

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
65 / 1.525 EIGENTUMSANTEILE

IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung



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

der mehrwert

MIT SYSTEM

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

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

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

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Der Förderungszuschuss (10 Jahre) beträgt rd. 0,6 / m² p.m.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 8,50 pro m² Nutzfläche verlangt werden. Die durchschnittlichen Mieten in der direkten Umgebung liegen aktuell bei rund 9,20 / m².

→ **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 $\frac{1}{15}$ der AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	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

Eigentumsanteil: 65 / 1.525

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 257.411

inkl. Bankdarlehen: 127.869

Berechnung Kreditzeichner

Graz, Gradnerstraße 186f

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase

(begünstigte Abschreibung)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2020	-129.542		-129.542
2021		10.720	10.720
2022	-5.274	8.546	3.272
2023	-21.095	5.479	-15.616
2024	-20.903	4.212	-16.691
2025	-20.903	3.915	-16.987
2026	-20.703	3.712	-16.991
2027	-14.040	3.405	-10.635
2028	6.132	3.199	9.331
2029	6.132	3.029	9.161
2030	6.347	3.029	9.376
2031	6.347	2.922	9.269
2032	6.453	2.922	9.375
2033	6.102	2.810	8.911
2034	6.334	2.810	9.143
2035	6.334	2.694	9.027
2036	6.574	-524	6.050

Finanzierungsphase 2023 – 2036

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

→ Summe	-175.705	62.879	-112.826
---------	----------	--------	-----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	2.921		195
pro Monat	243		16

wertgesichertes, arbeits-
freies Zusatzeinkommen
+ Immobilienwert
ab 2037

6.574

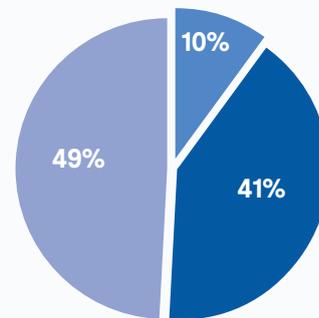
Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2037 nach Nebenkosten
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2036
vor persönlicher Steuer

5,8 %

Bauphase 2020 – 2022

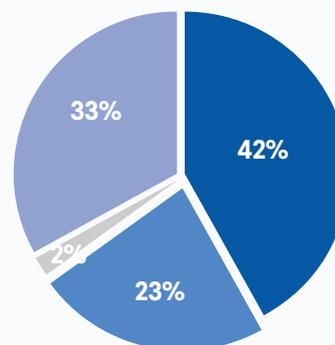
Aufteilung des Gesamtaufwandes
ab Beginn der Finanzierungsphase



- 41% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 49% Bankdarlehen

Aufteilung des Gesamtinvestments nach
der Finanzierungsphase. Kumulierter
Eigenaufwand von 2020 – 2036

112.826



- 42% Eigenaufwand kumuliert
- 23% Steuerrückfluss
- 33% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 2% Zuschüsse

Ihr Eigenaufwand 2020 – 2036 beträgt netto 1.736 je m²
ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Sie erhalten ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

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.