

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**
200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE



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

der mehrwert

MIT SYSTEM

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, 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 **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

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		56.153
minus Steuerzahlung		-13.676
Nettoeinnahmen nach Steuer		42.476

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Bankdarlehen. Der kalk. Zinssatz auf 15 Jahre beträgt 2,0% p.a. zuzüglich Spesen- und Kontogebühren (2,25% p.a. ab 01.01.2027, 2,50% p.a. ab 01.01.2031)
- Der Förderungszuschuss (10 Jahre) beträgt rd. 1,44 / 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 9,70 / 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		56.153
plus Steuerersparnis		24.714
Nettoeinnahmen nach Steuer		80.866

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

Anteil: 200 / 10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 163.415

inkl. Bankdarlehen: 80.615

inkl. gefördertes Bankdarlehen: 33.000

Berechnung Kreditzeichner

Graz, Bayernstraße 59 | TRANCHE 2020

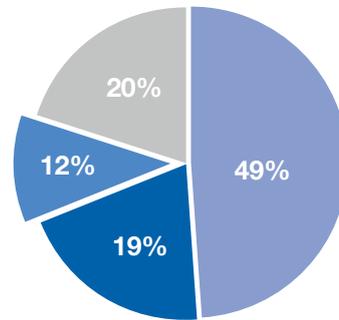
Berechnungszeitraum Bauphase + Kreditlaufzeit (20 Jahre) sowie begünstigte Abschreibung

	Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
	2020	-18.000		-18.000
	2021	-18.000	10.700	-7.300
	2022	-16.730	4.780	-11.950
Finanzierungsphase 2023 – 2042	2023	-3.906	3.785	-121
	2024	-3.789	3.666	-123
	2025	-3.789	3.548	-240
	2026	-3.667	3.488	-179
	2027	-3.699	3.365	-333
	2028	-3.572	3.331	-241
	2029	-3.572	3.200	-372
	2030	-3.440	3.132	-309
	2031	-3.460	2.996	-465
	2032	-3.789	2.941	-847
	2033	-3.944	2.797	-1.147
2034	-3.802	2.719	-1.083	
2035	-3.802	2.568	-1.234	
2036	-3.655	-714	-4.369	
2037	-1.414	-1.532	-2.945	
2038	-677	-1.878	-2.555	
2039	-594	-1.974	-2.568	
2040	-509	-2.071	-2.580	
2041	-423	-2.169	-2.592	
2042	3.457	-2.270	1.187	

Alle Zahlen in EUR.

Bauphase 2020 – 2022

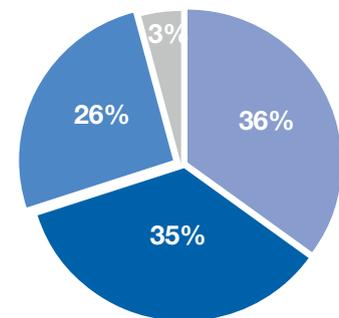
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 19% Eigenaufwand
- 12% Steuerrückfluss
- 49% Bankdarlehen
- 20% Bankdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2020 – 2042

60.367



- 35% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 36% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 3% Zuschüsse

tatsächlicher Eigenaufwand

→ Summe	-104.776	44.408	-60.367
---------	----------	--------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	2.602		1.156
pro Monat	217		96

wertgesichertes, arbeitsfreies
Zusatzeskommen
+ Immobilienwert ab 2043

Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2043 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2042 vor persönlicher Steuer

4.811

8,0 %

Ihr Eigenaufwand 2020 – 2042 beträgt netto 1.680 je m² ertragsbewerteter Nutzfläche.

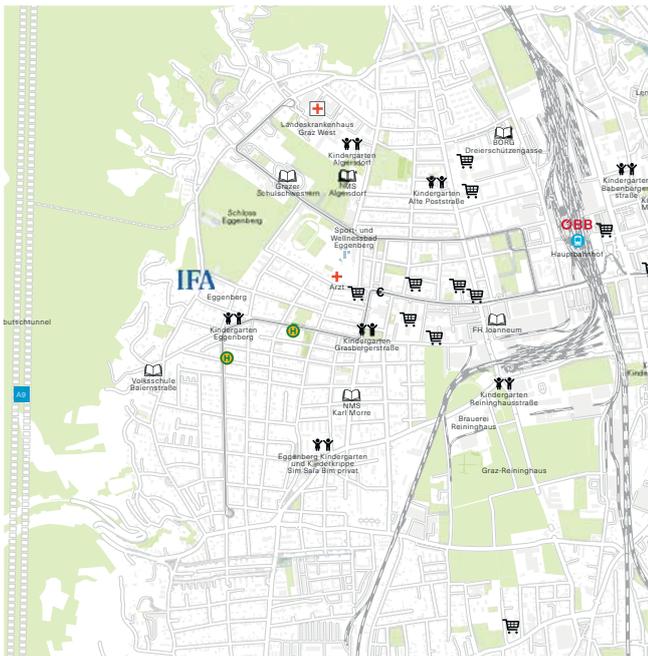
Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeskommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

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.

informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 1.800 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 33 Wohnungen (von 40 m² bis 63 m²)
- 19 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn Mai 2020
- geplante Fertigstellung März 2022



Eggenberg ist ein beliebter Wohnbezirk in Graz. Beste Infrastruktur mit Nahversorgung, Gesundheits- und Serviceeinrichtungen sowie Naturerholungsgebieten garantieren eine hohe Wohnqualität. Nahe gelegen ist die Shopping City Seiersberg, das größte Einkaufszentrum in der Steiermark, direkt in Eggenberg befindet sich das LKH Graz sowie das Unfallkrankenhaus. Diese garantieren nicht nur ausgezeichnete Infrastruktur, sondern sind auch wichtige Arbeitgeber mit mehreren tausend Arbeitsplätzen. Die Zufriedenheit in Eggenberg ist sehr hoch, mehr als 90% der Bewohner geben an, sehr gerne bzw. gerne in ihrem Stadtteil zu leben.

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

NEUBAUHERRENMODELL

Graz / Bayernstraße 59 | **TRANCHE 2020**



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



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.