

IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung

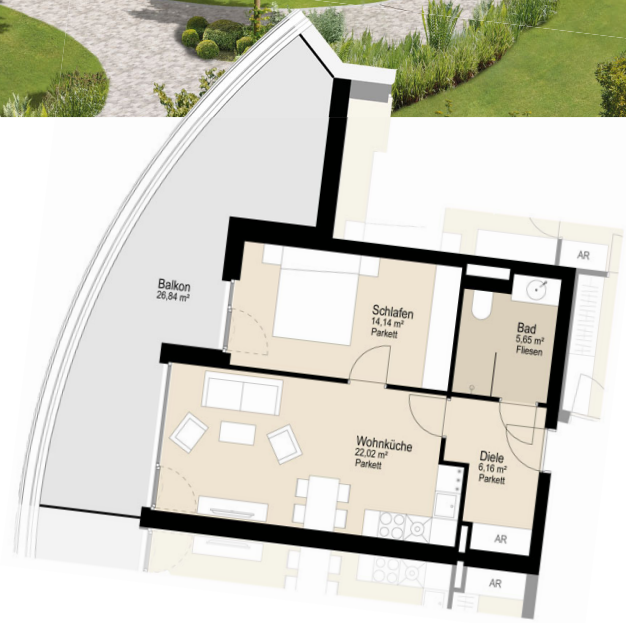


BAUHERRENMODELL PLUS

GREEN PARADISE -

IHRE VORSORGEWOHNUNG

Graz / Straßganger Straße 380c und 380d



BAUHERRENMODELL PLUS

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

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

76 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

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

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand

2019	31.667
2020	31.667
2021	31.667
2022	31.667
	<hr/>
	126.667

Steuerliches Ergebnis

2019	-24.523
2020	-20.659
2021	-18.468
2022	-15.492
	<hr/>
	-79.142

126.667
Eigenaufwand vor Steuer

-39.571

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

87.096

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

162.121

Gefördertes Bankdarlehen ***)

53.200

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer

658

pro Monat

7.897

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

250

pro Monat

2.998

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

148.326

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.113

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

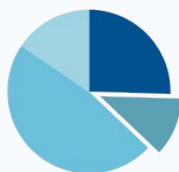
6,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

341.987

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

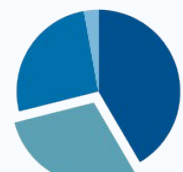


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2037

148.326

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 53.200 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

76 / 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					-31.667		-31.667	-31.667
2020					-31.667	12.261	-19.405	-51.072
2021					-31.667	10.330	-21.337	-72.409
2022	4.759	760	5.519	-14.027	-40.175	9.234	-30.941	-103.350
2023	6.345	1.013	7.358	-18.702	-11.344	7.746	-3.598	-106.948
2024	6.586	1.013	7.599	-18.702	-11.103	7.411	-3.692	-110.640
2025	6.586	1.013	7.599	-18.702	-11.103	7.131	-3.972	-114.612
2026	6.836	1.013	7.850	-18.702	-10.853	6.968	-3.885	-118.497
2027	6.836	1.013	7.850	-18.702	-10.853	6.676	-4.177	-122.673
2028	7.096	1.013	8.109	-18.702	-10.593	6.505	-4.087	-126.761
2029	7.096	1.013	8.109	-18.702	-10.593	6.201	-4.392	-131.152
2030	7.366	1.013	8.379	-18.702	-10.323	6.023	-4.300	-135.453
2031	7.366	1.013	8.379	-18.702	-10.323	5.706	-4.617	-140.070
2032	7.646	253	7.899	-14.302	-6.403	5.519	-884	-140.954
2033	7.646		7.646	-12.835	-5.190	5.203	14	-140.940
2034	7.936		7.936	-12.850	-4.914	5.065	151	-140.789
2035	7.936		7.936	-13.012	-5.076	1.811	-3.265	-144.054
2036	8.238		8.238	-13.012	-4.775	-875	-5.650	-149.704
2037	8.238		8.238	-3.253	4.985	-3.606	1.379	-148.326
2038	9.113		9.113		9.113	-4.109	5.004	-143.322

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.013 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

76 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-24.523		-24.523	-24.523
2020				-20.659		-20.659	-45.182
2021				-18.468		-18.468	-63.650
2022	5.377	-618	4.759	-16.682	-3.568	-15.492	-79.142
2023	7.169	-824	6.345	-16.682	-4.484	-14.821	-93.963
2024	7.442	-856	6.586	-16.682	-4.165	-14.262	-108.225
2025	7.442	-856	6.586	-16.682	-3.839	-13.935	-122.160
2026	7.725	-888	6.836	-16.682	-3.506	-13.352	-135.512
2027	7.725	-888	6.836	-16.682	-3.165	-13.011	-148.522
2028	8.018	-922	7.096	-16.682	-2.816	-12.402	-160.925
2029	8.018	-922	7.096	-16.682	-2.460	-12.046	-172.971
2030	8.323	-957	7.366	-16.682	-2.095	-11.412	-184.382
2031	8.323	-957	7.366	-16.682	-1.722	-11.039	-195.421
2032	8.639	-993	7.646	-16.682	-1.370	-10.407	-205.827
2033	8.639	-993	7.646	-16.682	-1.093	-10.129	-215.957
2034	8.967	-1.031	7.936	-10.716	-842	-3.622	-219.579
2035	8.967	-1.031	7.936	-5.396	-789	1.751	-217.828
2036	9.308	-1.070	8.238	-671	-354	7.212	-210.616
2037	9.308	-1.070	8.238		-19	8.219	-202.397
2038	10.298	-1.184	9.113			9.113	-193.284

*) 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 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
		114.510			114.510
		minus Steuer			plus Steuer
		-27.260			51.229
		nach Steuer			nach Steuer
		87.250			165.739

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 78.489

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

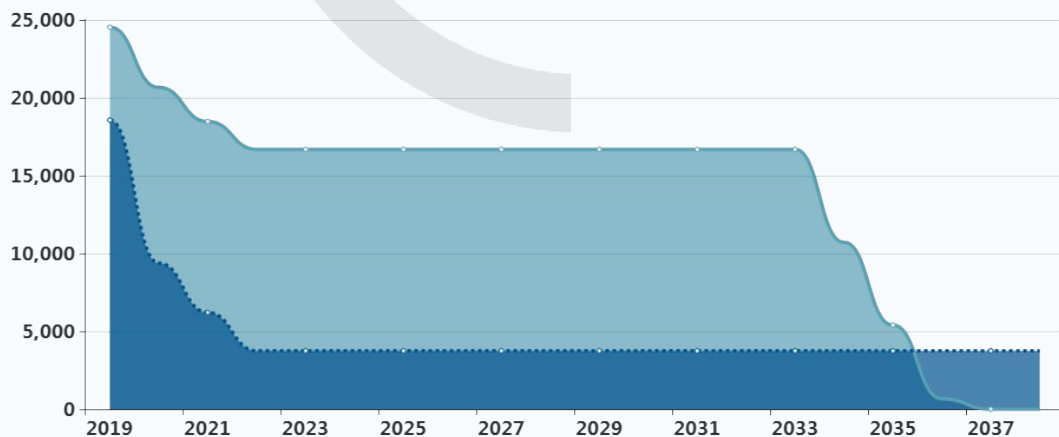
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

AfA Vergleich

76 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	18.557	24.523		
2020	9.373	20.659		
2021	6.207	18.468		
2022	3.749	16.682	1.009	-11.923
2023	3.749	16.682	3.605	-22.260
2024	3.749	16.682	6.441	-32.357
2025	3.749	16.682	9.278	-42.453
2026	3.749	16.682	12.365	-52.298
2027	3.749	16.682	15.452	-62.144
2028	3.749	16.682	18.799	-71.730
2029	3.749	16.682	22.145	-81.316
2030	3.749	16.682	25.762	-90.632
2031	3.749	16.682	29.378	-99.949
2032	3.749	16.682	33.274	-108.985
2033	3.749	16.682	37.170	-118.022
2034	3.749	10.716	41.357	-120.802
2035	3.749	5.396	45.544	-118.262
2036	3.749	671	50.032	-110.695
2037	3.749		54.520	-102.458
2038	3.749			

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

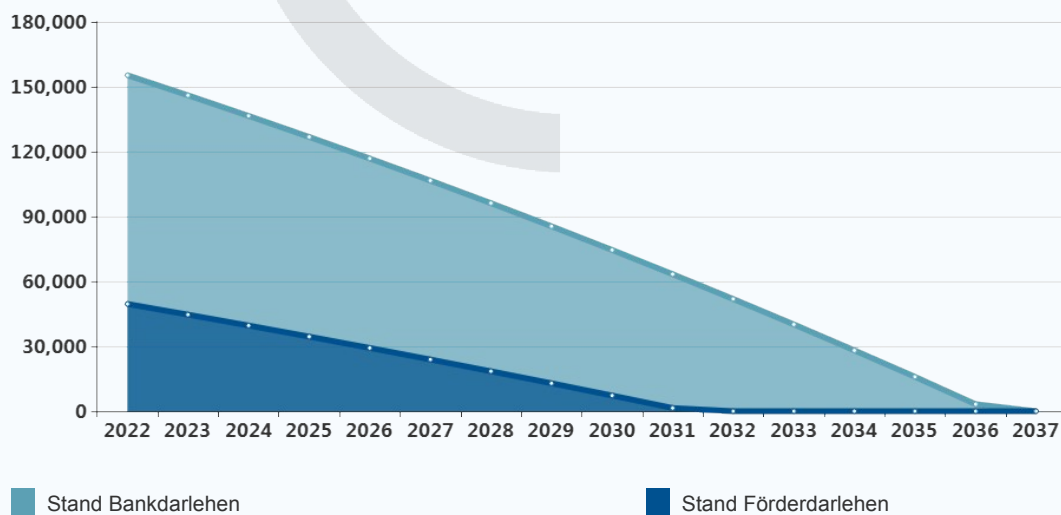
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

KREDITÜBERSICHT

76 / 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	6.822	2.804	9.626	155.298	3.636	764	4.400	49.564	14.027
2023	9.285	3.550	12.835	146.013	4.933	934	5.867	44.631	18.702
2024	9.506	3.329	12.835	136.508	5.031	836	5.867	39.600	18.702
2025	9.732	3.104	12.835	126.776	5.131	736	5.867	34.469	18.702
2026	9.963	2.872	12.835	116.813	5.233	634	5.867	29.236	18.702
2027	10.199	2.636	12.835	106.614	5.338	529	5.867	23.898	18.702
2028	10.442	2.393	12.835	96.172	5.444	423	5.867	18.454	18.702
2029	10.690	2.145	12.835	85.483	5.553	314	5.867	12.901	18.702
2030	10.944	1.891	12.835	74.539	5.663	204	5.867	7.238	18.702
2031	11.204	1.632	12.835	63.335	5.776	91	5.867	1.462	18.702
2032	11.470	1.365	12.835	51.865	1.462	5	1.467		14.302
2033	11.742	1.093	12.835	40.123					12.835
2034	12.008	842	12.850	28.115					12.850
2035	12.223	789	13.012	15.892					13.012
2036	12.658	354	13.012	3.234					13.012
2037	3.234	19	3.253						3.253
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

76 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-18.557		-18.557	-18.557
2020				-9.373		-9.373	-27.930
2021				-6.207		-6.207	-34.137
2022	5.824	-618	5.205	-3.749	-3.568	-2.112	-36.249
2023	7.765	-824	6.940	-3.749	-4.484	-1.293	-37.543
2024	7.912	-856	7.056	-3.749	-4.165	-858	-38.401
2025	8.063	-856	7.207	-3.749	-3.839	-382	-38.783
2026	8.216	-888	7.327	-3.749	-3.506	72	-38.711
2027	8.372	-888	7.483	-3.749	-3.165	569	-38.142
2028	8.531	-922	7.609	-3.749	-2.816	1.043	-37.099
2029	8.693	-922	7.771	-3.749	-2.460	1.562	-35.537
2030	8.858	-957	7.901	-3.749	-2.095	2.056	-33.480
2031	9.026	-957	8.069	-3.749	-1.722	2.598	-30.883
2032	9.198	-993	8.204	-3.749	-1.370	3.085	-27.798
2033	9.373	-993	8.379	-3.749	-1.093	3.537	-24.261
2034	9.551	-1.031	8.520	-3.749	-842	3.928	-20.332
2035	9.732	-1.031	8.701	-3.749	-789	4.162	-16.170
2036	9.917	-1.070	8.847	-3.749	-354	4.743	-11.427
2037	10.106	-1.070	9.035	-3.749	-19	5.267	-6.160
2038	10.298	-1.184	9.113	-3.749		5.364	-796
2039	10.493	-1.207	9.287	-3.749		5.537	4.741

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. 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 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.