



VERSprochen - GEHALTEN

10 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,25%**

Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **2,21%**

Baukosten eingehalten + **1,34%**

NEUBAUHERRENMODELL

Graz / Baiernstraße 59

TRANCHE 2020

NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Barzeichner mit anteiligem Förderdarlehen - TRANCHE 2020

200 / 10.000 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 163.415

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand

2020	130.415
-Barzeichnerbonus	-6.000
	124.415

Steuerliches Ergebnis

2020	-15.440
2021	-9.000
2022	-6.168
	-30.608

124.415
Eigenaufwand vor Steuer

-15.304

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

109.111

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert **)

33.000

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

112

pro Monat

1.350

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

301

pro Monat

3.613

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,3%

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

60.747

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

4.297

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

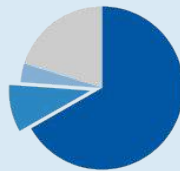
7,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

163.415

67%	Eigenaufwand
9%	Steuerrückfluss
4%	Barzeichnerbonus
20%	Bankdarlehen gefördert

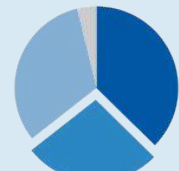


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2036

60.747

37%	gebundenes Kapital
27%	Steuerrückfluss
32%	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

**) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 33.000 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,00% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (2,25% p.a. ab 01.01.2027, 2,50% p.a. ab 01.01.2031)

***) 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 2020.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

200 / 10.000 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
€	2020					-124.415		-124.415		-124.415
	2021						7.720	7.720	6,21 %	-116.695
€	2022	2.322	465	2.787	-1.925	862	4.500	5.362	4,59 %	-111.333
	2023	3.096	620	3.716	-2.567	1.149	3.084	4.233	3,80 %	-107.100
	2024	3.214	620	3.834	-2.567	1.267	2.764	4.032	3,76 %	-103.068
	2025	3.214	620	3.834	-2.567	1.267	2.685	3.952	3,83 %	-99.116
	2026	3.336	620	3.956	-2.567	1.389	2.664	4.054	4,09 %	-95.062
	2027	3.336	620	3.956	-2.599	1.357	2.582	3.939	4,14 %	-91.123
	2028	3.463	620	4.083	-2.599	1.484	2.589	4.073	4,47 %	-87.050
	2029	3.463	620	4.083	-2.599	1.484	2.501	3.985	4,58 %	-83.065
	2030	3.594	620	4.214	-2.599	1.616	2.476	4.091	4,93 %	-78.974
	2031	3.594	620	4.214	-2.619	1.595	2.384	3.980	5,04 %	-74.994
	2032	3.731	155	3.886	-2.619	1.267	2.376	3.643	4,86 %	-71.351
	2033	3.731		3.731	-2.619	1.112	2.278	3.390	4,75 %	-67.961
	2034	3.872		3.872	-2.619	1.254	2.247	3.501	5,15 %	-64.460
	2035	3.872		3.872	-2.619	1.254	2.145	3.399	5,27 %	-61.061
	2036	4.020		4.020	-2.619	1.401	-1.087	314	0,51 %	-60.747
2037	4.297		4.297	-655	3.642	-1.853	1.789	2,95 %	-58.958	

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 620 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 2020

****) 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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

200 / 10.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-15.440		-15.440	-15.440
2021				-9.000		-9.000	-24.440
2022	2.580	-258	2.322	-7.980	-510	-6.168	-30.608
2023	3.440	-344	3.096	-7.980	-645	-5.529	-36.137
2024	3.571	-357	3.214	-7.980	-604	-5.370	-41.507
2025	3.571	-357	3.214	-7.980	-563	-5.329	-46.836
2026	3.706	-371	3.336	-7.980	-520	-5.164	-52.000
2027	3.706	-371	3.336	-7.980	-534	-5.178	-57.178
2028	3.847	-385	3.463	-7.980	-485	-5.002	-62.180
2029	3.847	-385	3.463	-7.980	-434	-4.952	-67.132
2030	3.993	-399	3.594	-7.980	-383	-4.769	-71.901
2031	3.993	-399	3.594	-7.980	-366	-4.752	-76.652
2032	4.145	-415	3.731	-7.980	-306	-4.556	-81.208
2033	4.145	-415	3.731	-7.980	-246	-4.495	-85.703
2034	4.303	-430	3.872	-7.980	-183	-4.291	-89.994
2035	4.303	-430	3.872	-1.580	-119	2.173	-87.820
2036	4.466	-447	4.020	-260	-53	3.706	-84.114
2037	4.774	-477	4.297		-3	4.294	-79.820

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 3.440 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2037). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen usw.) von 10,00% 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 2037).

***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes 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
		56.153			56.153
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.676			24.714
		nach Steuer			nach Steuer
		42.476			80.866

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 38.390

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.

NEUBAUHERRENMODELL

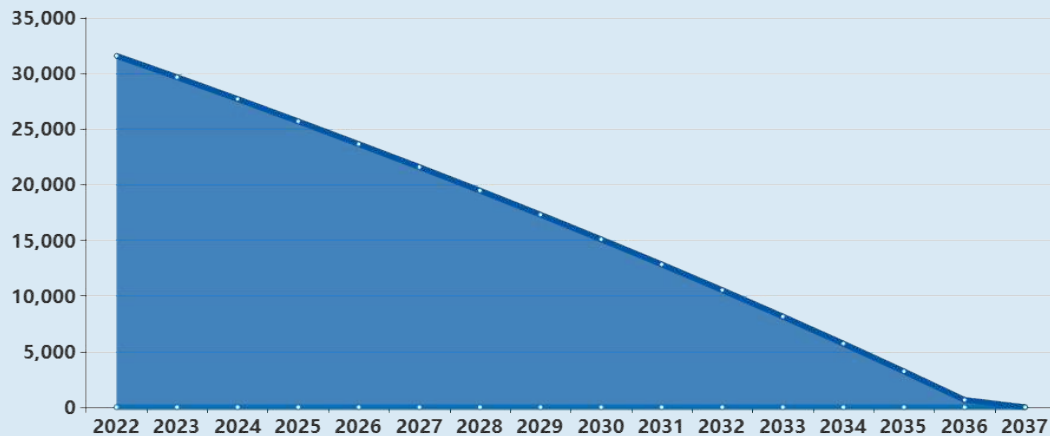
8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

KREDITÜBERSICHT

200 / 10.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022	1.415	510	1.925	31.585
2023	1.922	645	2.567	29.663
2024	1.962	604	2.567	27.701
2025	2.004	563	2.567	25.697
2026	2.047	520	2.567	23.650
2027	2.065	534	2.599	21.585
2028	2.114	485	2.599	19.471
2029	2.164	434	2.599	17.307
2030	2.216	383	2.599	15.091
2031	2.253	366	2.619	12.838
2032	2.312	306	2.619	10.526
2033	2.373	246	2.619	8.153
2034	2.436	183	2.619	5.717
2035	2.500	119	2.619	3.217
2036	2.565	53	2.619	652
2037	652	3	655	

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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

TOTALGEWINNBERECHNUNG

200 / 10.000 EIGENTUMSANTEILE

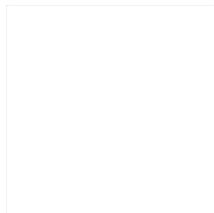
Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-9.040		-9.040	-9.040
2021				-1.280		-1.280	-10.320
2022	2.700	-258	2.442	-1.800	-510	132	-10.188
2023	3.668	-344	3.324	-1.800	-645	880	-9.308
2024	3.738	-357	3.381	-1.800	-604	977	-8.331
2025	3.809	-357	3.452	-1.800	-563	1.090	-7.242
2026	3.881	-371	3.511	-1.800	-520	1.191	-6.051
2027	3.955	-371	3.585	-1.800	-534	1.251	-4.800
2028	4.030	-385	3.646	-1.800	-485	1.361	-3.439
2029	4.107	-385	3.722	-1.800	-434	1.488	-1.951
2030	4.185	-399	3.786	-1.800	-383	1.603	-348
2031	4.265	-399	3.865	-1.800	-366	1.700	1.351

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 12. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 3.600 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,90% p.a ab dem Jahr 2023. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

***) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstellungen usw.) von 10,00% 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 2037).



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.