

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG  
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 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		70.198
minus <b>Steuerzahlung</b>		-19.093
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>51.105</b>

## FÖRDEROPTIMIERUNG

- Der Förderungszuschuss (10 Jahre) beträgt rd. 0,63 / 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 bei 9,70 / 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%.**

**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		70.198
plus <b>Steuerersparnis</b>		27.213
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>97.411</b>

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: 50 / 2.396

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 198.044

inkl. Bankdarlehen: 138.569

Berechnung Kreditzeichner

Graz, Gradnerstraße 186a und 186b

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase

(begünstigte Abschreibung)

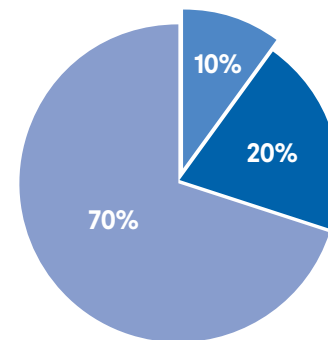
Jahr	Eigenaufwand/Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/Zufluss Netto
2020	-19.825		-19.825
2021	-19.825	9.860	-9.965
2022	-20.834	6.260	-14.573
2023	-4.036	4.426	390
2024	-3.884	3.926	42
2025	-3.884	3.792	-92
2026	-3.726	3.733	7
2027	-3.726	3.594	-132
2028	-3.562	3.533	-30
2029	-3.562	3.388	-174
2030	-3.392	3.325	-68
2031	-3.392	3.174	-218
2032	-3.310	3.108	-202
2033	-3.592	2.952	-639
2034	-3.408	2.883	-525
2035	-3.408	2.721	-687
2036	-3.218	145	-3.073
2037	-3.245	-1.411	-4.656
2038	-3.038	-2.150	-5.188
2039	-2.933	-2.307	-5.241
2040	-2.827	-2.456	-5.283
2041	-2.719	-2.608	-5.328
2042	-477	-2.764	-3.241

Finanzierungsphase 2023 – 2042

Alle Zahlen in EUR

### Bauphase 2020 – 2022

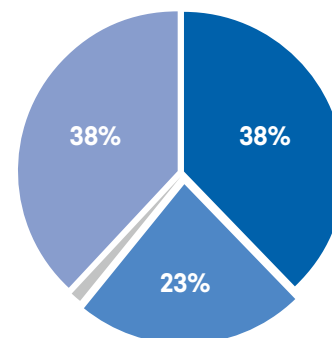
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 20% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 70% Bankdarlehen

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

**78.700**



- 38% Eigenaufwand
- 23% Steuerrückfluss
- 38% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse

### tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-125.823	47.123	<b>-78.700</b>
-------	----------	--------	----------------

### durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	3.267		1.717
pro Monat	272		143

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert ab 2043

**6.020**

### Ihre Rendite\*

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

**7,6 %**

Ihr Eigenaufwand 2020 – 2042 beträgt netto 1.574 je m<sup>2</sup> ertragsbewerteter Nutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie 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 Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Grobnutzendarstellung 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
- 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.