | 2.581 | -6.320 | -187 | -3.926 | -40.095 |
| 2032 | 3.333 | -690 | 2.643 | -6.320 | -177 | -3.853 | -43.948 |
| 2033 | 3.409 | -754 | 2.655 | -6.320 | -166 | -3.831 | -47.779 |
| 2034 | 3.487 | -766 | 2.720 | -6.320 | -156 | -3.755 | -51.534 |
| 2035 | 3.566 | -779 | 2.787 | -6.320 | -145 | -3.678 | -55.212 |
| 2036 | 3.647 | -792 | 2.855 | -6.320 | -134 | -3.599 | -58.811 |
| 2037 | 3.730 | -805 | 2.925 | -6.320 | -123 | -3.518 | -62.328 |
| 2038 | 3.815 | -861 | 2.955 | -6.320 | -112 | -3.477 | -65.805 |
| 2039 | 3.902 | -874 | 3.028 | -6.320 | -101 | -3.393 | -69.198 |
| 2040 | 3.991 | -889 | 3.103 | -4.520 | -89 | -1.507 | -70.704 |
| 2041 | 4.082 | -903 | 3.179 | -1.400 | -78 | 1.701 | -69.003 |
| 2042 | 4.175 | -918 | 3.257 | | -66 | 3.191 | -65.812 |
| 2043 | 4.271 | -996 | 3.275 | | -55 | 3.220 | -62.592 |
| 2044 | 4.368 | -1.011 | 3.356 | | -43 | 3.314 | -59.278 |
| 2045 | 4.467 | -1.027 | 3.440 | | -31 | 3.409 | -55.869 |
| 2046 | 4.569 | -1.044 | 3.526 | | -19 | 3.507 | -52.362 |
| 2047 | 4.673 | -1.060 | 3.613 | | -7 | 3.606 | -48.755 |
| 2048 | 6.054 | -1.160 | 4.894 | | | 4.894 | -43.862 |

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

| AfA | Normal | 67 Jahre 1,5% p.a. | AfA | 1/15 | 15 Jahre 6,7% p.a. |
|-----|--------|--------------------|-----|------|--------------------|
| | | Nettoeinnahmen | | | Nettoeinnahmen |
| | | 42.065 | | | 42.065 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -10.232 | | | 19.848 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 31.832 | | | 61.912 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 30.080

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 3.040 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erläss BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2028 berechnet.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

NEUBAUHERRENMODELL

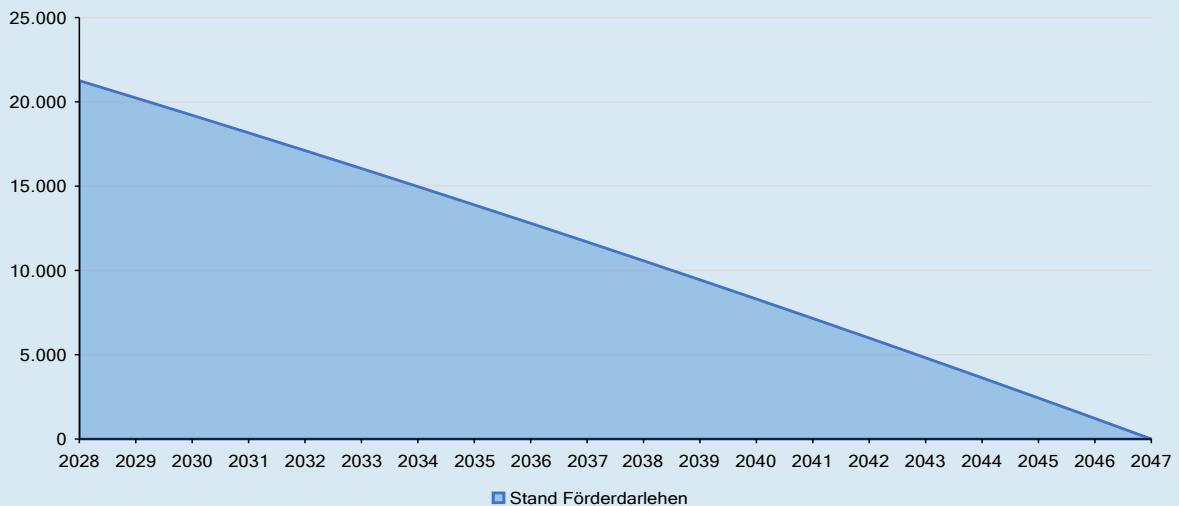
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

4 % Kommanditanteile

| Jahr | Tilgung Förderdarlehen | Zinsen Förderdarlehen | Annuität Förderdarlehen | Stand Förderdarlehen |
|------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 2028 | 1.011 | 218 | 1.229 | 21.255 |
| 2029 | 1.021 | 208 | 1.229 | 20.234 |
| 2030 | 1.031 | 198 | 1.229 | 19.203 |
| 2031 | 1.042 | 187 | 1.229 | 18.161 |
| 2032 | 1.052 | 177 | 1.229 | 17.109 |
| 2033 | 1.063 | 166 | 1.229 | 16.047 |
| 2034 | 1.073 | 156 | 1.229 | 14.973 |
| 2035 | 1.084 | 145 | 1.229 | 13.889 |
| 2036 | 1.095 | 134 | 1.229 | 12.795 |
| 2037 | 1.106 | 123 | 1.229 | 11.689 |
| 2038 | 1.117 | 112 | 1.229 | 10.572 |
| 2039 | 1.128 | 101 | 1.229 | 9.443 |
| 2040 | 1.140 | 89 | 1.229 | 8.304 |
| 2041 | 1.151 | 78 | 1.229 | 7.153 |
| 2042 | 1.163 | 66 | 1.229 | 5.990 |
| 2043 | 1.174 | 55 | 1.229 | 4.816 |
| 2044 | 1.186 | 43 | 1.229 | 3.630 |
| 2045 | 1.198 | 31 | 1.229 | 2.432 |
| 2046 | 1.210 | 19 | 1.229 | 1.222 |
| 2047 | 1.222 | 7 | 1.229 | |

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

TOTALGEWINNBERECHNUNG

4 % Kommanditanteile

| Jahr | Miete * | Neben- kosten ** | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2025 | | | | -8.840 | | -8.840 | -8.840 |
| 2026 | | | | -1.800 | | -1.800 | -10.640 |
| 2027 | | | | -360 | | -360 | -11.000 |
| 2028 | 3.760 | -643 | 3.117 | -1.440 | -218 | 1.459 | -9.541 |
| 2029 | 3.854 | -654 | 3.200 | -1.440 | -208 | 1.552 | -7.989 |
| 2030 | 3.950 | -666 | 3.284 | -1.440 | -198 | 1.647 | -6.342 |
| 2031 | 4.045 | -678 | 3.367 | -1.440 | -187 | 1.740 | -4.602 |
| 2032 | 4.142 | -690 | 3.453 | -1.440 | -177 | 1.836 | -2.766 |
| 2033 | 4.242 | -754 | 3.488 | -1.440 | -166 | 1.882 | -885 |
| 2034 | 4.343 | -766 | 3.577 | -1.440 | -156 | 1.982 | 1.097 |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 3.760 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.