

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

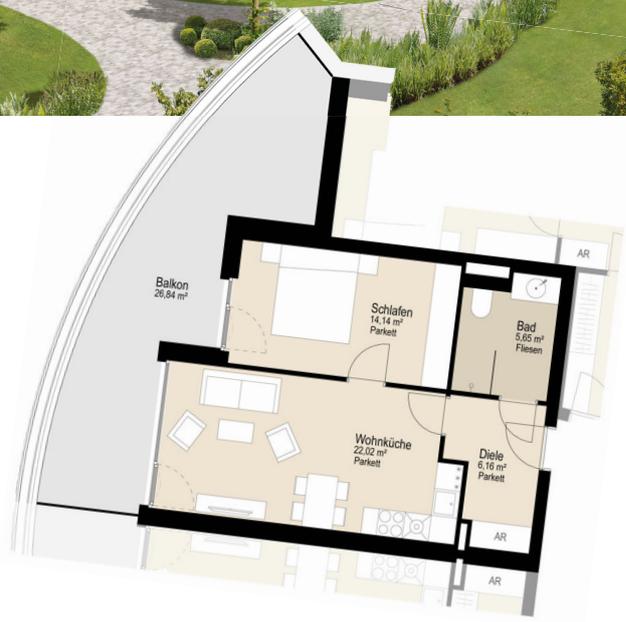
VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**  
60 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

## IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung



### **BAUHERRENMODELL PLUS**

GREEN PARADISE -  
IHRE VORSORGEWOHNUNG  
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d



# 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 Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinszen 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 über 460 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		90.402
minus <b>Steuerzahlung</b>		-21.521
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>68.881</b>

## FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,875% Fixzins auf 10 Jahre
- Der Förderungszuschuss beträgt rd. 1,40 / m<sup>2</sup> p.m.

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 8,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Die durchschnittlichen Mieten in der direkten Umgebung liegen aktuell zwischen 9,70 und 10,50 / m<sup>2</sup>.

→ **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 97,2%.**

**Mehrwert  $\frac{1}{15}$  AfA**  
**= rund 100% Mehrertrag** nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		90.402
plus <b>Steuerersparnis</b>		40.444
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>130.846</b>

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

**Eigentumsanteile: 60 / 6.000**

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 269.990

inkl. Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 2,25%): 127.990

inkl. gefördertes Bankdarlehen (Fixzins 1,875% p.a.): 42.000

## Berechnung Kreditzeichner

Graz, Straßganger Straße 380c und 380d

Berechnungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (10 Jahre) sowie begünstigte Abschreibung

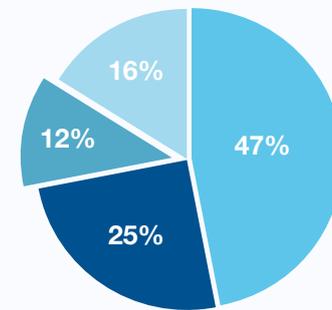
Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2019	-25.000	0	-25.000
2020	-25.000	9.680	-15.320
2021	-25.000	8.155	-16.845
2022	-31.717	7.290	-24.427
2023	-8.956	6.115	-2.841
2024	-8.765	5.851	-2.915
2025	-8.765	5.630	-3.136
2026	-8.568	5.501	-3.067
2027	-8.568	5.270	-3.297
2028	-8.363	5.136	-3.227
2029	-8.363	4.896	-3.467
2030	-8.150	4.755	-3.395
2031	-8.150	4.505	-3.645
2032	-5.055	4.357	-698
2033	-4.097	4.108	11
2034	-3.879	3.998	119
2035	-4.008	1.430	-2.578
2036	-3.769	-691	-4.461
2037	3.935	-2.847	1.088

Finanzierungsphase 2019 – 2037

Alle Zahlen in EUR.

## Bauphase 2019 – 2022

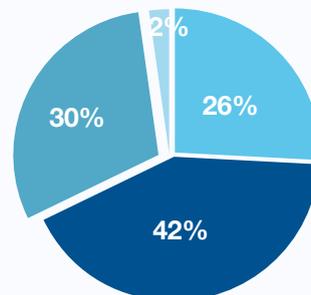
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 25% Eigenaufwand
- 12% Steuerrückfluss
- 47% Bankdarlehen
- 16% Bankdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2019 – 2037

**117.099**



- 42% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 26% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 2% Zuschüsse

## tatsächlicher Eigenaufwand

<b>Summe</b>	-200.238	83.139	<b>-117.099</b>
--------------	----------	--------	-----------------

## durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	6.235	2.367
<b>pro Monat</b>	<b>520</b>	<b>197</b>

wertgesichertes, arbeitsfreies  
Zusatz Einkommen  
+ Immobilienwert ab 2038

### Ihre Rendite\*

\*Mieteinnahmen 2038 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2037 vor persönlicher Steuer

**7.195**

**6,1 %**

Ihr Eigenaufwand 2019 – 2037 beträgt netto 1.952 je m<sup>2</sup> ertragsbewerteter Nutzfläche.

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
- 6.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- 84 Wohnungen (von 43 m<sup>2</sup> bis 66 m<sup>2</sup>)
- alle Wohnungen verfügen über eigene Tiefgaragenplätze sowie überdurchschnittlich großzügige Balkone / Terrassenflächen
- voraussichtlicher Baubeginn März 2020
- geplante Fertigstellung März 2022



Straßgang wächst – der drittgrößte Bezirk von Graz ist ein Stadtteil mit hohem Bevölkerungszug. Wenig überraschend, denn hier gibt es optimale Infrastruktur, Naherholung in unmittelbarer Umgebung und mit dem Straßganger Ortszentrum eine fast dörfliche Idylle inmitten einer Großstadt.

Graz ist die walddreichste Landeshauptstadt Österreichs, und die Bewohner von Straßgang und Green Paradise profitieren davon jeden Tag. Ergänzt von vielseitigem Bildungs- und Kulturangebot sowie Gastronomiebetrieben garantiert Straßgang ein vielseitiges und hochwertiges Wohnumfeld.

## IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensewicklung GmbH  
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

- **460** realisierte Projekte
- 669.450 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche
- **13.750** Vermietungseinheiten
- 1.960 jährlich unterschriebene Mietverträge
- **2,24 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- 7.050 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 145 Mitarbeiter / 3 Standorte

## VERSPROCHEN - GEHALTEN 10 FERTIGGESTELLTE UND AN BAUHERREN ÜBERGEBENE OBJEKTE 2018

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **0,69%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **0,77%**  
Baukosten eingehalten + **0,1%**



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.