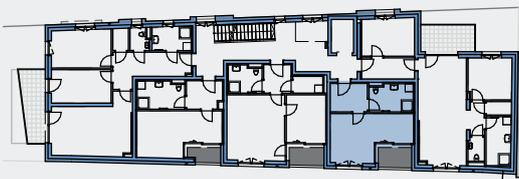
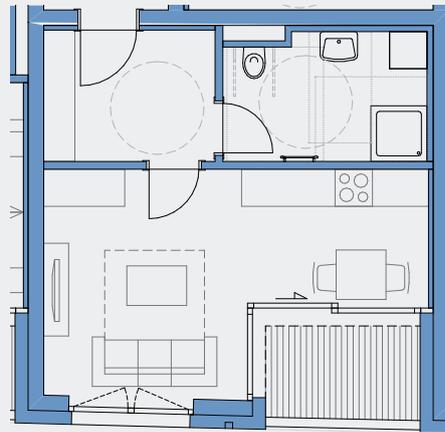




JOSEFIGASSE 61 | 8020 GRAZ

TOP 08 | 1. OG

Wohnfläche	31,54 m ²
Zimmer	1
Loggia	4,59 m ²
Kellerabteil	Ja
Nutzwert	35



Druck- und Satzfehler sowie Änderung in der Ausführung und Planung bleiben vorbehalten.
Die Quadratmeter-Angaben sind vorläufig und können sich geringfügig ändern. Mobilier (mit Ausnahme der Küchenzeile) ist nicht Bestandteil der Ausführung. Planstand: Februar 2023.



IMMOVATE

SINCE 2001

PROGNOSERECHNUNG - BARVARIANTE

Eigentumsanteile - Wohnung 8 - Top - 8	35 / 1.352
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten ¹	204.900
Steuerprogression	50%

Eigenkapital ²	160.244
Barzeichnerbonus ³	7.896
Förderdarlehen ⁴	36.760

Errichtungsphase	Jahr	vor Steuer	Steuerliche Ersparnis	nach Steuern
Eigenkapital	2023	160.244	-3.694	156.550
Eigenkapital	2024	0	-3.646	-3.646
Eigenkapital	2025	0	-4.591	-4.591
Eigenkapital	2026	0	-4.081	-4.081
	SUMME ⁵	160.244	16.012	144.232

IHR NUTZEN - ERTRAGSPHASE I (2026-2041)	Jahr	Øvor Steuer	Østeuerliche Ersparnis	Ønach Steuer
Auszahlungen p.a. ⁶	2026-2041	430	2.526	2.956

IHR NUTZEN - Ertragsphase II (ab 2042)

Eigenkapital Errichtungsphase nach Steuer	144.232
Auszahlungen Ertragsphase I (nach Steuer)	47.057
Gebundenes Kapital (nach Steuer)	97.175
kalkulierte Mietauszahlungen ab 2042 p.a.	5.817
Rendite p.a. auf das gebundene Kapital (vor persönlicher Steuer)	6,0%

Bauherrenmodell - Auswirkung der 1/15 AfA



Eine der Besonderheiten von Bauherrenmodellen für Barinvestoren liegt darin, dass die Mieteinnahmen aufgrund der verkürzten Abschreibung (1/15 AfA) nicht nur steuerneutral gehalten werden, sondern der Anleger die darüberhinausgehenden Verlustzuweisungen mit seinem steuerpflichtigen Einkommen gegenrechnen kann. Die Folge ist ein rd. 100% höherer Nettoertrag im Vergleich zur Normalabschreibung

¹ Die Gesamtinvestitionssumme enthält alle Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungsgebühren, etc.) etwaige Finanzierungskosten, sowie das Beratungshonorar.

² Das Eigenkapital ist bis zur Bauherrenversammlung einzuzahlen.

³ Nachlass für den Wegfall von Finanzierungskosten

⁴ Das Förderdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (geplant 02/2026) und ist mit einem variablen Zinssatz p.a. von 5,0% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert.

⁵ Differenzen können durch Rundungen entstehen.

⁶ Es handelt sich um Durchschnittswerte für den angegebenen Zeitraum. Details zu den Erträgen in den einzelnen Jahren sind aus der Liquiditätsberechnung zu entnehmen. Durch die beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) werden nicht nur die Nettoeinnahmen steuerfrei gehalten, sondern zusätzliche steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten erzielt.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. 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.

LIQUIDITÄTSBERECHNUNG - BARVARIANTE

Eigentumsanteile - Wohnung 8 - Top - 8	35 / 1.352
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	204.900
Steuerprogression	50%

Jahr	Netto-einnahmen ¹	Zuschuss ²	Netto-einnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer ³	Steuerliche Ersparnis / Zahlung ⁴	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁵	gesamter Aufwand nach Steuer ⁶
2023	0	0	0	0	-160.244	0	-160.244	-160.244
2024	0	0	0	0	0	3.694	3.694	-156.550
2025	0	0	0	0	0	3.646	3.646	-152.904
2026	2.030	838	2.868	-3.145	-278	4.591	4.313	-148.591
2027	2.270	914	3.184	-3.431	-248	4.081	3.834	-144.757
2028	2.326	914	3.240	-3.431	-191	3.993	3.802	-140.956
2029	2.385	914	3.298	-3.431	-133	3.921	3.788	-137.168
2030	2.444	914	3.358	-3.431	-73	3.846	3.773	-133.395
2031	2.475	914	3.389	-3.431	-42	3.768	3.726	-129.669
2032	2.537	914	3.451	-3.431	20	3.702	3.722	-125.948
2033	2.600	914	3.514	-3.431	83	3.618	3.701	-122.246
2034	2.665	914	3.579	-3.431	148	3.531	3.679	-118.567
2035	2.732	914	3.646	-3.431	215	3.441	3.656	-114.911
2036	2.766	914	3.680	-3.431	249	3.347	3.596	-111.316
2037	2.835	914	3.749	-3.431	318	3.135	3.453	-107.862
2038	2.906	914	3.820	-3.431	389	3.034	3.422	-104.440
2039	2.979	914	3.893	-3.431	462	2.311	2.772	-101.668
2040	3.053	914	3.967	-3.431	536	37	573	-101.095
2041	5.606	76	5.682	-286	5.396	-1.477	3.920	-97.175
2042	5.817	0	5.817	0	5.817	-2.803	3.015	-94.161
2043	5.963	0	5.963	0	5.963	-2.909	3.054	-91.106
2044	6.112	0	6.112	0	6.112	-2.981	3.130	-87.976
2045	6.265	0	6.265	0	6.265	-3.056	3.209	-84.767
2046	6.421	0	6.421	0	6.421	-3.132	3.289	-81.478
2047	6.582	0	6.582	0	6.582	-3.211	3.371	-78.107
2048	6.746	0	6.746	0	6.746	-3.291	3.455	-74.652
2049	6.915	0	6.915	0	6.915	-3.373	3.542	-71.110
2050	7.088	0	7.088	0	7.088	-3.457	3.630	-67.480
2051	7.265	0	7.265	0	7.265	-3.544	3.721	-63.759
2052	7.447	0	7.447	0	7.447	-3.632	3.814	-59.945
2053	7.633	0	7.633	0	7.633	-3.723	3.909	-56.035

¹ kalkulierte Mieteinnahmen abzüglich prognostizierte veränderliche Nebenkosten

² kalkulierte nicht rückzahlbare Zuschüsse über eine Laufzeit von 15 Jahre

³ Aufwand/Ertrag OHNE Berücksichtigung der Steuer

⁴ bei der oben angeführten Steuerprogression

⁵ Aufwand/Ertrag MIT Berücksichtigung der Steuer

⁶ kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG - BARVARIANTE

Eigentumsanteile - Wohnung 8 - Top - 8	35 / 1.352
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	204.900
Steuerprogression	50%

Jahr	Miete ¹	Investorenkosten ²	Nettoeinnahmen	AfA	Zinsen Darlehen ³	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023	0	0	0	-7.388	0	-7.388	-7.388
2024	0	0	0	-7.292	0	-7.292	-14.680
2025	0	0	0	-9.182	0	-9.182	-23.862
2026	2.445	-416	2.030	-8.623	-1.570	-8.162	-32.024
2027	2.735	-465	2.270	-8.623	-1.632	-7.985	-40.010
2028	2.803	-476	2.326	-8.623	-1.545	-7.841	-47.851
2029	2.873	-488	2.385	-8.623	-1.454	-7.692	-55.542
2030	2.945	-501	2.444	-8.623	-1.358	-7.536	-63.078
2031	3.018	-543	2.475	-8.623	-1.257	-7.404	-70.483
2032	3.094	-557	2.537	-8.623	-1.151	-7.237	-77.719
2033	3.171	-571	2.600	-8.623	-1.041	-7.063	-84.782
2034	3.250	-585	2.665	-8.623	-925	-6.882	-91.664
2035	3.332	-600	2.732	-8.623	-803	-6.693	-98.357
2036	3.415	-649	2.766	-8.361	-675	-6.270	-104.628
2037	3.500	-665	2.835	-8.361	-541	-6.067	-110.695
2038	3.588	-682	2.906	-7.127	-401	-4.622	-115.317
2039	3.678	-699	2.979	-2.798	-254	-73	-115.390
2040	3.770	-716	3.053	0	-100	2.953	-112.436
2041	6.596	-989	5.606	0	-1	5.605	-106.831
2042	6.844	-1.027	5.817	0	0	5.817	-101.014
2043	7.015	-1.052	5.963	0	0	5.963	-95.051
2044	7.190	-1.079	6.112	0	0	6.112	-88.940
2045	7.370	-1.106	6.265	0	0	6.265	-82.675
2046	7.554	-1.133	6.421	0	0	6.421	-76.254
2047	7.743	-1.161	6.582	0	0	6.582	-69.672
2048	7.937	-1.191	6.746	0	0	6.746	-62.926
2049	8.135	-1.220	6.915	0	0	6.915	-56.011
2050	8.339	-1.251	7.088	0	0	7.088	-48.923
2051	8.547	-1.282	7.265	0	0	7.265	-41.658
2052	8.761	-1.314	7.447	0	0	7.447	-34.212
2053	8.980	-1.347	7.633	0	0	7.633	-26.579

¹ Kalkulierte Mieteinnahmen ab dem 01.02.2026. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab 2025. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

² Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Verwaltungskosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Vermietungsprovision usw.) 4%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltung- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeerichtlinien). Es kann unter den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

³ Kalkuliert auf Basis des Zinssatzes des Darlehens. Da der tatsächliche Zinssatz höher oder niedriger sein kann, ist eine Veränderung des tatsächlichen steuerlichen Ergebnisses möglich.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. 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.

**KREDITÜBERSICHT - BARVARIANTE**

Eigentumsanteile - Wohnung 8 - Top - 8	35 / 1.352
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	204.900
Steuerprogression	50%

Jahr	Tilgung Bank-darlehen ¹	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2026	0	0	0	0	1.576	1.570	3.145	35.185	3.145
2027	0	0	0	0	1.799	1.632	3.431	33.386	3.431
2028	0	0	0	0	1.886	1.545	3.431	31.500	3.431
2029	0	0	0	0	1.978	1.454	3.431	29.522	3.431
2030	0	0	0	0	2.074	1.358	3.431	27.449	3.431
2031	0	0	0	0	2.174	1.257	3.431	25.274	3.431
2032	0	0	0	0	2.280	1.151	3.431	22.995	3.431
2033	0	0	0	0	2.391	1.041	3.431	20.604	3.431
2034	0	0	0	0	2.507	925	3.431	18.097	3.431
2035	0	0	0	0	2.628	803	3.431	15.469	3.431
2036	0	0	0	0	2.756	675	3.431	12.713	3.431
2037	0	0	0	0	2.890	541	3.431	9.823	3.431
2038	0	0	0	0	3.030	401	3.431	6.793	3.431
2039	0	0	0	0	3.177	254	3.431	3.616	3.431
2040	0	0	0	0	3.331	100	3.431	285	3.431
2041	0	0	0	0	285	1	286	0	286

Das Förderdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (geplant 02/2026) und ist mit einem variablen Zinssatz p.a. von 5,0% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. 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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG – BARVARIANTE

Eigentumsanteile - Wohnung 8 – Top – 8	35 / 1.352
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	204.900
Steuerprogression	50%

Jahr	Miete ¹	Investorenkosten ²	Nettoeinnahmen	AfA	Zinsen Darlehen ³	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023	0	0	0	-6.018	0	-6.018	-6.018
2024	0	0	0	-1.729	0	-1.729	-7.747
2025	0	0	0	-821	0	-821	-8.567
2026	4.206	-414	3.793	-2.349	-1.570	-126	-8.694
2027	4.704	-463	4.241	-2.349	-1.632	259	-8.434
2028	4.821	-474	4.347	-2.349	-1.545	453	-7.981
2029	4.942	-486	4.456	-2.349	-1.454	653	-7.328
2030	5.065	-498	4.567	-2.349	-1.358	860	-6.468
2031	5.192	-541	4.651	-2.349	-1.257	1.045	-5.423
2032	5.322	-554	4.767	-2.349	-1.151	1.267	-4.156
2033	5.455	-568	4.887	-2.349	-1.041	1.497	-2.659
2034	5.591	-582	5.009	-2.349	-925	1.735	-924
2035	5.731	-597	5.134	-2.349	-803	1.982	1.058
2036	5.874	-646	5.228	-2.088	-675	2.465	3.524
2037	6.021	-662	5.359	-2.088	-541	2.730	6.254
2038	6.171	-678	5.493	-2.088	-401	3.004	9.258
2039	6.326	-695	5.630	-2.088	-254	3.289	12.547
2040	6.484	-713	5.771	-2.088	-100	3.584	16.130
2041	6.646	-931	5.715	-2.088	-1	3.627	19.757
2042	6.812	-987	5.825	-2.088	0	3.738	23.495
2043	6.982	-1.012	5.971	-2.088	0	3.883	27.378
2044	7.157	-1.037	6.120	-2.088	0	4.033	31.411
2045	7.336	-1.063	6.273	-2.088	0	4.186	35.596
2046	7.519	-1.089	6.430	-2.088	0	4.342	39.939
2047	7.707	-1.117	6.591	-2.088	0	4.503	44.442
2048	7.900	-1.144	6.756	-2.088	0	4.668	49.110
2049	8.098	-1.173	6.924	-2.088	0	4.837	53.947
2050	8.300	-1.202	7.098	-2.088	0	5.010	58.957
2051	8.507	-1.232	7.275	-2.088	0	5.187	64.144
2052	8.720	-1.263	7.457	-2.088	0	5.369	69.514
2053	8.938	-1.295	7.643	-2.088	0	5.556	75.069

¹ Fiktive marktconforme Mieteinnahmen. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a..

² Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Verwaltungskosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Vermietungsprovision usw.) 4%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltung- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann unter den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

³ Das geförderte Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 02/2026) und ist mit einem variablen Zinssatz p.a. von 5,0% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. 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 Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im Jahr 2035 ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.