

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG** 15 JAHRE
100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

mit System zu **mehr**
Immobilien-
ertrag



VERSprochen - GEHALTEN

14 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2017

0,9% geringere Kosten

2,1% mehr vermietbare Flächen

4,8% mehr Mieteinnahmen



CITY SUITES

NEUBAUHERRENMODELL N° 456
CITY SUITES GRAZ
KÖSTENBAUMGASSE 1

der mehrwert

MIT SYSTEM

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, 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 mögliche Leerstehungen, Reparaturen, Steuerberatung, Investorenbetreuung usw. von **5-10% 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 450 Projekten

STEUEROPTIMIERUNG

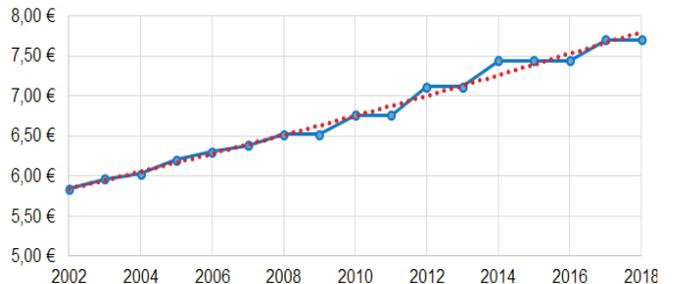
- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100%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

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		43.698
minus Steuerzahlung		-12.246
Nettoeinnahmen nach Steuer		31.451

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie profitieren von einem monatlichen Annuitätenzuschuss von 1,90 je m² Wohnfläche über 10 Jahre



Grafik: Die Entwicklung des Richtwertmietzins in der Steiermark
Quelle:hausbesitzer.at

- durchschnittliche Erhöhung des **Richtwertmietzins STMK** der letzten 15 Jahre 1,9% p.a.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 9,00 pro m² Nutzfläche (Richtwertmietzins + Zuschläge) verlangt werden. In Anrechnung des o.a. Annuitätenzuschusses von rund 1,9 pro m² errechnet sich eine **Gesamteinnahme von monatlich rund 10,90 pro 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 98%.**

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		43.698
plus Steuerersparnis		12.309
Nettoeinnahmen nach Steuer		56.006

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: 100 / 10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 223.300

inkl. Bankdarlehen (Fixzins 2,5% p.a., 4,0% ab 07/2033): 103.800

inkl. gefördertes Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 2,5%): 53.500

Berechnung Kreditzeichner City Suites Graz

Berechnungszeitraum Bauphase + Laufzeit

Förderdarlehen (10 Jahre) + Bankdarlehen (15 Jahre)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2018	-22.000		-22.000
2019	-22.000	9.185	-12.815
2020	-23.976	6.495	-17.481
2021	-7.904	5.300	-2.604
2022	-7.904	4.026	-3.878
2023	-7.816	3.892	-3.924
2024	-7.816	3.710	-4.105
2025	-7.672	3.569	-4.103
2026	-7.855	3.353	-4.502
2027	-7.713	3.296	-4.416
2028	-7.713	3.073	-4.640
2029	-7.566	2.917	-4.649
2030	-6.308	2.684	-3.624
2031	-2.384	2.522	138
2032	-2.384	2.331	-53
2033	-2.302	2.237	-65
2034	-2.375	435	-1.939
2035	-147	-1.746	-1.892

Finanzierungsphase 2018 – 2035

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

→ Summe	-153.834	57.280	-96.554
---------	----------	--------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	-5.724		-2.951
pro Monat	-477		-246

wertgesichertes, arbeits-
freies Zusatzeinkommen
+ Immobilienwert
ab 2036

6.308

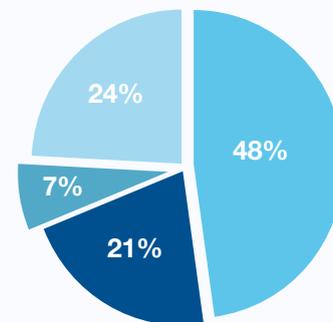
Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2041 nach Nebenkosten
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2040
vor persönlicher Steuer

6,5 %

Bauphase 2018 – 2020

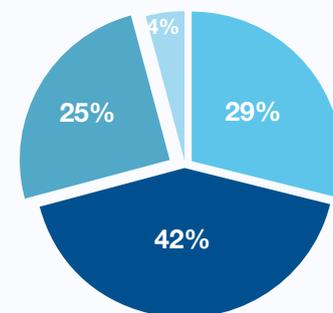
Aufteilung des Gesamtaufwandes
ab Beginn der Finanzierungsphase



- 21% Eigenaufwand
- 7% Steuervorteil
- 48% Bankdarlehen
- 24% Bankdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach
der Finanzierungsphase. Kumulierter
Eigenaufwand von 2018 – 2035

96.554



- 42% Eigenaufwand kumuliert
- 25% Steuervorteil
- 29% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 4% Zuschüsse

**Ihr Eigenaufwand 2018 – 2036 beträgt netto
1.660 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.**

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertge-
sichertes, 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 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
- 5.817 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 107 Wohnungen (von 30 m² bis 67 m²)
- 74 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn November 2018
- geplante Fertigstellung Sommer 2020



IFA – Bauherrenmodelle entstehen dort, wo eine perfekte Infrastruktur gegeben ist und Wachstumschancen vorhanden sind.

Graz ist mit rund 286.000 Einwohner (Stand Jänner 2018) die zweitgrößte Stadt Österreichs, die Prognosen zeigen einen Bevölkerungszuwachs bis 2034 auf 329.000 Einwohner. Der **5. Gemeindebezirk Gries ist schon heute einer der bevölkerungsstärksten Bezirke, welchem ein Wachstum von etwa 12% bis 2034 prognostiziert wird.**

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

NEUBAUHERRENMODELL N° 456 CITY SUITES GRAZ KÖSTENBAUMGASSE 1



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **455** realisierte Projekte
- 651.400 m² vermietbare Nutzfläche
- **13.330** Vermietungseinheiten
- 1.870 jährlich unterschriebene Mietverträge
- **2,2 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- 6.950 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 135 Mitarbeiter / 3 Standorte



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.