

IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung

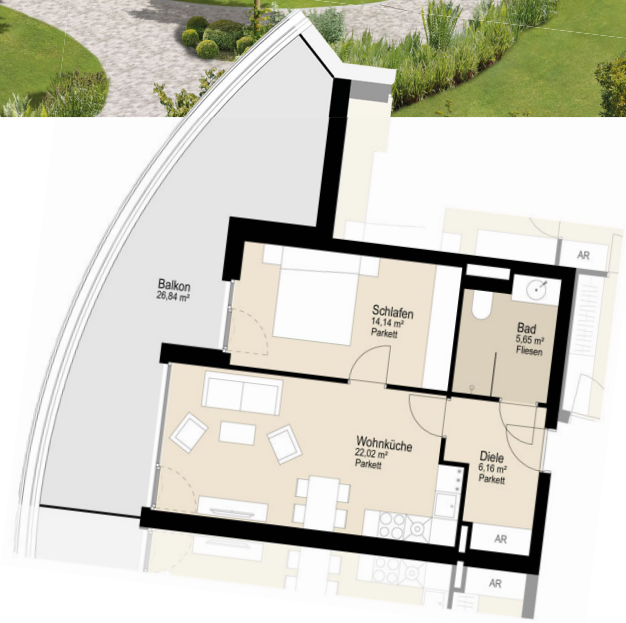


BAUHERRENMODELL PLUS

GREEN PARADISE -

IHRE VORSORGEWOHNUNG

Graz / Straßganger Straße 380c und 380d



BAUHERRENMODELL PLUS

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

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

61 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

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

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand

2019	25.417
2020	25.417
2021	25.417
2022	25.417
	101.667

Steuerliches Ergebnis

2019	-19.683
2020	-16.582
2021	-14.823
2022	-12.434
	-63.522

101.667
Eigenaufwand vor Steuer

-31.761

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

69.906

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

130.123

Gefördertes Bankdarlehen ***)

42.700

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer

528

pro Monat

6.339

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

201

pro Monat

2.407

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

119.051

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.315

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

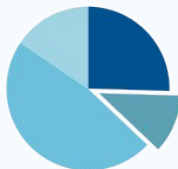
6,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

274.490

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

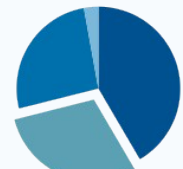


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2037

119.051

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
- ***) Gefördertes Bankdarlehen in Höhe von EUR 42.700 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

61 / 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					-25.417		-25.417	-25.417
2020					-25.417	9.841	-15.575	-40.992
2021					-25.417	8.291	-17.126	-58.118
2022	3.819	610	4.429	-11.258	-32.245	7.412	-24.834	-82.952
2023	5.093	813	5.906	-15.011	-9.105	6.217	-2.888	-85.840
2024	5.286	813	6.099	-15.011	-8.911	5.948	-2.963	-88.803
2025	5.286	813	6.099	-15.011	-8.911	5.723	-3.188	-91.991
2026	5.487	813	6.300	-15.011	-8.711	5.592	-3.118	-95.109
2027	5.487	813	6.300	-15.011	-8.711	5.358	-3.352	-98.462
2028	5.695	813	6.509	-15.011	-8.502	5.221	-3.281	-101.742
2029	5.695	813	6.509	-15.011	-8.502	4.977	-3.525	-105.267
2030	5.912	813	6.725	-15.011	-8.286	4.834	-3.452	-108.719
2031	5.912	813	6.725	-15.011	-8.286	4.580	-3.706	-112.425
2032	6.137	203	6.340	-11.479	-5.139	4.430	-709	-113.134
2033	6.137		6.137	-10.302	-4.165	4.176	11	-113.123
2034	6.370		6.370	-10.314	-3.944	4.065	121	-113.002
2035	6.370		6.370	-10.444	-4.074	1.453	-2.621	-115.623
2036	6.612		6.612	-10.444	-3.832	-703	-4.535	-120.157
2037	6.612		6.612	-2.611	4.001	-2.894	1.107	-119.051
2038	7.315		7.315		7.315	-3.298	4.016	-115.035

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 813 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

61 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-19.683		-19.683	-19.683
2020				-16.582		-16.582	-36.265
2021				-14.823		-14.823	-51.088
2022	4.316	-496	3.819	-13.390	-2.864	-12.434	-63.522
2023	5.754	-662	5.093	-13.390	-3.599	-11.896	-75.418
2024	5.973	-687	5.286	-13.390	-3.343	-11.447	-86.864
2025	5.973	-687	5.286	-13.390	-3.082	-11.185	-98.049
2026	6.200	-713	5.487	-13.390	-2.814	-10.716	-108.766
2027	6.200	-713	5.487	-13.390	-2.540	-10.443	-119.209
2028	6.436	-740	5.695	-13.390	-2.260	-9.954	-129.163
2029	6.436	-740	5.695	-13.390	-1.974	-9.668	-138.832
2030	6.680	-768	5.912	-13.390	-1.682	-9.159	-147.991
2031	6.680	-768	5.912	-13.390	-1.382	-8.860	-156.851
2032	6.934	-797	6.137	-13.390	-1.100	-8.353	-165.203
2033	6.934	-797	6.137	-13.390	-877	-8.130	-173.334
2034	7.197	-828	6.370	-8.601	-676	-2.907	-176.241
2035	7.197	-828	6.370	-4.331	-633	1.405	-174.835
2036	7.471	-859	6.612	-539	-284	5.788	-169.047
2037	7.471	-859	6.612		-15	6.597	-162.450
2038	8.265	-950	7.315			7.315	-155.135

*) 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 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
		91.909			91.909
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.880			41.118
		nach Steuer			nach Steuer
		70.029			133.027

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 62.998

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

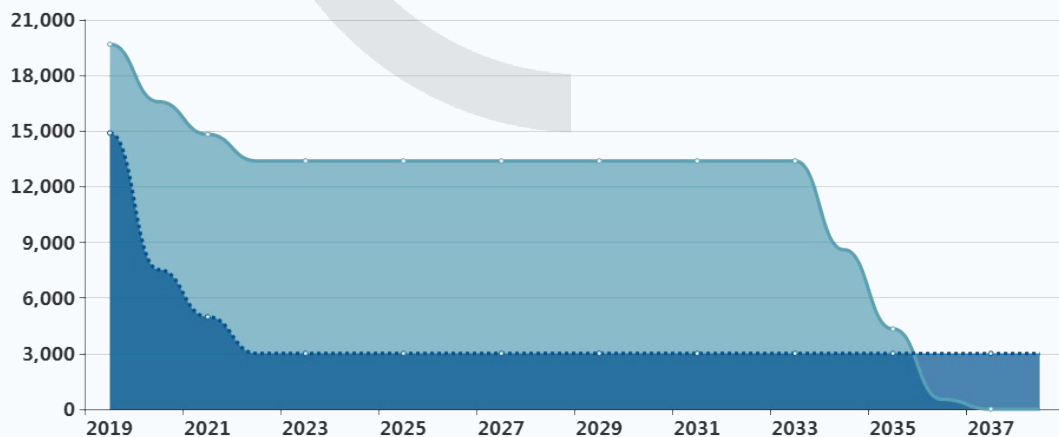
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

AfA Vergleich

61 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	14.894	19.683		
2020	7.523	16.582		
2021	4.982	14.823		
2022	3.009	13.390	810	-9.570
2023	3.009	13.390	2.893	-17.867
2024	3.009	13.390	5.170	-25.970
2025	3.009	13.390	7.447	-34.074
2026	3.009	13.390	9.925	-41.976
2027	3.009	13.390	12.402	-49.879
2028	3.009	13.390	15.088	-57.573
2029	3.009	13.390	17.774	-65.267
2030	3.009	13.390	20.677	-72.744
2031	3.009	13.390	23.580	-80.222
2032	3.009	13.390	26.707	-87.475
2033	3.009	13.390	29.834	-94.728
2034	3.009	8.601	33.194	-96.959
2035	3.009	4.331	36.555	-94.920
2036	3.009	539	40.157	-88.847
2037	3.009		43.760	-82.236
2038	3.009			

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

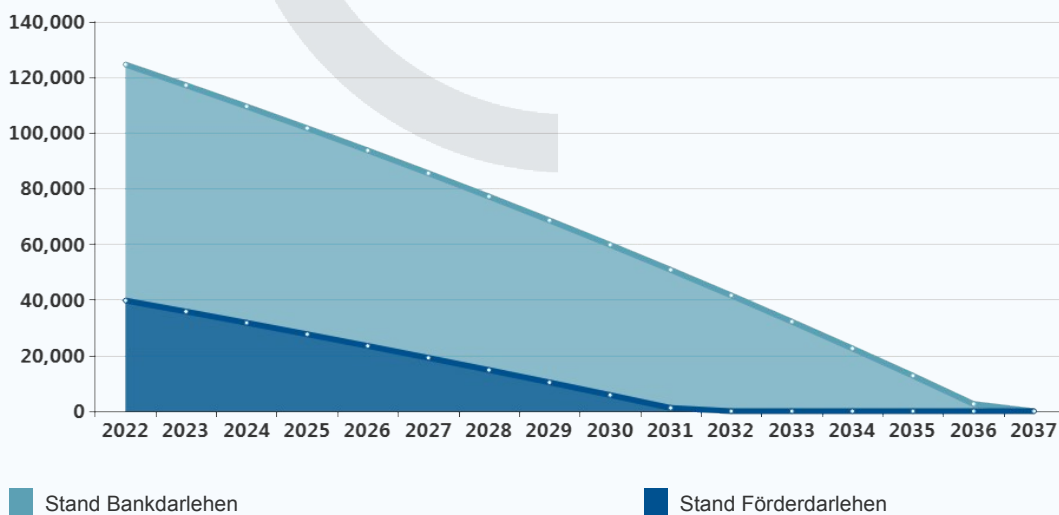
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

KREDITÜBERSICHT

61 / 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	5.476	2.251	7.726	124.647	2.918	613	3.532	39.782	11.258
2023	7.453	2.849	10.302	117.195	3.959	750	4.709	35.823	15.011
2024	7.630	2.672	10.302	109.565	4.038	671	4.709	31.785	15.011
2025	7.811	2.491	10.302	101.754	4.118	591	4.709	27.666	15.011
2026	7.996	2.305	10.302	93.758	4.201	509	4.709	23.466	15.011
2027	8.186	2.116	10.302	85.572	4.284	425	4.709	19.181	15.011
2028	8.381	1.921	10.302	77.191	4.370	339	4.709	14.812	15.011
2029	8.580	1.722	10.302	68.611	4.457	252	4.709	10.355	15.011
2030	8.784	1.518	10.302	59.827	4.546	164	4.709	5.809	15.011
2031	8.992	1.309	10.302	50.835	4.636	73	4.709	1.173	15.011
2032	9.206	1.096	10.302	41.629	1.173	4	1.177		11.479
2033	9.425	877	10.302	32.204					10.302
2034	9.638	676	10.314	22.566					10.314
2035	9.811	633	10.444	12.755					10.444
2036	10.160	284	10.444	2.596					10.444
2037	2.596	15	2.611						2.611
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

61 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-14.894		-14.894	-14.894
2020				-7.523		-7.523	-22.418
2021				-4.982		-4.982	-27.399
2022	4.674	-496	4.178	-3.009	-2.864	-1.696	-29.095
2023	6.232	-662	5.570	-3.009	-3.599	-1.038	-30.133
2024	6.351	-687	5.664	-3.009	-3.343	-689	-30.822
2025	6.471	-687	5.784	-3.009	-3.082	-307	-31.128
2026	6.594	-713	5.881	-3.009	-2.814	58	-31.070
2027	6.719	-713	6.006	-3.009	-2.540	457	-30.614
2028	6.847	-740	6.107	-3.009	-2.260	837	-29.776
2029	6.977	-740	6.237	-3.009	-1.974	1.254	-28.523
2030	7.110	-768	6.342	-3.009	-1.682	1.651	-26.872
2031	7.245	-768	6.477	-3.009	-1.382	2.085	-24.787
2032	7.383	-797	6.585	-3.009	-1.100	2.476	-22.311
2033	7.523	-797	6.725	-3.009	-877	2.839	-19.472
2034	7.666	-828	6.838	-3.009	-676	3.153	-16.319
2035	7.811	-828	6.984	-3.009	-633	3.341	-12.978
2036	7.960	-859	7.101	-3.009	-284	3.807	-9.172
2037	8.111	-859	7.252	-3.009	-15	4.227	-4.944
2038	8.265	-950	7.315	-3.009		4.305	-639
2039	8.422	-969	7.454	-3.009		4.444	3.806

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. 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 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.