

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG OHNE  
FÖRDERDARLEHEN  
50 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

## mit System zu mehr Immobilien- ertrag



**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%**

### Bauherrenmodell

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD  
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

## SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gesteungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitzinsen 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 **10% 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 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  $\frac{1}{15}$  AfA

= rund 100%  
Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		70.198
minus <b>Steuerzahlung</b>		-19.093
Nettoeinnahmen nach Steuer		51.105

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		70.198
plus <b>Steuerersparnis</b>		27.213
Nettoeinnahmen nach Steuer		97.411

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. 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 Miteigentumsanteilen 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 186a und 186b

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase  
(begünstigte Abschreibung)

Anteil: 50 / 2.396

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 198.044

### BAUPHASE

Eigenaufwand 2020	198.044
abzüglich Barzeichnerbonus	-7.304
<hr/>	
<b>erforderliches Investment</b>	<b>190.740</b>
abzüglich Steuereinsparung	-16.351
<b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b>	<b>174.389</b>

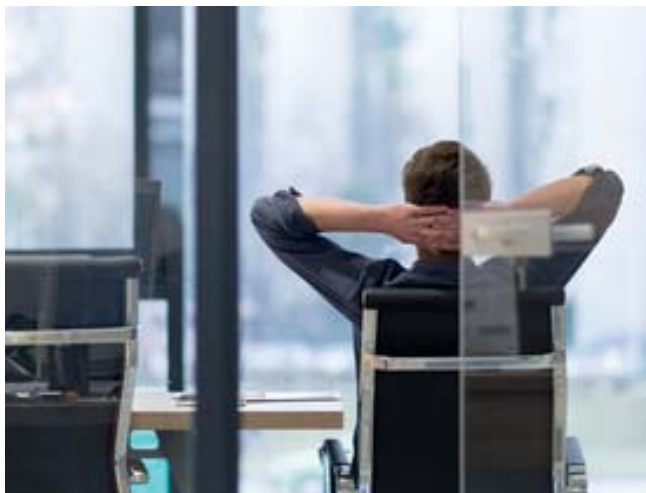
### ERTRAGSPHASE I

2023 - 2036

<b>Ø Nettozufluss nach persönlicher Steuer p.a.</b>	<b>7.099</b>
<hr/>	
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	4,1%

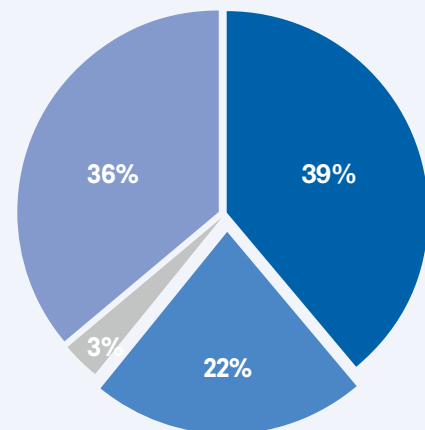
**entspricht einer Rendite von 5,7% jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

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



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. 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 Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

### MITTELHERKUNFT 2020-2036



- 39% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 36% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 3% Zuschüsse

### ERTRAGSPHASE II

ab 2037 (nach Ablauf der begünstigten AfA)

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

**5.194 p.a.**

6,7% zu gebundenem Kapital 77.991

→ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

# informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 2.396 m<sup>2</sup> gemäß Nutzwertgutachten
- 36 Wohnungen (von 38 m<sup>2</sup> bis 67 m<sup>2</sup>)
- 40 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn September 2020
- geplante Fertigstellung Juni 2022



**186<sup>Grad</sup> | 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 Vermögensewicklung  
Partner der IFA-Finanzgruppe  
Kaiserin Elisabeth-Straße 2 | 2340 Mödling  
+43 664 833 44 33 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at

## Bauherrenmodell Graz, Gradnerstraße 186a und 186b



## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **469** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- 707.400 m<sup>2</sup> 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



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.