

# IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung

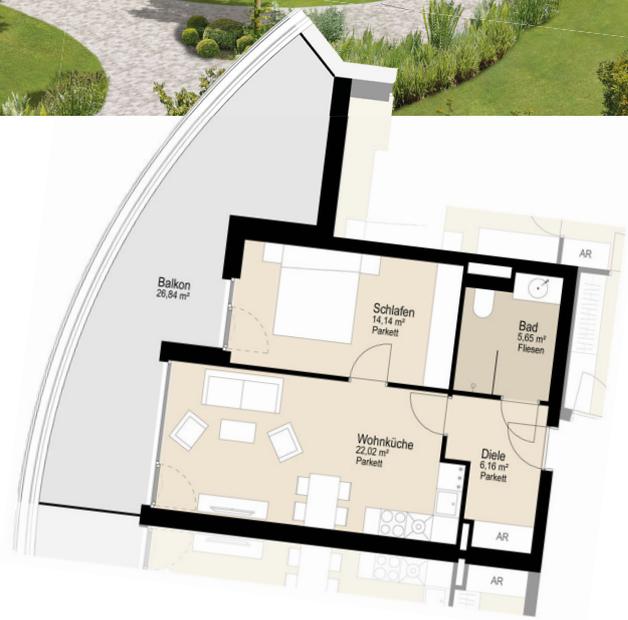


## BAUHERRENMODELL PLUS

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

76 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 341.987 - Turm D - 02 OG - Top 18

### BAUPHASE (2019 - 2022)

#### Eigenaufwand

2019	341.987
-Barzeichnerbonus	-12.287
	329.701

#### Steuerliches Ergebnis

2019	-18.037
2020	-16.619
2021	-18.025
2022	-12.595
	-65.275

329.701  
Eigenaufwand vor Steuer

**-32.638**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**297.063**

Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)

Ø Zufluss vor  
Steuer

**604**  
pro Monat

**7.251**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*)

**982**  
pro Monat

**11.786**  
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

**4,0%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2037)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

**133.594**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**8.238**

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

**6,2 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**341.987**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2036

**133.594**

- 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

76 / 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			-329.701		-329.701		-329.701
2020				9.019	9.019	2,74 %	-320.682
2021				8.309	8.309	2,59 %	-312.373
2022	5.377	618	4.759	9.012	13.771	4,41 %	-298.602
2023	7.169	824	6.345	6.297	12.642	4,23 %	-285.959
2024	7.442	856	6.586	5.504	12.090	4,23 %	-273.869
2025	7.442	856	6.586	5.384	11.970	4,37 %	-261.900
2026	7.725	888	6.836	5.384	12.220	4,67 %	-249.680
2027	7.725	888	6.836	5.259	12.095	4,84 %	-237.585
2028	8.018	922	7.096	5.259	12.355	5,20 %	-225.230
2029	8.018	922	7.096	5.129	12.225	5,43 %	-213.006
2030	8.323	957	7.366	5.129	12.494	5,87 %	-200.511
2031	8.323	957	7.366	4.994	12.359	6,16 %	-188.152
2032	8.639	993	7.646	4.994	12.639	6,72 %	-175.513
2033	8.639	993	7.646	4.854	12.499	7,12 %	-163.013
2034	8.967	1.031	7.936	4.854	12.790	7,85 %	-150.223
2035	8.967	1.031	7.936	1.726	9.662	6,43 %	-140.561
2036	9.308	1.070	8.238	-1.270	6.968	4,96 %	<b>-133.594</b>
2037	9.308	1.070	<b>8.238</b>	-3.783	4.454	3,33 %	-129.139

\*) 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

76 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-18.037	-18.037	-18.037
2020				-16.619	-16.619	-34.656
2021				-18.025	-18.025	-52.681
2022	5.377	-618	4.759	-17.353	-12.595	-65.275
2023	7.169	-824	6.345	-17.353	-11.008	-76.284
2024	7.442	-856	6.586	-17.353	-10.767	-87.051
2025	7.442	-856	6.586	-17.353	-10.767	-97.819
2026	7.725	-888	6.836	-17.353	-10.517	-108.336
2027	7.725	-888	6.836	-17.353	-10.517	-118.853
2028	8.018	-922	7.096	-17.353	-10.257	-129.110
2029	8.018	-922	7.096	-17.353	-10.257	-139.367
2030	8.323	-957	7.366	-17.353	-9.988	-149.355
2031	8.323	-957	7.366	-17.353	-9.988	-159.343
2032	8.639	-993	7.646	-17.353	-9.708	-169.051
2033	8.639	-993	7.646	-17.353	-9.708	-178.758
2034	8.967	-1.031	7.936	-11.387	-3.451	-182.210
2035	8.967	-1.031	7.936	-5.396	2.540	-179.670
2036	9.308	-1.070	8.238	-671	7.566	-172.103
2037	9.308	-1.070	8.238		8.238	-163.866

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 7.169 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
		114.510			114.510
		minus Steuer			plus Steuer
		-26.044			55.592
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>88.466</b>			<b>170.102</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 81.637**

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

76 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis Begünstigte AfA kumuliert
2019	12.071	18.037		
2020	4.661	16.619		
2021	5.244	18.025		
2022	3.901	17.353	857	-12.595
2023	3.901	17.353	3.301	-23.603
2024	3.901	17.353	5.985	-34.371
2025	3.901	17.353	8.670	-45.138
2026	3.901	17.353	11.605	-55.655
2027	3.901	17.353	14.540	-66.172
2028	3.901	17.353	17.735	-76.429
2029	3.901	17.353	20.929	-86.687
2030	3.901	17.353	24.394	-96.674
2031	3.901	17.353	27.858	-106.662
2032	3.901	17.353	31.602	-116.370
2033	3.901	17.353	35.346	-126.078
2034	3.901	11.387	39.381	-129.529
2035	3.901	5.396	43.416	-126.989
2036	3.901	671	47.752	-119.423
2037	3.901		52.088	-111.185

## 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

76 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-12.071	-12.071	-12.071
2020				-4.661	-4.661	-16.733
2021				-5.244	-5.244	-21.977
2022	5.824	-618	5.205	-3.901	1.304	-20.673
2023	7.765	-824	6.940	-3.901	3.039	-17.634
2024	7.912	-856	7.056	-3.901	3.155	-14.479
2025	8.063	-856	7.207	-3.901	3.305	-11.174
2026	8.216	-888	7.327	-3.901	3.426	-7.747
2027	8.372	-888	7.483	-3.901	3.582	-4.165
2028	8.531	-922	7.609	-3.901	3.707	-458
<b>2029</b>	<b>8.693</b>	<b>-922</b>	<b>7.771</b>	<b>-3.901</b>	<b>3.870</b>	<b>3.412</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 7.765 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.