

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG OHNE
FÖRDERDARLEHEN
65 / 1.525 EIGENTUMSANTEILE

IHR INVESTMENT-

Ihre Vorsorge- wohnung



Bauherrenmodell Plus „BAR“
186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Gradnerstraße 186f

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- **fix zugeordnete Wohnung inkl. Tiefgaragenplatz**
- Persönliche Grundbucheintragung (Wohnungseigentum)
- Risikostreuung durch Mietpool
(kein Einzelvermietungsrisiko)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind bei IFA-Bauherrenmodellen immer enthalten**

→ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** für Instandhaltungsrücklage, mögliche Leerstellungen, Reparaturen, Steuerberatung, Investorenbetreuung usw. von **12% p.a.** ansteigend **eingerechnet**
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Betreuung, Finanzierung, Förderung u.a.m. bis zur professionellen und nachhaltigen Vermietung und Verwaltung mit der Erfahrung aus über 469 Projekten

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase

→ **Die für den Mieter günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

Mehrwert 1/15 AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		88.854
minus Steuerzahlung		-23.947
Nettoeinnahmen nach Steuer		64.908

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		88.854
plus Steuerersparnis		35.278
Nettoeinnahmen nach Steuer		124.132

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Eigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Eigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Berechnung Barzeichner ohne Förderdarlehen

Graz, Gradnerstraße 186f

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase I
(begünstigte Abschreibung)

Eigentumsanteil: 65 / 1.525

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 257.411

BAUPHASE

Eigenaufwand 2020	257.411
abzüglich Barzeichnerbonus	-6.820
erforderliches Investment	250.591
abzüglich Steuereinsparung	-20.700
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	229.891

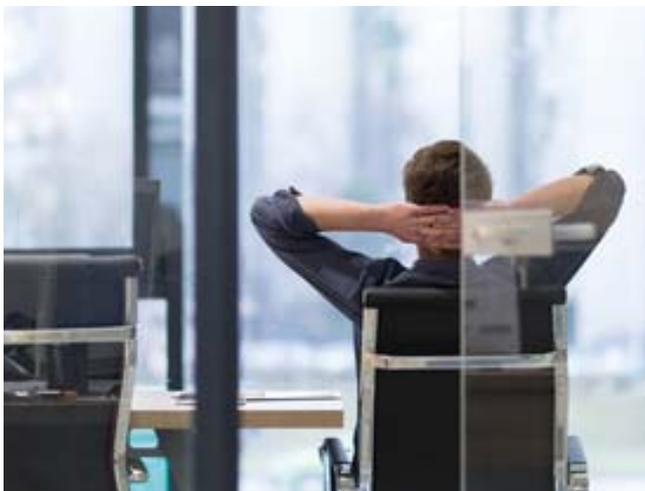
ERTRAGSPHASE I

2023 - 2036

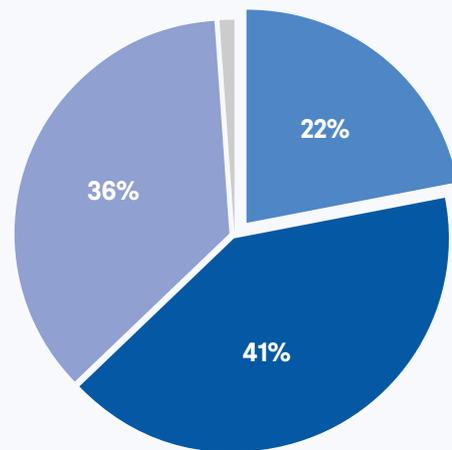
Ø Nettozufluss nach persönlicher Steuer p.a.	9.040
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,9%

entspricht einer Rendite von 5,4% jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

(Annahme: 27,5% KEST-Abzug für Erträge aus Kapitalvermögen)



MITTELHERKUNFT 2020-2036



- 41% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 36% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse

ERTRAGSPHASE II

ab 2037 (nach Ablauf der begünstigten AfA)

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

6.574 p.a.

6,1% zu gebundenem Kapital 107.172

→ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Eigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Eigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 1.525 m² Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- 22 Wohnungen (von 38 m² bis 73 m²)
- 22 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn September 2020
- geplante Fertigstellung Juni 2022



186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd liegt in einer beliebten und sehr nachgefragten Wohngegend in Straßgang, dem drittgrößten Bezirk von Graz. Hier gibt es optimale Infrastruktur, Naherholung in unmittelbarer Umgebung und mit dem Straßganger Ortszentrum eine fast dörfliche Idylle inmitten einer Großstadt. Die Erholungsgebiete Plabutsch, Buchkogel, Florianiberg oder Auwiesen sind nah, in der Umgebung gibt es zahlreiche Sportanlagen, kilometerlange Strecken zum Laufen, Wandern und Radfahren und den Golfclub Thalersee. Ausflugsziele in der Nähe sind der Schwarzlsee, der Thalersee, das Straßganger Bad oder der Abenteuer Park Graz.

IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensentwicklung
Partner der IFA-Finanzgruppe
Kaiserin Elisabeth-Straße 2 | 2340 Mödling
+43 664 833 44 33 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at

AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **469** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- 707.400 m² vermietbare Nutzfläche
- **14.300** Vermietungseinheiten
- rd. 2.300 Mietvertragsabschlüsse p.a.
- **2,35 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- 7.300 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 145 Mitarbeiter / 3 Standorte

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%**



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Eigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Eigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.