

IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung

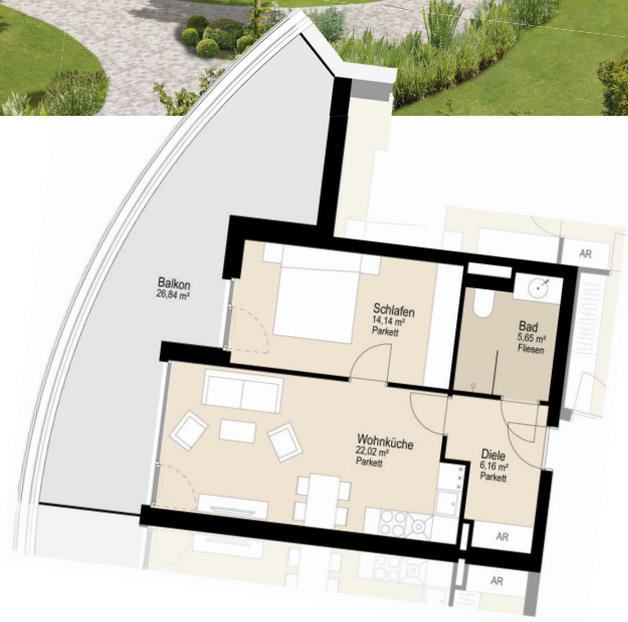


BAUHERRENMODELL PLUS

GREEN PARADISE -

IHRE VORSORGEWOHNUNG

Graz / Straßganger Straße 380c und 380d



BAUHERRENMODELL PLUS

GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Barzeichner ohne Förderdarlehen

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 251.991 - Turm D - 02 OG - Top 15

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand

2019	251.991
-Barzeichnerbonus	-9.053
	242.937

Steuerliches Ergebnis

2019	-13.291
2020	-12.245
2021	-13.281
2022	-9.280
	-48.098

242.937
Eigenaufwand vor Steuer

-24.049

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

218.889

Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)

Ø Zufluss vor
Steuer

445
pro Monat

5.343
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer **)

724
pro Monat

8.685
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

4,0%

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

98.438

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

6.070

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

6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

251.991

- 87% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 3% Barzeichnerbonus



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2036

98.438

- 39% gebundenes Kapital
- 26% Steuerrückfluss
- 35% Mieten



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

**) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2036. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2019.

BAUHERRENMODELL PLUS

GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
2019			-242.937		-242.937		-242.937
2020				6.645	6.645	2,74 %	-236.292
2021				6.123	6.123	2,59 %	-230.169
2022	3.962	456	3.506	6.641	10.147	4,41 %	-220.022
2023	5.283	608	4.675	4.640	9.315	4,23 %	-210.707
2024	5.483	631	4.853	4.056	8.909	4,23 %	-201.798
2025	5.483	631	4.853	3.967	8.820	4,37 %	-192.979
2026	5.692	655	5.037	3.967	9.004	4,67 %	-183.975
2027	5.692	655	5.037	3.875	8.912	4,84 %	-175.063
2028	5.908	679	5.229	3.875	9.103	5,20 %	-165.959
2029	5.908	679	5.229	3.779	9.008	5,43 %	-156.952
2030	6.133	705	5.427	3.779	9.206	5,87 %	-147.745
2031	6.133	705	5.427	3.680	9.107	6,16 %	-138.638
2032	6.366	732	5.634	3.680	9.313	6,72 %	-129.325
2033	6.366	732	5.634	3.577	9.210	7,12 %	-120.115
2034	6.608	760	5.848	3.577	9.424	7,85 %	-110.691
2035	6.608	760	5.848	1.272	7.119	6,43 %	-103.572
2036	6.859	789	6.070	-936	5.134	4,96 %	-98.438
2037	6.859	789	6.070	-2.788	3.282	3,33 %	-95.155

*) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

**) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2019

***) Nettoeinnahmen / Aufwand 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, 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.291	-13.291	-13.291
2020				-12.245	-12.245	-25.536
2021				-13.281	-13.281	-38.817
2022	3.962	-456	3.506	-12.787	-9.280	-48.098
2023	5.283	-608	4.675	-12.787	-8.112	-56.209
2024	5.483	-631	4.853	-12.787	-7.934	-64.143
2025	5.483	-631	4.853	-12.787	-7.934	-72.077
2026	5.692	-655	5.037	-12.787	-7.749	-79.826
2027	5.692	-655	5.037	-12.787	-7.749	-87.576
2028	5.908	-679	5.229	-12.787	-7.558	-95.134
2029	5.908	-679	5.229	-12.787	-7.558	-102.692
2030	6.133	-705	5.427	-12.787	-7.359	-110.051
2031	6.133	-705	5.427	-12.787	-7.359	-117.410
2032	6.366	-732	5.634	-12.787	-7.153	-124.564
2033	6.366	-732	5.634	-12.787	-7.153	-131.717
2034	6.608	-760	5.848	-8.391	-2.543	-134.260
2035	6.608	-760	5.848	-3.976	1.872	-132.388
2036	6.859	-789	6.070	-495	5.575	-126.813
2037	6.859	-789	6.070		6.070	-120.743

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 5.283 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen, Zuführung zum Rücklagenkonto usw.) von 11,50% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038).

DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA

Durch die Begünstigung der 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann. Somit werden nicht nur diese Mieten über 15 Jahre steuerneutral gehalten, sondern entsteht ein zusätzlicher Ertrag aus Steuereinsparungen.

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
		84.376			84.376
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.190			40.963
		nach Steuer			nach Steuer
		65.185			125.338

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 60.153

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 sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL PLUS

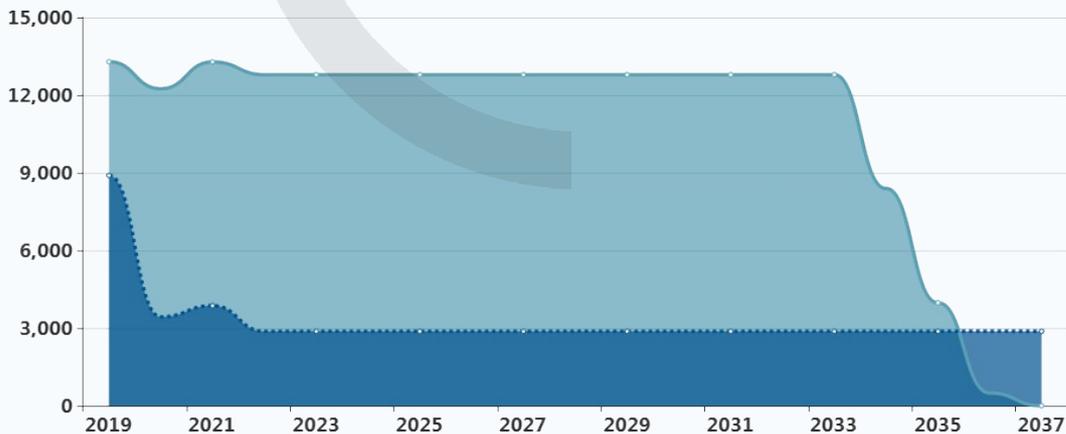
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

AfA Vergleich

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis Begünstigte AfA kumuliert
2019	8.895	13.291		
2020	3.435	12.245		
2021	3.864	13.281		
2022	2.875	12.787	632	-9.280
2023	2.875	12.787	2.432	-17.392
2024	2.875	12.787	4.410	-25.326
2025	2.875	12.787	6.388	-33.260
2026	2.875	12.787	8.551	-41.009
2027	2.875	12.787	10.714	-48.758
2028	2.875	12.787	13.068	-56.316
2029	2.875	12.787	15.422	-63.874
2030	2.875	12.787	17.974	-71.234
2031	2.875	12.787	20.527	-78.593
2032	2.875	12.787	23.286	-85.746
2033	2.875	12.787	26.045	-92.899
2034	2.875	8.391	29.018	-95.442
2035	2.875	3.976	31.991	-93.571
2036	2.875	495	35.186	-87.996
2037	2.875		38.381	-81.926

DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA



Der Effekt - IFA Immobilie mit System

Normal AfA - bei einer Standard-Immobilie

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 sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL PLUS

GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

TOTALGEWINNBERECHNUNG

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-8.895	-8.895	-8.895
2020				-3.435	-3.435	-12.329
2021				-3.864	-3.864	-16.193
2022	4.291	-456	3.835	-2.875	961	-15.233
2023	5.721	-608	5.114	-2.875	2.239	-12.993
2024	5.830	-631	5.199	-2.875	2.325	-10.669
2025	5.941	-631	5.310	-2.875	2.436	-8.233
2026	6.054	-655	5.399	-2.875	2.524	-5.709
2027	6.169	-655	5.514	-2.875	2.639	-3.069
2028	6.286	-679	5.606	-2.875	2.732	-337
2029	6.405	-679	5.726	-2.875	2.851	2.514

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 5.721 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,90% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

***) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen, Zuführung zum Rücklagenkonto usw.) von 11,50% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038).



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 sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.