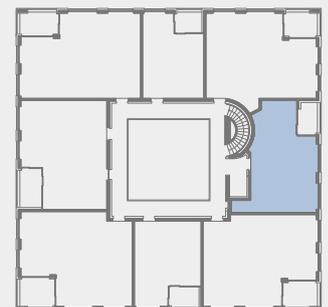
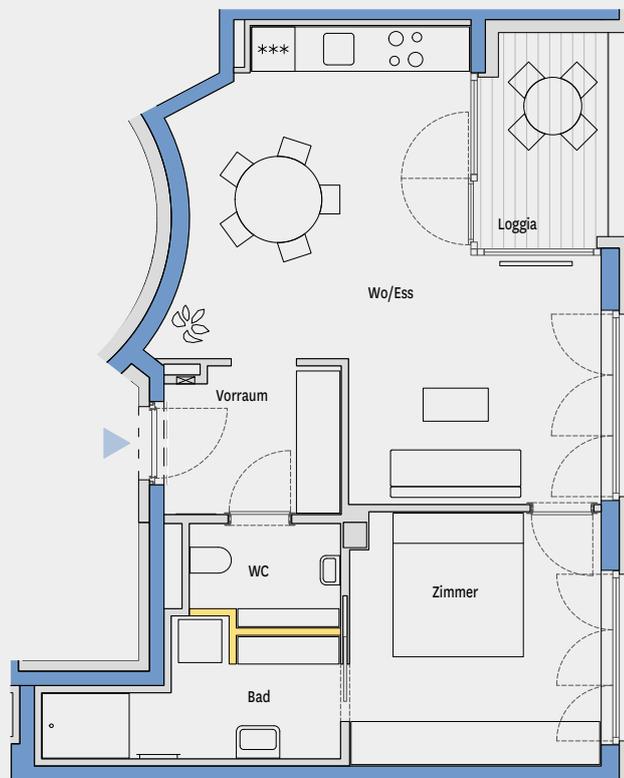


WOHNEN IM PARK / HAUS E

TOP E2-08 | 2. OG

FINANZIERUNGSVARIANTE

Wohnfläche	54,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Loggia	5,25 m <sup>2</sup>
TG-Stellplatz	-
Kellerabteil	Ja
Nutzwert	60



Druck- und Satzfehler sowie Änderung in der Ausführung und Planung bleiben vorbehalten. Die m<sup>2</sup>-Angaben sind vorläufige und können sich geringfügig ändern. Mobiliar (mit Ausnahme der Küchenzeile) ist nicht Bestandteil der Ausführung. Planstand Mai 2021

## WOHNEN IM PARK\_HAUS E (TRANCHE 2022) | 8010 GRAZ

### PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

60 / 4 475 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 276 201,--

Eigenkapital <sup>1)</sup>	80 447,--
Fremdkapital (frei finanziert) <sup>2)</sup>	195 754,--
<b>KAPITALEINSATZ gesamt</b>	<b>276 201,--</b>

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2022	26 816,--	-27 419,--	-13 710,--	13 106,--
2023	26 816,--	-13 381,--	-6 691,--	20 125,--
2024	26 816,--	-12 877,--	-6 439,--	20 377,--
	<b>80 447,--</b>	<b>-53 677,--</b>	<b>-26 840,--</b>	<b>53 607,--</b>

■ Projektkosten abzüglich steuerlicher Ersparnis	249 361,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) Abschreibung <sup>3)</sup>	10 085,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	4,00 % p.a.
■ Eigenkapitaleinsatz bis zur Entschuldung	126 983,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	7 194,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuer in % des gesamten Eigenkapitaleinsatzes	5,70 % p.a.

<sup>1)</sup> Das Eigenkapital wird in 3 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranchen sind jeweils per 30.06.2023 und 31.03.2024 fällig.

<sup>2)</sup> Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von insgesamt 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 30.06.2024). Dieses ist während der ersten 10 Jahre mit einem Fixzinssatz von 1,625 % p.a. kalkuliert. Danach wird ein variabler Zinssatz von 3,00 % p.a. zugrunde gelegt.

<sup>3)</sup> Der Durchschnitt der Nettoeinnahmen bezieht sich auf die ersten 15 vollen Vermietungsjahre. Durch die beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) werden nicht nur die Nettoeinnahmen steuerneutral gehalten, sondern zusätzlich steuerliche Abschreibungen erzielt.

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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## WOHNEN IM PARK\_HAUS E (TRANCHE 2022) | 8010 GRAZ

### LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

60 / 4 475 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 276 201,--

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss <sup>1)</sup>	Annuität Bankdarlehen	Aufwand / Ertrag vor Steuer <sup>2)</sup>	Steuer <sup>3)</sup>	Aufwand / Ertrag nach Steuer <sup>4)</sup>	gesamter Aufwand nach Steuer <sup>5)</sup>	Darlehensstand
2022			-26 816	13 710	-13 106	-13 106	
2023			-26 816	6 691	-20 125	-33 231	
2024	2 705	-7 357	-31 468	6 439	-25 029	-58 260	-189 968
2025	5 410	-14 714	-9 304	5 982	-3 322	-61 582	-178 254
2026	5 498	-14 714	-9 216	5 842	-3 374	-64 956	-166 348
2027	5 587	-14 714	-9 127	5 700	-3 427	-68 383	-154 247
2028	5 677	-14 714	-9 037	5 556	-3 481	-71 864	-141 948
2029	5 769	-14 714	-8 945	5 409	-3 536	-75 400	-129 448
2030	5 864	-14 714	-8 850	5 259	-3 591	-78 991	-116 743
2031	5 959	-14 714	-8 755	5 108	-3 647	-82 638	-103 830
2032	6 057	-14 714	-8 657	4 953	-3 704	-86 342	-90 706
2033	6 155	-14 714	-8 559	4 797	-3 762	-90 104	-77 367
2034	6 055	-14 970	-8 915	4 790	-4 125	-94 229	-64 020
2035	5 956	-15 226	-9 270	4 715	-4 555	-98 784	-50 530
2036	6 060	-15 226	-9 166	4 458	-4 708	-103 492	-36 629
2037	6 167	-15 226	-9 059	593	-8 466	-111 958	-22 306
2038	6 275	-15 226	-8 951	-1 832	-10 783	-122 741	-7 547
2039	6 677	-7 613	-936	-3 306	-4 242	-126 983	0
2040	7 194		7 194	-3 597	3 597	-123 386	
2041	7 320		7 320	-3 660	3 660	-119 726	
2042	7 448		7 448	-3 724	3 724	-116 002	
2043	7 578		7 578	-3 789	3 789	-112 213	
2044	7 711		7 711	-3 856	3 855	-108 358	
2045	7 845		7 845	-3 923	3 922	-104 436	
2046	7 983		7 983	-3 992	3 991	-100 445	
2047	8 122		8 122	-4 061	4 061	-96 384	
2048	8 264		8 264	-4 132	4 132	-92 252	
2049	8 410		8 410	-4 205	4 205	-88 047	
2050	8 556		8 556	-4 278	4 278	-83 769	

1) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 402,-- p.a. (10 Jahre).

2) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

3) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2022.

4) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

5) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

**Bis zur Entschuldung reduziert sich der Kapitaleinsatz von EUR 276 201,-- auf EUR 126 983,--.**

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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## WOHNEN IM PARK\_HAUS E (TRANCHE 2022) | 8010 GRAZ

### STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

60 / 4 475 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 276 201,--

Jahr	Miete <sup>1)</sup>	Investorenkosten <sup>2)</sup>	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen <sup>3)</sup>	steuerliches Ergebnis
2022				-27 419		-27 419
2023				-13 381		-13 381
2024	2 912	-408	2 504	-13 810	-1 571	-12 877
2025	5 823	-815	5 008	-13 971	-3 000	-11 963
2026	5 925	-829	5 096	-13 971	-2 808	-11 683
2027	6 029	-844	5 185	-13 971	-2 613	-11 399
2028	6 134	-859	5 275	-13 971	-2 415	-11 111
2029	6 241	-874	5 367	-13 971	-2 214	-10 818
2030	6 351	-889	5 462	-13 971	-2 009	-10 518
2031	6 462	-905	5 557	-13 971	-1 801	-10 215
2032	6 575	-920	5 655	-13 971	-1 590	-9 906
2033	6 690	-937	5 753	-13 971	-1 375	-9 593
2034	6 807	-953	5 854	-13 810	-1 624	-9 580
2035	6 926	-970	5 956	-13 649	-1 736	-9 429
2036	7 047	-987	6 060	-13 649	-1 326	-8 915
2037	7 171	-1 004	6 167	-6 449	-903	-1 185
2038	7 296	-1 021	6 275	-2 145	-467	3 663
2039	8 045	-1 368	6 677		-66	6 611
2040	8 667	-1 473	7 194			7 194
2041	8 819	-1 499	7 320			7 320
2042	8 973	-1 525	7 448			7 448
2043	9 130	-1 552	7 578			7 578
2044	9 290	-1 579	7 711			7 711
2045	9 452	-1 607	7 845			7 845
2046	9 618	-1 635	7 983			7 983
2047	9 786	-1 664	8 122			8 122
2048	9 957	-1 693	8 264			8 264
2049	10 132	-1 722	8 410			8 410
2050	10 309	-1 753	8 556			8 556

<sup>1)</sup> Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 5 823,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75 % p.a. ab dem Jahr 2026. Nach Ablauf der Förderdauer (ab 01.07.2039) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

<sup>2)</sup> Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2024 mit 14 % (5 % Verwaltungskosten, 5 % Instandhaltung, 4 % Leerstehung und Mietausfall) und ab dem Jahr 2039 mit 17 % (5 % Verwaltungskosten, 8 % Instandhaltung, 4 % Leerstehung und Mietausfall) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

<sup>3)</sup> Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 1,625 % p.a. ab 01.07.2024 bzw. von 3,00 % p.a. ab 01.07.2034 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 negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.**

## WOHNEN IM PARK\_HAUS E (TRANCHE 2022) | 8010 GRAZ

### TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

60 / 4 475 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 276 201,--

Jahr	Miete <sup>1)</sup>	Investorenkosten <sup>2)</sup>	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-20 232		-20 232	-20 232
2023				-1 891		-1 891	-22 123
2024	3 341	-468	2 873	-1 555	-1 571	-253	-22 376
2025	6 681	-935	5 746	-3 097	-3 000	-351	-22 727
2026	6 798	-952	5 846	-3 097	-2 808	-59	-22 786
2027	6 917	-968	5 949	-3 097	-2 613	239	-22 547
2028	7 038	-985	6 053	-3 097	-2 415	541	-22 007
2029	7 161	-1 074	6 087	-3 097	-2 214	776	-21 231
2030	7 287	-1 093	6 194	-3 097	-2 009	1 088	-20 143
2031	7 414	-1 112	6 302	-3 097	-1 801	1 404	-18 739
2032	7 544	-1 132	6 412	-3 097	-1 590	1 725	-17 014
2033	7 676	-1 151	6 525	-3 097	-1 375	2 053	-14 962
2034	7 810	-1 250	6 560	-3 097	-1 624	1 839	-13 123
2035	7 947	-1 271	6 676	-3 097	-1 736	1 843	-11 280
2036	8 086	-1 294	6 792	-3 097	-1 326	2 369	-8 911
2037	8 227	-1 316	6 911	-3 097	-903	2 911	-6 000
2038	8 371	-1 339	7 032	-3 097	-467	3 468	-2 533
2039	8 518	-1 448	7 070	-3 097	-66	3 907	1 374
2040	8 667	-1 473	7 194	-3 097		4 097	5 471
2041	8 819	-1 499	7 320	-3 097		4 223	9 694
2042	8 973	-1 525	7 448	-3 097		4 351	14 044
2043	9 130	-1 552	7 578	-3 097		4 481	18 525
2044	9 290	-1 579	7 711	-3 097		4 614	23 139
2045	9 452	-1 607	7 845	-3 097		4 748	27 887
2046	9 618	-1 635	7 983	-3 097		4 886	32 773
2047	9 786	-1 664	8 122	-3 097		5 025	37 797
2048	9 957	-1 693	8 264	-3 097		5 167	42 964
2049	10 132	-1 722	8 410	-3 097		5 313	48 277
2050	10 309	-1 753	8 556	-3 097		5 459	53 736

1) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 6 681,-- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75 % p.a.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten sind (gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabereirichtlinien) ab dem Jahr 2024 mit 14 %, ab 2029 mit 15 %, ab 2034 mit 16 % und ab dem Jahr 2039 mit 17 % (5 % Verwaltungskosten, 8 % Instandhaltungs- und Reparaturkosten, 4 % Leerstehung und Mietausfall) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

**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 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 Wirtschaftlichkeitsberechnungen und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % ergibt sich voraussichtlich im 18. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.**