



Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung  
15 % Kommanditanteile

## Kopalgasse 11

### 1110 Wien

IFA Bauherrenmodell N°501 mit ideeller Beteiligung über eine KG und Steueroptimierung.

Bei der „Kopalgasse 11“ können Sie in ein Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG investieren. Sie profitieren von steuerlicher Optimierung und dem krisenresistenten Substanzwert einer Immobilie. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

- ✓ Planrendite 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 3,75 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 7 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Sommer 2026 | Fertigstellung Herbst 2027
- ✓ Die Förderungswürdigkeit des gesamten Projekts ist behördlich bestätigt.

Die Prognoserechnungen stützen 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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## SICHERHEITEN

- Persönliche Firmenbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

## FÖRDERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre.

## STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 10,29 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,08 Euro/m<sup>2</sup>. Die für Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

## 360-GRAD-SERVICE

- 360-Grad-Service ein Immobilienleben lang.  
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

## BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

| AfA                        | Normal | 67 Jahre 1,5% p.a. | AfA                        | $\frac{1}{15}$ | 15 Jahre 6,7% p.a. |
|----------------------------|--------|--------------------|----------------------------|----------------|--------------------|
| Nettoeinnahmen minus       |        | 157.743            | Nettoeinnahmen plus        |                | 157.743            |
| <b>Steuerzahlung</b>       |        | -38.371            | <b>Steuerersparnis</b>     |                | 74.429             |
| Nettoeinnahmen nach Steuer |        | 119.371            | Nettoeinnahmen nach Steuer |                | 232.171            |

Die Prognoserechnungen stützen 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 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

## PROGNOSERECHNUNG

### Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung

15 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 570.938 \*

#### BAUPHASE (2025 - 2027)

##### Eigenaufwand

|      |         |
|------|---------|
| 2025 | 66.000  |
| 2026 | 66.000  |
| 2027 | 66.000  |
|      | <hr/>   |
|      | 198.000 |

##### Steuerliches Ergebnis

|      |          |
|------|----------|
| 2025 | -55.350  |
| 2026 | -38.850  |
| 2027 | -25.050  |
|      | <hr/>    |
|      | -119.250 |

198.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-59.625**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**138.375**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Bankdarlehen ***              | 289.442 |
| Landesdarlehen gefördert **** | 83.496  |

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**1.090**  
pro Monat

**13.077**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**603**  
pro Monat

**7.233**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

295.556

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

18.352

**Rendite** in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

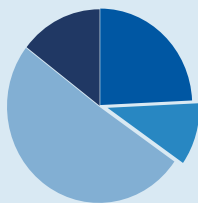
**6,2 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**570.938**

- 24% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 50% Bankdarlehen
- 15% Landesdarlehen

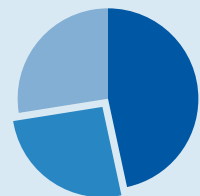


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2025 - 2047

**295.556**

- 47% Eigenaufwand
- 25% Steuerrückfluss
- 28% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- \* 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.
- \*\*\* Bankdarlehen in Höhe von EUR 289.442 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2028, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,14% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\* Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 83.496 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 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

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

15 % Kommanditanteile

| Jahr | Nettoeinnahmen | Annuitäten | Aufwand /<br>Ertrag vor<br>Steuer * | +/- Steuer** | Aufwand / Ertrag<br>nach Steuer *** | gesamter<br>Aufwand n.Steuer<br>**** |
|------|----------------|------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 2025 |                |            | -66.000                             |              | -66.000                             | -66.000                              |
| 2026 |                |            | -66.000                             | 27.675       | -38.325                             | -104.325                             |
| 2027 |                |            | -66.000                             | 19.425       | -46.575                             | -150.900                             |
| 2028 | 8.990          | -30.719    | -21.729                             | 12.525       | -9.204                              | -160.104                             |
| 2029 | 9.217          | -30.719    | -21.502                             | 13.764       | -7.738                              | -167.842                             |
| 2030 | 9.450          | -30.719    | -21.269                             | 13.326       | -7.943                              | -175.785                             |
| 2031 | 9.679          | -30.719    | -21.041                             | 12.872       | -8.168                              | -183.954                             |
| 2032 | 9.913          | -30.719    | -20.807                             | 12.407       | -8.400                              | -192.354                             |
| 2033 | 9.957          | -30.719    | -20.763                             | 11.924       | -8.839                              | -201.192                             |
| 2034 | 10.201         | -30.719    | -20.518                             | 11.521       | -8.997                              | -210.190                             |
| 2035 | 10.452         | -30.719    | -20.268                             | 11.001       | -9.266                              | -219.456                             |
| 2036 | 10.708         | -30.719    | -20.012                             | 10.463       | -9.549                              | -229.005                             |
| 2037 | 10.969         | -30.719    | -19.750                             | 9.904        | -9.846                              | -238.851                             |
| 2038 | 11.081         | -30.719    | -19.638                             | 9.325        | -10.314                             | -249.164                             |
| 2039 | 11.355         | -30.719    | -19.364                             | 8.801        | -10.563                             | -259.727                             |
| 2040 | 11.635         | -30.719    | -19.084                             | 8.178        | -10.906                             | -270.634                             |
| 2041 | 11.922         | -30.719    | -18.798                             | 4.155        | -14.642                             | -285.276                             |
| 2042 | 12.215         | -30.719    | -18.504                             | -2.366       | -20.871                             | -306.146                             |
| 2043 | 12.280         | -4.608     | 7.672                               | -5.688       | 1.984                               | -304.163                             |
| 2044 | 12.587         | -4.608     | 7.979                               | -6.038       | 1.941                               | -302.222                             |
| 2045 | 12.900         | -4.608     | 8.292                               | -6.213       | 2.079                               | -300.142                             |
| 2046 | 13.221         | -4.608     | 8.613                               | -6.392       | 2.221                               | -297.922                             |
| 2047 | 13.549         | -4.608     | 8.941                               | -6.575       | 2.366                               | -295.556                             |
| 2048 | <b>18.352</b>  |            | 18.352                              | -6.762       | 11.589                              | -283.966                             |

\* 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

15 % Kommanditanteile

| Jahr | Miete * | Nebenkosten ** | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen *** | steuerliches Ergebnis *** | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|---------|----------------|-----------------|----------------------|------------|---------------------------|---------------------------------|
| 2025 |         |                |                 | -55.350              |            | -55.350                   | -55.350                         |
| 2026 |         |                |                 | -38.850              |            | -38.850                   | -94.200                         |
| 2027 |         |                |                 | -25.050              |            | -25.050                   | -119.250                        |
| 2028 | 11.400  | -2.410         | 8.990           | -23.700              | -12.818    | -27.528                   | -146.778                        |
| 2029 | 11.671  | -2.453         | 9.217           | -23.700              | -12.170    | -26.652                   | -173.430                        |
| 2030 | 11.948  | -2.498         | 9.450           | -23.700              | -11.495    | -25.745                   | -199.175                        |
| 2031 | 12.220  | -2.541         | 9.679           | -23.700              | -10.792    | -24.813                   | -223.988                        |
| 2032 | 12.499  | -2.586         | 9.913           | -23.700              | -10.060    | -23.847                   | -247.836                        |
| 2033 | 12.783  | -2.827         | 9.957           | -23.700              | -9.298     | -23.041                   | -270.877                        |
| 2034 | 13.075  | -2.873         | 10.201          | -23.700              | -8.504     | -22.003                   | -292.880                        |
| 2035 | 13.373  | -2.921         | 10.452          | -23.700              | -7.677     | -20.925                   | -313.805                        |
| 2036 | 13.678  | -2.970         | 10.708          | -23.700              | -6.816     | -19.808                   | -333.613                        |
| 2037 | 13.989  | -3.020         | 10.969          | -23.700              | -5.919     | -18.649                   | -352.262                        |
| 2038 | 14.308  | -3.227         | 11.081          | -23.700              | -4.984     | -17.603                   | -369.865                        |
| 2039 | 14.634  | -3.279         | 11.355          | -23.700              | -4.010     | -16.355                   | -386.220                        |
| 2040 | 14.968  | -3.333         | 11.635          | -16.950              | -2.996     | -8.311                    | -394.531                        |
| 2041 | 15.309  | -3.387         | 11.922          | -5.250               | -1.939     | 4.732                     | -389.799                        |
| 2042 | 15.658  | -3.443         | 12.215          |                      | -838       | 11.377                    | -378.422                        |
| 2043 | 16.015  | -3.735         | 12.280          |                      | -204       | 12.076                    | -366.347                        |
| 2044 | 16.380  | -3.793         | 12.587          |                      | -160       | 12.426                    | -353.920                        |
| 2045 | 16.753  | -3.853         | 12.900          |                      | -116       | 12.785                    | -341.136                        |
| 2046 | 17.135  | -3.914         | 13.221          |                      | -70        | 13.151                    | -327.985                        |
| 2047 | 17.525  | -3.976         | 13.549          |                      | -25        | 13.524                    | -314.461                        |
| 2048 | 22.702  | -4.351         | 18.352          |                      |            | 18.352                    | -296.109                        |

### 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     |
|     |        | 157.743            |     |      | 157.743            |
|     |        | minus Steuer       |     |      | plus Steuer        |
|     |        | -38.371            |     |      | 74.429             |
|     |        | <b>nach Steuer</b> |     |      | <b>nach Steuer</b> |
|     |        | <b>119.371</b>     |     |      | <b>232.171</b>     |

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 112.800**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 11.400 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 (Erlass 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

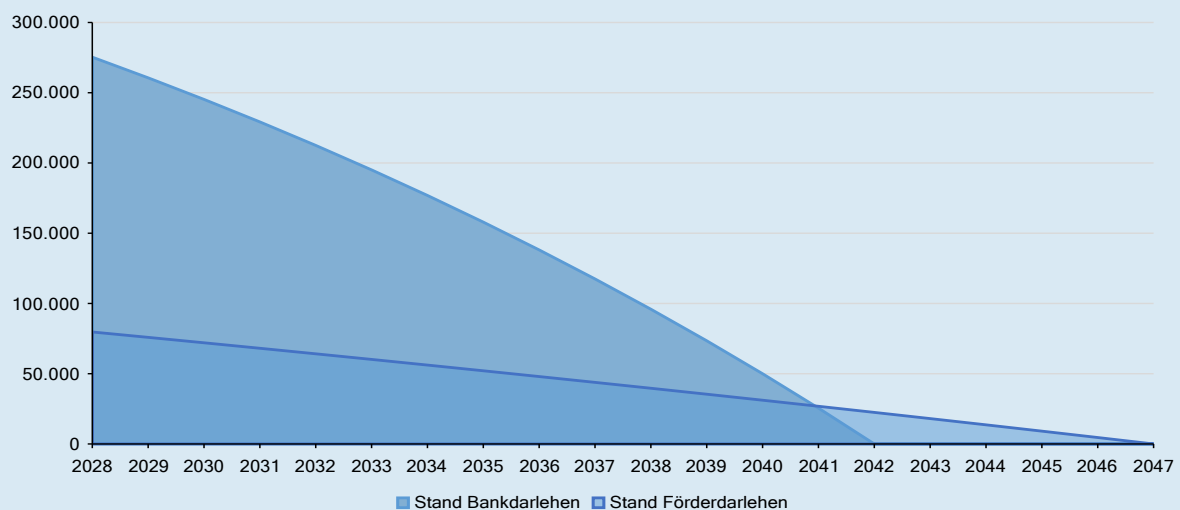
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

## KREDITÜBERSICHT

15 % Kommanditanteile

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen | Tilgung Förderdarlehen | Zinsen Förderdarlehen | Annuität Förderdarlehen | Stand Förderdarlehen | Annuitäten Gesamt |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 2028 | 14.111               | 12.000              | 26.111                | 275.331            | 3.790                  | 818                   | 4.608                   | 79.705               | 30.719            |
| 2029 | 14.721               | 11.390              | 26.111                | 260.610            | 3.828                  | 780                   | 4.608                   | 75.877               | 30.719            |
| 2030 | 15.358               | 10.754              | 26.111                | 245.252            | 3.867                  | 741                   | 4.608                   | 72.010               | 30.719            |
| 2031 | 16.022               | 10.090              | 26.111                | 229.230            | 3.906                  | 702                   | 4.608                   | 68.105               | 30.719            |
| 2032 | 16.714               | 9.397               | 26.111                | 212.516            | 3.945                  | 663                   | 4.608                   | 64.160               | 30.719            |
| 2033 | 17.437               | 8.674               | 26.111                | 195.079            | 3.985                  | 623                   | 4.608                   | 60.175               | 30.719            |
| 2034 | 18.191               | 7.921               | 26.111                | 176.888            | 4.025                  | 583                   | 4.608                   | 56.151               | 30.719            |
| 2035 | 18.977               | 7.134               | 26.111                | 157.911            | 4.065                  | 543                   | 4.608                   | 52.086               | 30.719            |
| 2036 | 19.798               | 6.314               | 26.111                | 138.113            | 4.106                  | 502                   | 4.608                   | 47.980               | 30.719            |
| 2037 | 20.654               | 5.458               | 26.111                | 117.460            | 4.147                  | 461                   | 4.608                   | 43.833               | 30.719            |
| 2038 | 21.547               | 4.565               | 26.111                | 95.913             | 4.189                  | 419                   | 4.608                   | 39.644               | 30.719            |
| 2039 | 22.478               | 3.633               | 26.111                | 73.435             | 4.231                  | 377                   | 4.608                   | 35.413               | 30.719            |
| 2040 | 23.450               | 2.661               | 26.111                | 49.985             | 4.273                  | 335                   | 4.608                   | 31.140               | 30.719            |
| 2041 | 24.464               | 1.648               | 26.111                | 25.521             | 4.316                  | 292                   | 4.608                   | 26.823               | 30.719            |
| 2042 | 25.521               | 590                 | 26.111                |                    | 4.360                  | 248                   | 4.608                   | 22.464               | 30.719            |
| 2043 |                      |                     |                       |                    | 4.403                  | 204                   | 4.608                   | 18.060               | 4.608             |
| 2044 |                      |                     |                       |                    | 4.448                  | 160                   | 4.608                   | 13.613               | 4.608             |
| 2045 |                      |                     |                       |                    | 4.492                  | 116                   | 4.608                   | 9.120                | 4.608             |
| 2046 |                      |                     |                       |                    | 4.537                  | 70                    | 4.608                   | 4.583                | 4.608             |
| 2047 |                      |                     |                       |                    | 4.583                  | 25                    | 4.608                   |                      | 4.608             |

## 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

15 % Kommanditanteile

| Jahr        | Miete *       | Neben-<br>kosten ** | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen     | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|---------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2025        |               |                     |                     | -48.750                 |            | -48.750                  | -48.750                               |
| 2026        |               |                     |                     | -20.550                 |            | -20.550                  | -69.300                               |
| 2027        |               |                     |                     | -1.350                  |            | -1.350                   | -70.650                               |
| 2028        | 14.100        | -2.410              | 11.690              | -5.400                  | -12.818    | -6.528                   | -77.178                               |
| 2029        | 14.453        | -2.453              | 11.999              | -5.400                  | -12.170    | -5.571                   | -82.749                               |
| 2030        | 14.814        | -2.498              | 12.316              | -5.400                  | -11.495    | -4.579                   | -87.327                               |
| 2031        | 15.169        | -2.541              | 12.628              | -5.400                  | -10.792    | -3.564                   | -90.891                               |
| 2032        | 15.533        | -2.586              | 12.948              | -5.400                  | -10.060    | -2.513                   | -93.404                               |
| 2033        | 15.906        | -2.827              | 13.079              | -5.400                  | -9.298     | -1.618                   | -95.022                               |
| 2034        | 16.288        | -2.873              | 13.414              | -5.400                  | -8.504     | -489                     | -95.511                               |
| 2035        | 16.679        | -2.921              | 13.758              | -5.400                  | -7.677     | 681                      | -94.831                               |
| 2036        | 17.079        | -2.970              | 14.109              | -5.400                  | -6.816     | 1.894                    | -92.937                               |
| 2037        | 17.489        | -3.020              | 14.469              | -5.400                  | -5.919     | 3.151                    | -89.786                               |
| 2038        | 17.909        | -3.227              | 14.682              | -5.400                  | -4.984     | 4.298                    | -85.489                               |
| 2039        | 18.339        | -3.279              | 15.059              | -5.400                  | -4.010     | 5.649                    | -79.840                               |
| 2040        | 18.779        | -3.333              | 15.446              | -5.400                  | -2.996     | 7.050                    | -72.790                               |
| 2041        | 19.229        | -3.387              | 15.842              | -5.400                  | -1.939     | 8.503                    | -64.287                               |
| 2042        | 19.691        | -3.443              | 16.248              | -5.400                  | -838       | 10.010                   | -54.277                               |
| 2043        | 20.164        | -3.735              | 16.429              | -5.400                  | -204       | 10.824                   | -43.452                               |
| 2044        | 20.647        | -3.793              | 16.854              | -5.400                  | -160       | 11.294                   | -32.158                               |
| 2045        | 21.143        | -3.853              | 17.290              | -5.400                  | -116       | 11.775                   | -20.384                               |
| 2046        | 21.650        | -3.914              | 17.737              | -5.400                  | -70        | 12.266                   | -8.117                                |
| <b>2047</b> | <b>22.170</b> | <b>-3.976</b>       | <b>18.194</b>       | <b>-5.400</b>           | <b>-25</b> | <b>12.769</b>            | <b>4.651</b>                          |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 23. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 14.100 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/Liebhabereirichtlinien). 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 23. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.