

IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung

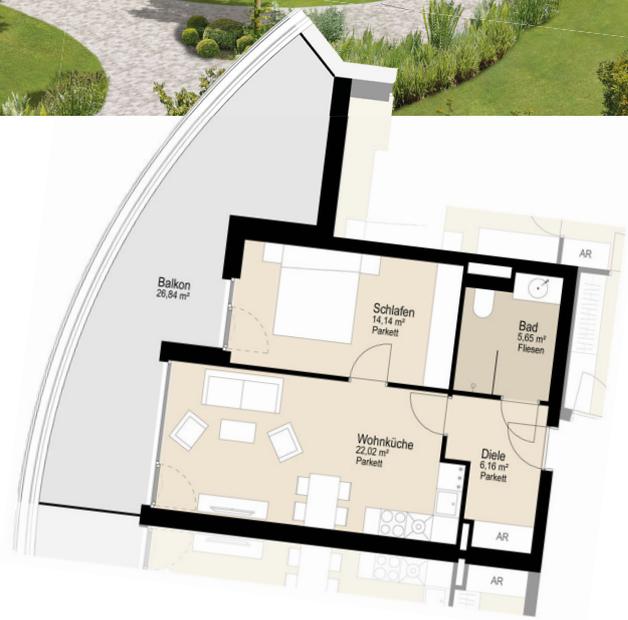


BAUHERRENMODELL PLUS

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

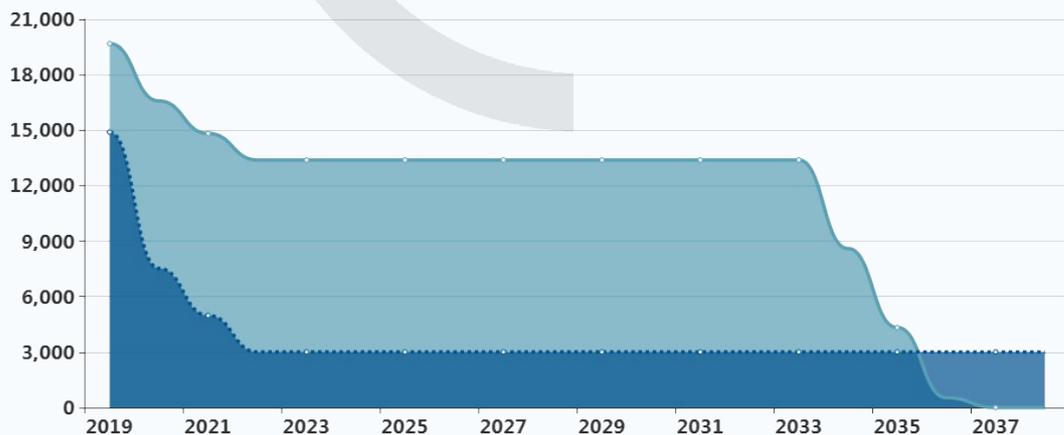
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

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

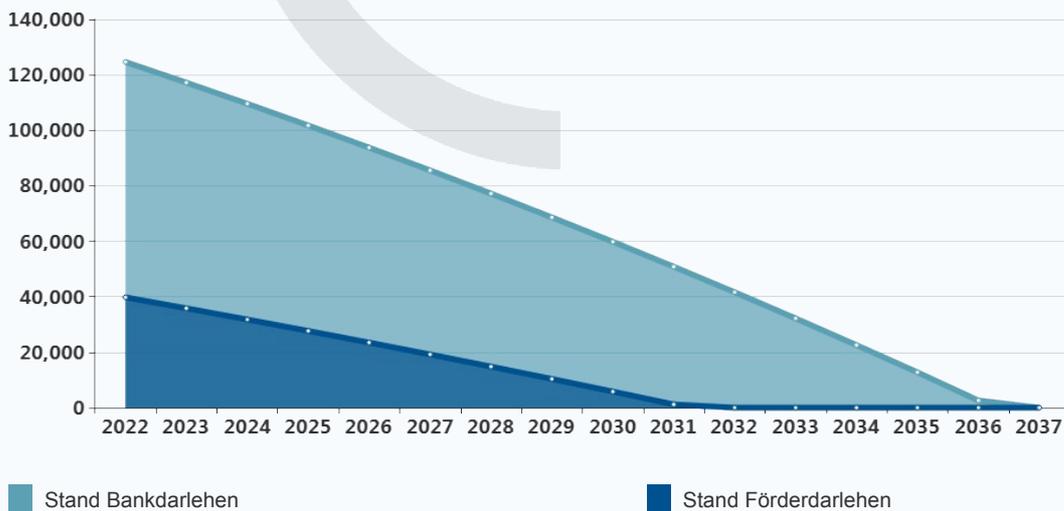
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

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.