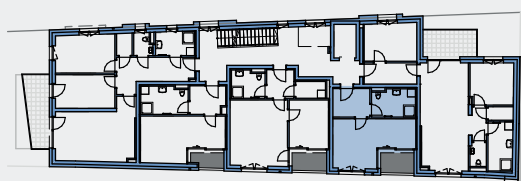
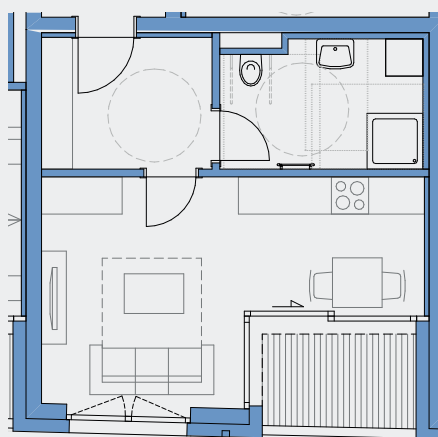




JOSEFIGASSE 61 | 8020 GRAZ

TOP o8 | 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. Mobiliar (mit Ausnahme der Küchenzeile) ist nicht Bestandteil der Ausführung. Planstand: Februar 2023.



IMMOVATE

SINCE 2001

PROGNOSERECHNUNG – FINANZIERUNGSVARIANTE

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

Eigenkapital ²	107.485
Fremdkapital (frei finanziert) ³	60.655
Förderdarlehen ³	36.760

Errichtungsphase	Jahr	vor Steuer	Steuerliche Ersparnis	nach Steuern
Eigenkapital	2023	26.871	-5.994	20.877
Eigenkapital	2024	26.871	-4.846	22.026
Eigenkapital	2025	26.871	-4.789	22.082
Eigenkapital	2026	26.871	-5.215	21.656
SUMME ⁴		107.485	20.843	86.642

Finanzierungsphase	Jahr	Ø vor Steuer	Ø steuerliche Ersparnis	Ø nach Steuer
Zuzahlung p.m. ⁵	2026-2041	351	-247	104
SUMME		63.498	-44.619	18.879

IHR NUTZEN – Ertragsphase ab 2042

Eigenaufwand Errichtungsphase	86.642
Eigenaufwand Förderphase (2026-2041)	18.879
Eigenaufwand gesamt	105.521
Reduktion Eigenaufwand System Bauherrenmodell (auf Gesamtinvestitionssumme)	50%
kalkulierte Mietauszahlungen ab 2042 p.a.	5.817
Rendite auf das eingesetzte Kapital p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,5%

Bauherrenmodell – Immobilie zum halben Preis


Durch das System Bauherrenmodell reduziert sich der Eigenkapitaleinsatz um bis zu 50% aufgrund der

- steuerlichen Optimierung
- der Förderungen und
- der Mieteinnahmen.

Eine mögliche Renditestеigerung gegenüber „normalen“ Immobilieninvestments ist die logische Folge.

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

² Das Eigenkapital ist in 4 Tranchen einzuzahlen. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Bauherrenversammlung zu erfolgen (voraussichtlich 12/2023). Die Folgetranchen sind im 01/2024, 01/2025 bzw. 01/2026 fällig.

³ Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 7 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 02/2026) und ist mit einem fixen Zinssatz p.a. von 4,3% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert. 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.

⁴ Differenzen können durch Rundungen entstehen.

⁵ Es handelt sich um Durchschnittswerte für den angegebenen Zeitraum. Details zu den Zuzahlungen in den einzelnen Jahren sind aus der Liquiditätsberechnung zu entnehmen.

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 - FINANZIERUNGSVARIANTE

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	-26.871	0	-26.871	-26.871
2024	0	0	0	0	-26.871	5.994	-20.877	-47.749
2025	0	0	0	0	-26.871	4.846	-22.026	-69.774
2026	2.030	838	2.868	-12.358	-36.361	4.789	-31.572	-101.347
2027	2.270	914	3.184	-13.481	-10.297	5.215	-5.083	-106.429
2028	2.326	914	3.240	-13.481	-10.241	5.070	-5.170	-111.600
2029	2.385	914	3.298	-13.481	-10.183	4.825	-5.357	-116.957
2030	2.444	914	3.358	-13.481	-10.123	4.570	-5.553	-122.511
2031	2.475	914	3.389	-13.481	-10.092	4.303	-5.789	-128.300
2032	2.537	914	3.451	-13.481	-10.030	4.040	-5.990	-134.289
2033	2.600	914	3.514	-4.269	-754	3.751	2.997	-131.293
2034	2.665	914	3.579	-3.431	148	3.533	3.681	-127.612
2035	2.732	914	3.646	-3.431	215	3.441	3.656	-123.956
2036	2.766	914	3.680	-3.431	249	3.347	3.596	-120.361
2037	2.835	914	3.749	-3.431	318	3.135	3.453	-116.907
2038	2.906	914	3.820	-3.431	389	3.034	3.422	-113.485
2039	2.979	914	3.893	-3.431	462	2.311	2.772	-110.712
2040	3.053	914	3.967	-3.431	536	736	1.272	-109.440
2041	5.606	76	5.682	-286	5.396	-1.477	3.920	-105.521
2042	5.817	0	5.817	0	5.817	-2.803	3.015	-102.506
2043	5.963	0	5.963	0	5.963	-2.909	3.054	-99.452
2044	6.112	0	6.112	0	6.112	-2.981	3.130	-96.322
2045	6.265	0	6.265	0	6.265	-3.056	3.209	-93.113
2046	6.421	0	6.421	0	6.421	-3.132	3.289	-89.824
2047	6.582	0	6.582	0	6.582	-3.211	3.371	-86.453
2048	6.746	0	6.746	0	6.746	-3.291	3.455	-82.997
2049	6.915	0	6.915	0	6.915	-3.373	3.542	-79.456
2050	7.088	0	7.088	0	7.088	-3.457	3.630	-75.825
2051	7.265	0	7.265	0	7.265	-3.544	3.721	-72.104
2052	7.447	0	7.447	0	7.447	-3.632	3.814	-68.290
2053	7.633	0	7.633	0	7.633	-3.723	3.909	-64.381

¹ Kalkulierte Mieteinnahmen abzüglich prognostizierte veränderliche Nebenkosten

² Kalkulierte nicht rückzahlbare Zuschüsse über eine Laufzeit von 15 Jahren

³ Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss abzüglich Annuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

⁴ Bei der oben angeführten Steuerprogression und auf Basis des angesetzten Zinssatzes

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 - FINANZIERUNGSVARIANTE

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	-11.988	0	-11.988	-11.988
2024	0	0	0	-9.691	0	-9.691	-21.679
2025	0	0	0	-9.578	0	-9.578	-31.257
2026	2.445	-416	2.030	-8.623	-3.837	-10.430	-41.687
2027	2.735	-465	2.270	-8.623	-3.788	-10.140	-51.827
2028	2.803	-476	2.326	-8.623	-3.354	-9.650	-61.477
2029	2.873	-488	2.385	-8.623	-2.901	-9.139	-70.616
2030	2.945	-501	2.444	-8.623	-2.428	-8.606	-79.222
2031	3.018	-543	2.475	-8.623	-1.933	-8.081	-87.303
2032	3.094	-557	2.537	-8.623	-1.417	-7.502	-94.805
2033	3.171	-571	2.600	-8.623	-1.044	-7.066	-101.871
2034	3.250	-585	2.665	-8.623	-925	-6.882	-108.753
2035	3.332	-600	2.732	-8.623	-803	-6.693	-115.446
2036	3.415	-649	2.766	-8.361	-675	-6.270	-121.716
2037	3.500	-665	2.835	-8.361	-541	-6.067	-127.783
2038	3.588	-682	2.906	-7.127	-401	-4.622	-132.405
2039	3.678	-699	2.979	-4.197	-254	-1.472	-133.877
2040	3.770	-716	3.053	0	-100	2.953	-130.924
2041	6.596	-989	5.606	0	-1	5.605	-125.319
2042	6.844	-1.027	5.817	0	0	5.817	-119.502
2043	7.015	-1.052	5.963	0	0	5.963	-113.539
2044	7.190	-1.079	6.112	0	0	6.112	-107.427
2045	7.370	-1.106	6.265	0	0	6.265	-101.163
2046	7.554	-1.133	6.421	0	0	6.421	-94.741
2047	7.743	-1.161	6.582	0	0	6.582	-88.160
2048	7.937	-1.191	6.746	0	0	6.746	-81.413
2049	8.135	-1.220	6.915	0	0	6.915	-74.499
2050	8.339	-1.251	7.088	0	0	7.088	-67.411
2051	8.547	-1.282	7.265	0	0	7.265	-60.146
2052	8.761	-1.314	7.447	0	0	7.447	-52.699
2053	8.980	-1.347	7.633	0	0	7.633	-45.066

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 marktkonformen 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 - FINANZIERUNGSVARIANTE

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	6.945	2.267	9.212	53.710	1.576	1.570	3.145	35.185	12.358
2027	7.895	2.155	10.050	45.815	1.799	1.632	3.431	33.386	13.481
2028	8.241	1.809	10.050	37.574	1.886	1.545	3.431	31.500	13.481
2029	8.602	1.447	10.050	28.972	1.978	1.454	3.431	29.522	13.481
2030	8.980	1.070	10.050	19.992	2.074	1.358	3.431	27.449	13.481
2031	9.373	676	10.050	10.619	2.174	1.257	3.431	25.274	13.481
2032	9.784	265	10.050	834	2.280	1.151	3.431	22.995	13.481
2033	834	3	837	0	2.391	1.041	3.431	20.604	4.269
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 Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 7 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 02/2026) und ist mit einem fixen Zinssatz p.a. von 4,3% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert. 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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG – FINANZIERUNGSVARIANTE

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	-10.754	0	-10.754	-10.754
2024	0	0	0	-5.527	0	-5.527	-16.281
2025	0	0	0	-1.217	0	-1.217	-17.497
2026	4.206	-414	3.793	-2.347	-3.837	-2.392	-19.889
2027	4.704	-463	4.241	-2.347	-3.788	-1.894	-21.783
2028	4.821	-474	4.347	-2.347	-3.354	-1.354	-23.137
2029	4.942	-486	4.456	-2.347	-2.901	-793	-23.930
2030	5.065	-498	4.567	-2.347	-2.428	-208	-24.138
2031	5.192	-541	4.651	-2.347	-1.933	371	-23.768
2032	5.322	-554	4.767	-2.347	-1.417	1.003	-22.764
2033	5.455	-568	4.887	-2.347	-1.044	1.496	-21.269
2034	5.591	-582	5.009	-2.347	-925	1.737	-19.532
2035	5.731	-597	5.134	-2.347	-803	1.984	-17.548
2036	5.874	-646	5.228	-2.086	-675	2.467	-15.081
2037	6.021	-662	5.359	-2.086	-541	2.732	-12.349
2038	6.171	-678	5.493	-2.086	-401	3.006	-9.343
2039	6.326	-695	5.630	-2.086	-254	3.290	-6.053
2040	6.484	-713	5.771	-2.086	-100	3.585	-2.467
2041	6.646	-931	5.715	-2.086	-1	3.628	1.161
2042	6.812	-987	5.825	-2.086	0	3.739	4.900
2043	6.982	-1.012	5.971	-2.086	0	3.885	8.786
2044	7.157	-1.037	6.120	-2.086	0	4.034	12.820
2045	7.336	-1.063	6.273	-2.086	0	4.187	17.007
2046	7.519	-1.089	6.430	-2.086	0	4.344	21.352
2047	7.707	-1.117	6.591	-2.086	0	4.505	25.856
2048	7.900	-1.144	6.756	-2.086	0	4.670	30.526
2049	8.098	-1.173	6.924	-2.086	0	4.839	35.365
2050	8.300	-1.202	7.098	-2.086	0	5.012	40.377
2051	8.507	-1.232	7.275	-2.086	0	5.189	45.566
2052	8.720	-1.263	7.457	-2.086	0	5.371	50.937
2053	8.938	-1.295	7.643	-2.086	0	5.557	56.494

¹ Fiktive marktkonforme 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/Liebhäberleitlinien). Es kann unter den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

³ Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 7 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 02/2026) und ist mit einem fixen Zinssatz p.a. von 4,3% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert. 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 2041 ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.