

IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung

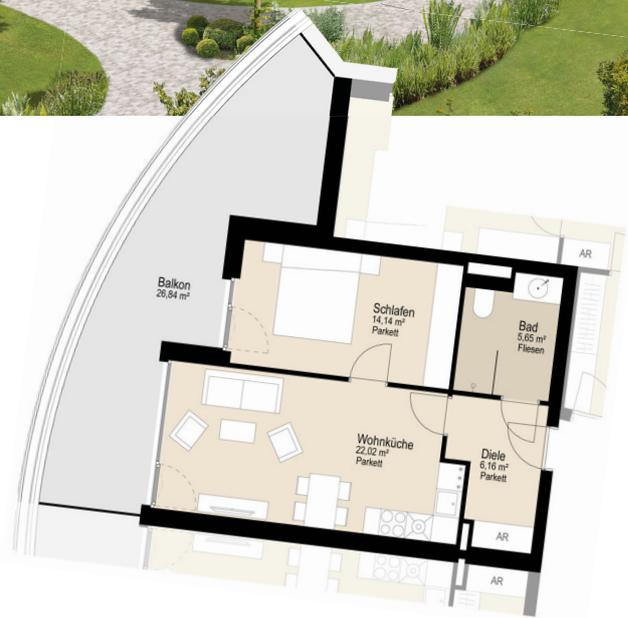


BAUHERRENMODELL PLUS

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

61 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 274.490 - Turm D - 02 OG - Top 16

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand

2019	274.490
-Barzeichnerbonus	-9.862
	264.628

Steuerliches Ergebnis

2019	-14.477
2020	-13.339
2021	-14.467
2022	-10.109
	-52.392

264.628
Eigenaufwand vor Steuer

-26.196

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

238.432

Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)

Ø Zufluss vor
Steuer

485

pro Monat

5.820

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer **)

788

pro Monat

9.460

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

4,0%

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

107.227

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

6.612

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

6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

274.490

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2036

107.227

- 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

61 / 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			-264.628		-264.628		-264.628
	2020				7.239	7.239	2,74 %	-257.390
€	2021				6.669	6.669	2,59 %	-250.720
	2022	4.316	496	3.819	7.234	11.053	4,41 %	-239.667
	2023	5.754	662	5.093	5.054	10.147	4,23 %	-229.520
	2024	5.973	687	5.286	4.418	9.704	4,23 %	-219.816
	2025	5.973	687	5.286	4.321	9.607	4,37 %	-210.209
	2026	6.200	713	5.487	4.321	9.808	4,67 %	-200.401
	2027	6.200	713	5.487	4.221	9.708	4,84 %	-190.693
	2028	6.436	740	5.695	4.221	9.916	5,20 %	-180.777
€	2029	6.436	740	5.695	4.116	9.812	5,43 %	-170.965
	2030	6.680	768	5.912	4.116	10.028	5,87 %	-160.937
	2031	6.680	768	5.912	4.008	9.920	6,16 %	-151.017
	2032	6.934	797	6.137	4.008	10.145	6,72 %	-140.872
	2033	6.934	797	6.137	3.896	10.032	7,12 %	-130.839
	2034	7.197	828	6.370	3.896	10.266	7,85 %	-120.574
	2035	7.197	828	6.370	1.385	7.755	6,43 %	-112.819
	2036	7.471	859	6.612	-1.019	5.592	4,96 %	-107.227
	2037	7.471	859	6.612	-3.036	3.575	3,33 %	-103.651

*) 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

61 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-14.477	-14.477	-14.477
2020				-13.339	-13.339	-27.816
2021				-14.467	-14.467	-42.283
2022	4.316	-496	3.819	-13.928	-10.109	-52.392
2023	5.754	-662	5.093	-13.928	-8.836	-61.228
2024	5.973	-687	5.286	-13.928	-8.642	-69.870
2025	5.973	-687	5.286	-13.928	-8.642	-78.512
2026	6.200	-713	5.487	-13.928	-8.441	-86.954
2027	6.200	-713	5.487	-13.928	-8.441	-95.395
2028	6.436	-740	5.695	-13.928	-8.233	-103.628
2029	6.436	-740	5.695	-13.928	-8.233	-111.861
2030	6.680	-768	5.912	-13.928	-8.016	-119.877
2031	6.680	-768	5.912	-13.928	-8.016	-127.894
2032	6.934	-797	6.137	-13.928	-7.792	-135.685
2033	6.934	-797	6.137	-13.928	-7.792	-143.477
2034	7.197	-828	6.370	-9.140	-2.770	-146.247
2035	7.197	-828	6.370	-4.331	2.039	-144.208
2036	7.471	-859	6.612	-539	6.073	-138.135
2037	7.471	-859	6.612		6.612	-131.524

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 5.754 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
		91.909			91.909
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.904			44.620
		nach Steuer			nach Steuer
		71.005			136.529

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 65.524

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

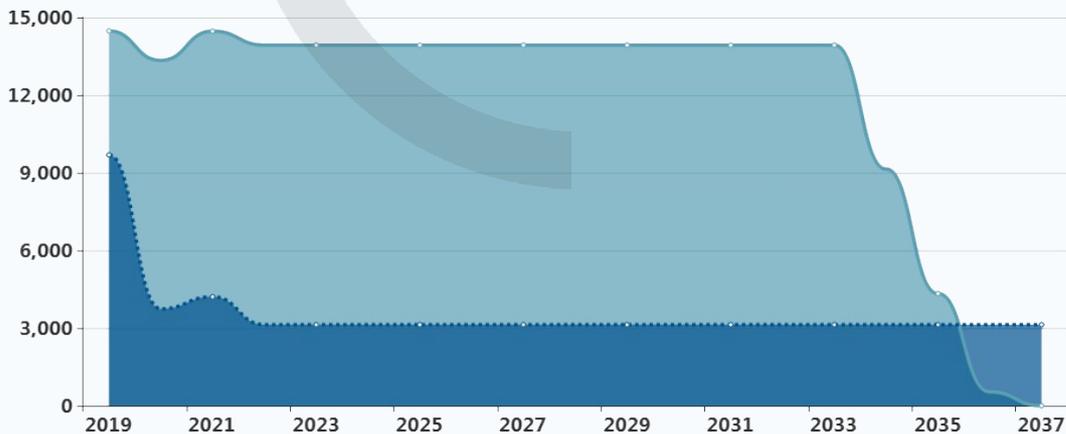
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

AfA Vergleich

61 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis Begünstigte AfA kumuliert
2019	9.689	14.477		
2020	3.741	13.339		
2021	4.209	14.467		
2022	3.131	13.928	688	-10.109
2023	3.131	13.928	2.649	-18.945
2024	3.131	13.928	4.804	-27.587
2025	3.131	13.928	6.959	-36.229
2026	3.131	13.928	9.315	-44.670
2027	3.131	13.928	11.670	-53.112
2028	3.131	13.928	14.234	-61.345
2029	3.131	13.928	16.798	-69.578
2030	3.131	13.928	19.579	-77.594
2031	3.131	13.928	22.360	-85.610
2032	3.131	13.928	25.365	-93.402
2033	3.131	13.928	28.370	-101.194
2034	3.131	9.140	31.608	-103.964
2035	3.131	4.331	34.847	-101.925
2036	3.131	539	38.327	-95.852
2037	3.131		41.808	-89.240

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

61 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-9.689	-9.689	-9.689
2020				-3.741	-3.741	-13.430
2021				-4.209	-4.209	-17.639
2022	4.674	-496	4.178	-3.131	1.046	-16.593
2023	6.232	-662	5.570	-3.131	2.439	-14.154
2024	6.351	-687	5.664	-3.131	2.532	-11.621
2025	6.471	-687	5.784	-3.131	2.653	-8.968
2026	6.594	-713	5.881	-3.131	2.750	-6.218
2027	6.719	-713	6.006	-3.131	2.875	-3.343
2028	6.847	-740	6.107	-3.131	2.976	-367
2029	6.977	-740	6.237	-3.131	3.106	2.738

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 6.232 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.