

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG  
55 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE



**VERSPROCHEN - GEHALTEN**  
38 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,07%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **1,35%**  
Baukosten eingehalten + **0,94%**

## Idlhofgasse 70

Wohnen in der Grazer City

Bauherrenmodell Plus N° 480

# der mehrwert

MIT SYSTEM

## SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- **fix zugeordnete Wohnungen** großteils mit Tiefgaragenplatz
- Persönliche Grundbucheintragung (Wohnungseigentum)
- Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten 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 **14% 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 rd. 480 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		78.938
minus <b>Steuerzahlung</b>		-19.681
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		59.257

## FÖRDEROPTIMIERUNG

- Der Förderungszuschuss (10 Jahre) beträgt rd. 0,75 / 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 liegen lt. Gutachten einer renommierten Maklergesellschaft aktuell bei rd 9,80 / 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 97,1%.**

Mehrwert  $\frac{1}{15}$  AfA

**= rund 100% Mehrertrag** nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		78.938
plus <b>Steuerersparnis</b>		36.837
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		115.775

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

Graz, Idlhofgasse 70

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase I

(begünstigte Abschreibung)

Eigentumsanteil:	55 / 6.096
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	259.161

### BAUPHASE

Eigenaufwand 2021	259.161
abzüglich Barzeichnerbonus	-9.925

<b>erforderliches Investment</b>	<b>249.237</b>
abzüglich Steuereinsparung	-24.756

<b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b>	<b>224.481</b>
---	----------------

### ERTRAGSPHASE I

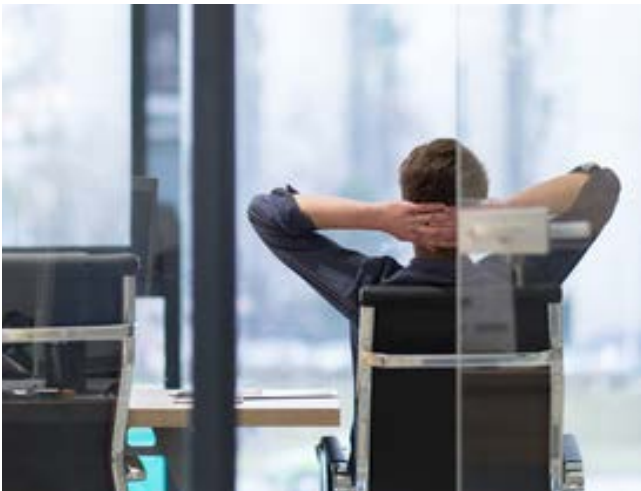
2024 - 2037

<b>Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich</b>	<b>8.054</b>
--	--------------

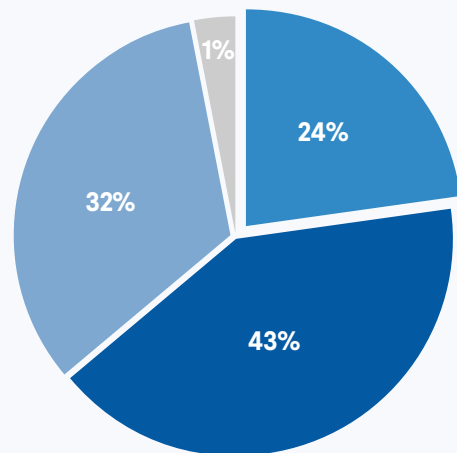
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,7%
---	------

**entspricht einer Rendite von 5,2 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

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



### MITTELHERKUNFT 2021-2037



- 43% gebundenes Kapital
- 24% Steuerrückfluss
- 32% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse

### ERTRAGSPHASE II

ab 2038 (nach Ablauf der begünstigten AfA)

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

**5.736 p.a.**

5,1 % zu gebundenem Kapital 111.721

→ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

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
- 6.096 m<sup>2</sup> Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- 89 Wohnungen (von 33 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup>)
- 1 Geschäftslokal (Cafe)
- 75 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn August 2021
- geplante Fertigstellung Juni 2023

„Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, die Altstadt ist fußläufig in 15 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut, der Hauptbahnhof nah. In der Nachbarschaft gibt es Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und vielseitige Infrastruktur ebenso wie umfassende Bildungs-, Sport- und Kulturangebote.

Die Grazer Naherholungsgebiete und Ausflugsziele sind unkompliziert mit Fahrrad, Auto oder öffentlichem Verkehr zu erreichen.

„Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City“ ermöglicht in Grazer Stadtlage ein vielseitiges und stark nachgefragtes Wohnen im geförderten Wohnbau.

## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **478** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,43 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.500** zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung

## IHR BERATER

**BLOOM**

VERMÖGENSENTWICKLUNG

Herbert Kokol | BLOOM Vermögensentwicklung

IFA Premium Partner 2021

Kaiserin Elisabeth-Straße 2 2340 | Mödling

+43 664 833 4433 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at



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