ifa Institut für Anlageberatung

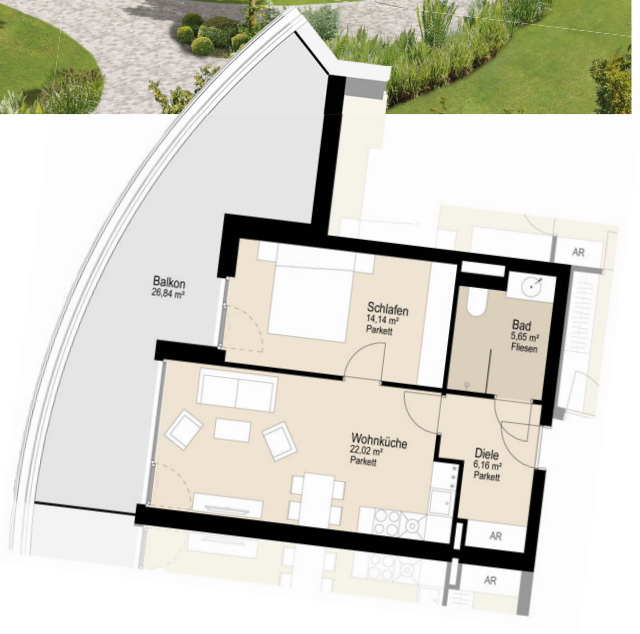
der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
56 / 6.000 MITEIGENTUMSANTEILE

GREEN PARADISE GRAZ



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 mit anteiligem Förderdarlehen

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 251.991 - Turm C - 02 OG - Top 15

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand	
2019	212.791
-Barzeichnerbonus	-9.053
	203.737

Steuerliches Ergebnis	
2019	-13.291
2020	-11.751
2021	-12.787
2022	-9.349
	-47.177

203.737
Eigenaufwand vor Steuer

-23.588
Steuerrückfluss bei 50% Progression

180.149
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Gefördertes Bankdarlehen **) 39.200

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)

Ø Zufluss vor Steuer	248 pro Monat	2.980 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)	520 pro Monat	6.236 pro Jahr

Ø Ertrag nach Annuität und Steuer p.a. **3,5%**

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)

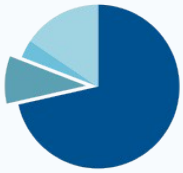
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	96.696
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	6.070
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	**6,3 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

251.991

- 71% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 16% Gefördertes Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 - 2036

96.696

- 38% gebundenes Kapital
- 25% Steuerrückfluss
- 33% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 4% 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 39.200 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 - 2036. 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

56 / 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					-203.737		-203.737	-203.737
2020						6.645	6.645	-197.092
2021						5.875	5.875	-191.217
2022	3.506	560	4.066	-3.242	824	6.393	7.217	-183.999
2023	4.675	747	5.422	-4.323	1.099	4.674	5.773	-178.226
2024	4.853	747	5.599	-4.323	1.276	4.153	5.429	-172.797
2025	4.853	747	5.599	-4.323	1.276	4.028	5.304	-167.493
2026	5.037	747	5.784	-4.323	1.461	3.991	5.452	-162.041
2027	5.037	747	5.784	-4.323	1.461	3.861	5.322	-156.720
2028	5.229	747	5.975	-4.323	1.652	3.822	5.475	-151.245
2029	5.229	747	5.975	-4.323	1.652	3.687	5.340	-145.905
2030	5.427	747	6.174	-4.323	1.851	3.648	5.498	-140.407
2031	5.427	747	6.174	-4.323	1.851	3.507	5.358	-135.049
2032	5.634	187	5.820	-1.081	4.739	3.466	8.205	-126.843
2033	5.634		5.634		5.634	3.331	8.965	-117.879
2034	5.848		5.848		5.848	3.329	9.177	-108.702
2035	5.848		5.848		5.848	1.024	6.872	-101.830
2036	6.070		6.070		6.070	-936	5.134	**-96.696**
2037	6.070		**6.070**		6.070	-2.788	3.282	-93.414

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 747 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.291		-13.291	-13.291
2020				-11.751		-11.751	-25.041
2021				-12.787		-12.787	-37.828
2022	3.962	-456	3.506	-12.292	-563	-9.349	-47.177
2023	5.283	-608	4.675	-12.292	-689	-8.305	-55.482
2024	5.483	-631	4.853	-12.292	-616	-8.055	-63.537
2025	5.483	-631	4.853	-12.292	-542	-7.981	-71.519
2026	5.692	-655	5.037	-12.292	-467	-7.722	-79.240
2027	5.692	-655	5.037	-12.292	-390	-7.645	-86.885
2028	5.908	-679	5.229	-12.292	-312	-7.375	-94.260
2029	5.908	-679	5.229	-12.292	-232	-7.295	-101.555
2030	6.133	-705	5.427	-12.292	-150	-7.015	-108.570
2031	6.133	-705	5.427	-12.292	-67	-6.932	-115.501
2032	6.366	-732	5.634	-12.292	-4	-6.662	-122.163
2033	6.366	-732	5.634	-12.292		-6.658	-128.822
2034	6.608	-760	5.848	-7.896		-2.048	-130.870
2035	6.608	-760	5.848	-3.976		1.872	-128.999
2036	6.859	-789	6.070	-495		5.575	-123.423
2037	6.859	-789	6.070			6.070	-117.353

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 5.283 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).

***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 1,975% 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.	
		Nettoeinnahmen	84.376
		minus Steuer	-20.086
		nach Steuer	**64.289**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
		Nettoeinnahmen	84.376
		plus Steuer	37.748
		nach Steuer	**122.123**

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 57.834

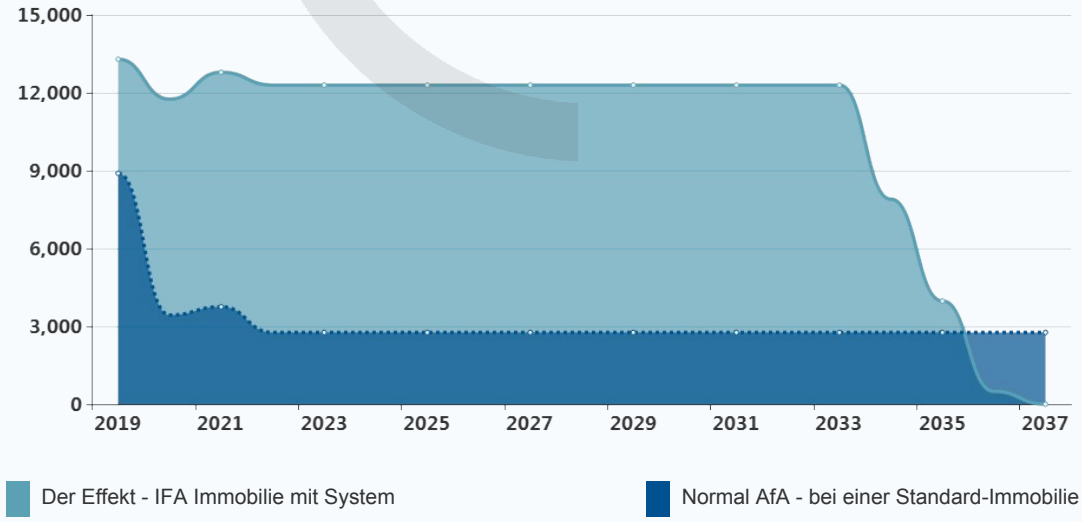
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

AfA Vergleich

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	8.895	13.291		
2020	3.435	11.751		
2021	3.752	12.787		
2022	2.763	12.292	744	-8.786
2023	2.763	12.292	2.656	-16.402
2024	2.763	12.292	4.746	-23.842
2025	2.763	12.292	6.836	-31.281
2026	2.763	12.292	9.111	-38.536
2027	2.763	12.292	11.386	-45.790
2028	2.763	12.292	13.852	-52.854
2029	2.763	12.292	16.318	-59.917
2030	2.763	12.292	18.982	-66.782
2031	2.763	12.292	21.647	-73.646
2032	2.763	12.292	24.518	-80.305
2033	2.763	12.292	27.389	-86.963
2034	2.763	7.896	30.474	-89.012
2035	2.763	3.976	33.559	-87.140
2036	2.763	495	36.866	-81.565
2037	2.763		40.173	-75.495

DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA



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

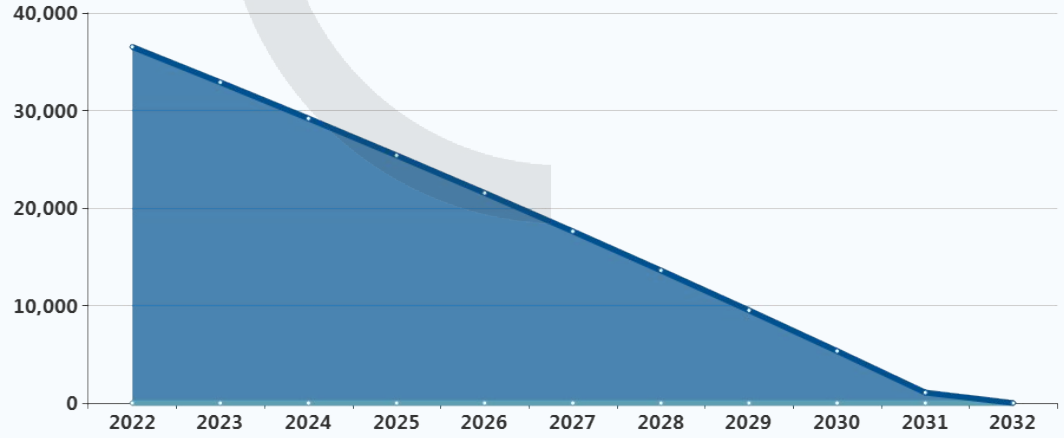
GREEN PARADISE - IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d

KREDITÜBERSICHT

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2019				
2020				
2021				
2022	2.679	563	3.242	36.521
2023	3.635	689	4.323	32.886
2024	3.707	616	4.323	29.179
2025	3.781	542	4.323	25.398
2026	3.856	467	4.323	21.542
2027	3.933	390	4.323	17.609
2028	4.011	312	4.323	13.598
2029	4.091	232	4.323	9.506
2030	4.173	150	4.323	5.333
2031	4.256	67	4.323	1.077
2032	1.077	4	1.081	
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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

56 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-8.895		-8.895	-8.895
2020				-3.435		-3.435	-12.329
2021				-3.752		-3.752	-16.081
2022	4.291	-456	3.835	-2.763	-563	510	-15.572
2023	5.721	-608	5.114	-2.763	-689	1.663	-13.909
2024	5.830	-631	5.199	-2.763	-616	1.821	-12.088
2025	5.941	-631	5.310	-2.763	-542	2.005	-10.083
2026	6.054	-655	5.399	-2.763	-467	2.170	-7.913
2027	6.169	-655	5.514	-2.763	-390	2.362	-5.552
2028	6.286	-679	5.606	-2.763	-312	2.532	-3.020
2029	6.405	-679	5.726	-2.763	-232	2.732	-288
2030	**6.527**	**-705**	**5.822**	**-2.763**	**-150**	**2.909**	**2.621**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 12. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 5.721 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).

ifa AG
Institut für Anlageberatung
Aktiengesellschaft

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 12. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.