IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt
IHRES INVESTMENTS

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**
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 Leerstehungen, 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

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Der Förderungszuschuss (10 Jahre) beträgt rd. 0,75 / m² p.m.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderungsbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 8,50 pro m² Nutzfläche verlangt werden. Die durchschnittlichen Mieten liegen lt. Gutachten einer renommierten Maklergesellschaft aktuell bei rd. 9,80 / 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 97,1 %.

Mehrwert 1/15 der AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen	78.938
minus **Steuerzahlung**	-19.681
Nettoeinnahmen nach Steuer	59.257

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen	78.938
plus **Steuerersparnis**	36.837
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

Anteil:	**55 / 6.096**
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	259.161
inkl. Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 1,50%):	140.067

Berechnung Kreditzeichner
Graz, Idlhofgasse 70
Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase
(begünstigte Abschreibung)

	Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
	2021	-36.089		-36.089
	2022	-41.503	17.084	-24.419
	2023	-41.503	8.111	-33.392
Finanzierungsphase 2024 – 2038	2024	-5.524	4.762	-762
	2025	-5.366	4.447	-919
	2026	-5.366	4.305	-1.061
	2027	-5.203	4.241	-962
	2028	-5.203	4.094	-1.109
	2029	-5.034	4.027	-1.006
	2030	-5.034	3.876	-1.158
	2031	-4.859	3.807	-1.051
	2032	-4.859	3.651	-1.208
	2033	-4.678	3.580	-1.098
	2034	-5.079	3.418	-1.661
	2035	-4.892	3.346	-1.546
	2036	-4.892	3.178	-1.713
	2037	-4.698	-537	-5.235
	2038	-4.696	-2.316	-7.011

Alle Zahlen in EUR.

Bauphase 2021 – 2023

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-194.476	73.075	**-121.401**

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	5.025		2.151
pro Monat	419		179

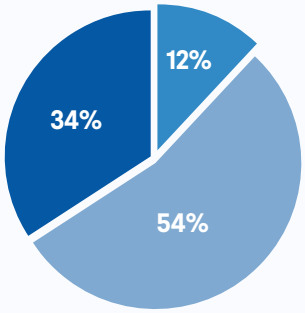
wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert ab 2039	**Ihre Rendite***
6.110	**5,0 %**

**Mieteinnahmen 2039 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2038 vor persönlicher Steuer*

Ihr Eigenaufwand 2021 – 2038 beträgt netto 2.207 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Sie erhalten ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

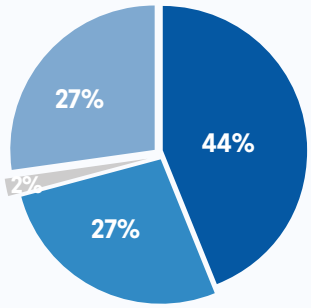
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 34% Eigenaufwand
- 12% Steuerrückfluss
- 54% Bankdarlehen

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2021 – 2038

121.401



- 44% Eigenaufwand
- 27% Steuerrückfluss
- 27% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 2% Zuschüsse

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 m² Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- 89 Wohnungen (von 33 m² bis 95 m²)
- 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

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
IFA
Immobilien Investments
Seit 1978

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.