

# IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung

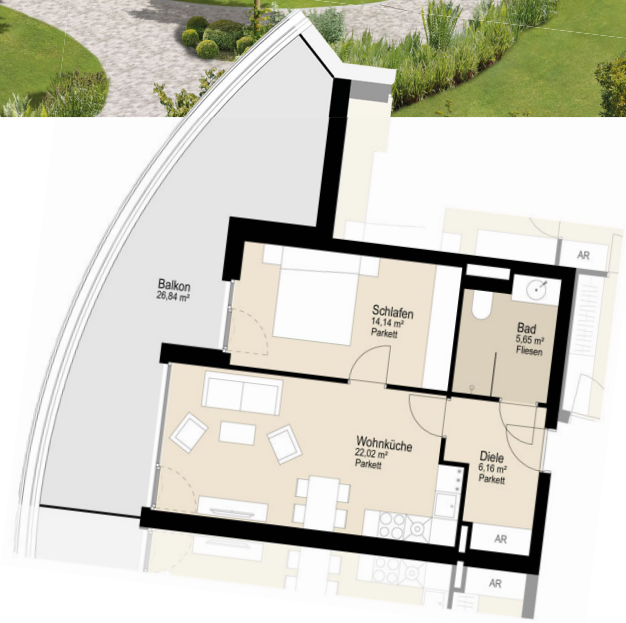


## BAUHERRENMODELL PLUS

GREEN PARADISE -

IHRE VORSORGEWOHNUNG

Graz / Straßganger Straße 380c und 380d



# BAUHERRENMODELL PLUS

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

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

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

### BAUPHASE (2019 - 2022)

#### Eigenaufwand

2019	23.333
2020	23.333
2021	23.333
2022	23.333
	<hr/>
	93.333

#### Steuerliches Ergebnis

2019	-18.069
2020	-15.223
2021	-13.608
2022	-11.415
	<hr/>
	-58.315

93.333  
Eigenaufwand vor Steuer

**-29.157**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**64.176**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*)

119.457

Gefördertes Bankdarlehen \*\*\*)

39.200

### FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer

**485**

pro Monat

**5.819**

pro Jahr

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

**184**

pro Monat

**2.209**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**109.293**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**6.715**

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

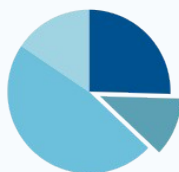
**6,1 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**251.991**

25% Eigenaufwand
12% Steuerrückfluss
47% Bankdarlehen
16% Gefördertes Bankdarlehen

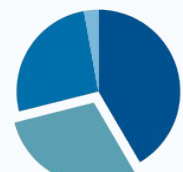


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2037

**109.293**

42% Eigenaufwand
30% Steuerrückfluss
26% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
2% Zuschüsse



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

\*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 119.457 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,25% p.a. fix bis 2034 (3,50% ab 2034) zuzüglich Kontogebühren

\*\*\*\*) Gefördertes Bankdarlehen in Höhe von EUR 39.200 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Fixzinssatz 1,875% p.a. zuzüglich Kontoführungsgebühren

\*\*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2019.

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

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2019					-23.333		-23.333	-23.333
2020					-23.333	9.035	-14.299	-37.632
2021					-23.333	7.611	-15.722	-53.354
2022	3.506	560	4.066	-10.335	-29.602	6.804	-22.798	-76.152
2023	4.675	747	5.422	-13.780	-8.359	5.707	-2.651	-78.803
2024	4.853	747	5.599	-13.780	-8.181	5.461	-2.720	-81.524
2025	4.853	747	5.599	-13.781	-8.181	5.254	-2.927	-84.451
2026	5.037	747	5.784	-13.780	-7.997	5.134	-2.862	-87.313
2027	5.037	747	5.784	-13.780	-7.997	4.919	-3.078	-90.391
2028	5.229	747	5.975	-13.781	-7.805	4.793	-3.012	-93.403
2029	5.229	747	5.975	-13.781	-7.805	4.569	-3.236	-96.638
2030	5.427	747	6.174	-13.781	-7.607	4.438	-3.169	-99.807
2031	5.427	747	6.174	-13.781	-7.607	4.204	-3.402	-103.209
2032	5.634	187	5.820	-10.538	-4.718	4.067	-651	-103.860
2033	5.634		5.634	-9.458	-3.824	3.834	10	-103.850
2034	5.848		5.848	-9.468	-3.621	3.732	111	-103.739
2035	5.848		5.848	-9.588	-3.740	1.334	-2.406	-106.145
2036	6.070		6.070	-9.588	-3.518	-645	-4.163	-110.309
2037	6.070		6.070	-2.397	3.673	-2.657	1.016	<b>-109.293</b>
2038	6.715		<b>6.715</b>		6.715	-3.028	3.687	-105.606

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 747 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

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

\*\*\*\*) 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, 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 *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-18.069		-18.069	-18.069
2020				-15.223		-15.223	-33.292
2021				-13.608		-13.608	-46.900
2022	3.962	-456	3.506	-12.292	-2.629	-11.415	-58.315
2023	5.283	-608	4.675	-12.292	-3.304	-10.921	-69.236
2024	5.483	-631	4.853	-12.292	-3.069	-10.508	-79.744
2025	5.483	-631	4.853	-12.292	-2.829	-10.268	-90.013
2026	5.692	-655	5.037	-12.292	-2.583	-9.838	-99.851
2027	5.692	-655	5.037	-12.292	-2.332	-9.587	-109.438
2028	5.908	-679	5.229	-12.292	-2.075	-9.139	-118.576
2029	5.908	-679	5.229	-12.292	-1.812	-8.876	-127.452
2030	6.133	-705	5.427	-12.292	-1.544	-8.409	-135.860
2031	6.133	-705	5.427	-12.292	-1.269	-8.134	-143.994
2032	6.366	-732	5.634	-12.292	-1.010	-7.668	-151.662
2033	6.366	-732	5.634	-12.292	-805	-7.464	-159.126
2034	6.608	-760	5.848	-7.896	-620	-2.669	-161.795
2035	6.608	-760	5.848	-3.976	-582	1.290	-160.505
2036	6.859	-789	6.070	-495	-261	5.314	-155.191
2037	6.859	-789	6.070		-14	6.056	-149.135
2038	7.588	-873	6.715			6.715	-142.420

\*) 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 Leerstellungen, 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).

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 2,35% p.a. ab 01.04.2022 berechnet.

### 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
		-20.086			37.748
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>64.289</b>			<b>122.123</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 57.834**

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

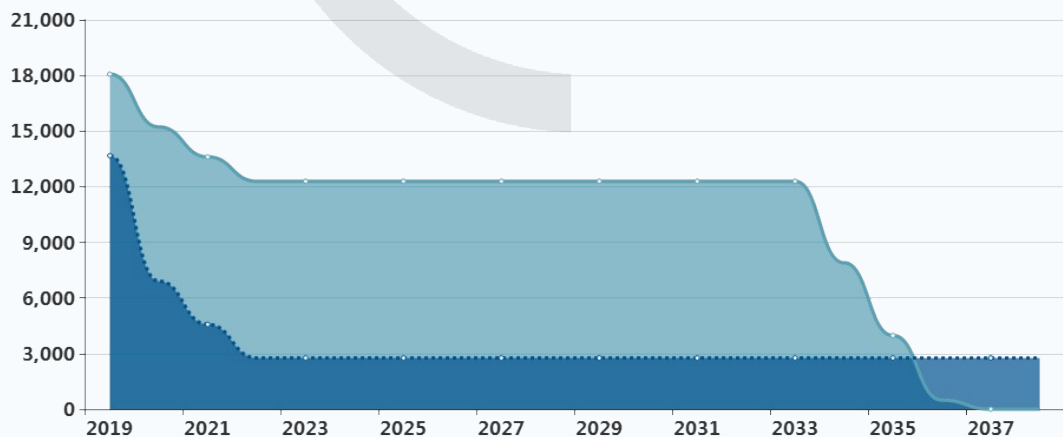
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG  
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

## AfA Vergleich

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	13.673	18.069		
2020	6.907	15.223		
2021	4.573	13.608		
2022	2.763	12.292	744	-8.786
2023	2.763	12.292	2.656	-16.402
2024	2.763	12.292	4.746	-23.842
2025	2.763	12.292	6.836	-31.281
2026	2.763	12.292	9.111	-38.536
2027	2.763	12.292	11.386	-45.790
2028	2.763	12.292	13.852	-52.854
2029	2.763	12.292	16.318	-59.917
2030	2.763	12.292	18.982	-66.782
2031	2.763	12.292	21.647	-73.646
2032	2.763	12.292	24.518	-80.305
2033	2.763	12.292	27.389	-86.963
2034	2.763	7.896	30.474	-89.012
2035	2.763	3.976	33.559	-87.140
2036	2.763	495	36.866	-81.565
2037	2.763		40.173	-75.495
2038	2.763			

## 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

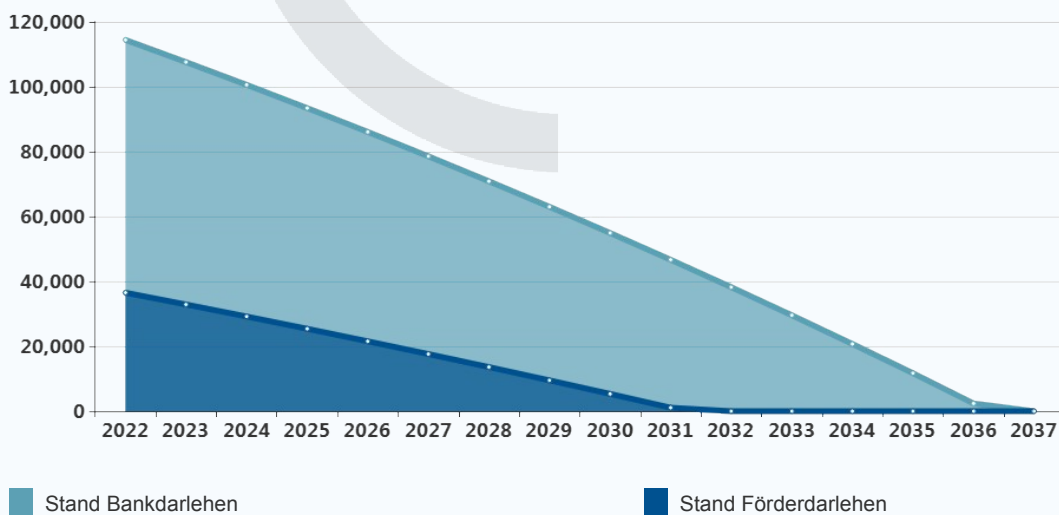
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG  
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

## KREDITÜBERSICHT

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2019									
2020									
2021									
2022	5.027	2.066	7.093	114.430	2.679	563	3.242	36.521	10.335
2023	6.842	2.616	9.457	107.589	3.635	689	4.323	32.886	13.780
2024	7.004	2.453	9.457	100.585	3.707	616	4.323	29.179	13.780
2025	7.171	2.287	9.457	93.414	3.781	542	4.323	25.398	13.781
2026	7.341	2.117	9.457	86.073	3.856	467	4.323	21.542	13.780
2027	7.515	1.942	9.457	78.558	3.933	390	4.323	17.609	13.780
2028	7.694	1.764	9.457	70.864	4.011	312	4.323	13.598	13.781
2029	7.877	1.581	9.457	62.987	4.091	232	4.323	9.506	13.781
2030	8.064	1.394	9.457	54.923	4.173	150	4.323	5.333	13.781
2031	8.255	1.202	9.457	46.668	4.256	67	4.323	1.077	13.781
2032	8.451	1.006	9.457	38.217	1.077	4	1.081		10.538
2033	8.652	805	9.458	29.565					9.458
2034	8.848	620	9.468	20.717					9.468
2035	9.007	582	9.588	11.710					9.588
2036	9.327	261	9.588	2.383					9.588
2037	2.383	14	2.397						2.397
2038									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



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 *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.673		-13.673	-13.673
2020				-6.907		-6.907	-20.580
2021				-4.573		-4.573	-25.153
2022	4.291	-456	3.835	-2.763	-2.629	-1.557	-26.710
2023	5.721	-608	5.114	-2.763	-3.304	-953	-27.663
2024	5.830	-631	5.199	-2.763	-3.069	-633	-28.295
2025	5.941	-631	5.310	-2.763	-2.829	-281	-28.577
2026	6.054	-655	5.399	-2.763	-2.583	53	-28.524
2027	6.169	-655	5.514	-2.763	-2.332	419	-28.104
2028	6.286	-679	5.606	-2.763	-2.075	769	-27.336
2029	6.405	-679	5.726	-2.763	-1.812	1.151	-26.185
2030	6.527	-705	5.822	-2.763	-1.544	1.515	-24.670
2031	6.651	-705	5.946	-2.763	-1.269	1.914	-22.756
2032	6.777	-732	6.045	-2.763	-1.010	2.273	-20.483
2033	6.906	-732	6.174	-2.763	-805	2.606	-17.876
2034	7.037	-760	6.278	-2.763	-620	2.895	-14.982
2035	7.171	-760	6.411	-2.763	-582	3.067	-11.915
2036	7.307	-789	6.519	-2.763	-261	3.495	-8.420
2037	7.446	-789	6.657	-2.763	-14	3.881	-4.539
2038	7.588	-873	6.715	-2.763		3.952	-587
<b>2039</b>	<b>7.732</b>	<b>-889</b>	<b>6.843</b>	<b>-2.763</b>		<b>4.080</b>	<b>3.494</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. 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 Leerstellungen, 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 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.