

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG
139 / 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		199.498
minus Steuerzahlung		-49.739
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		149.759

FÖRDEROPTIMIERUNG

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

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen 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 $\frac{1}{15}$ AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		199.498
plus Steuerersparnis		93.097
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		292.596

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:	139 / 6.096
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	654.971

BAUPHASE

Eigenaufwand 2021	654.971
abzüglich Barzeichnerbonus	-25.082

erforderliches Investment	629.889
abzüglich Steuereinsparung	-62.564

Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	567.325
---	----------------

ERTRAGSPHASE I

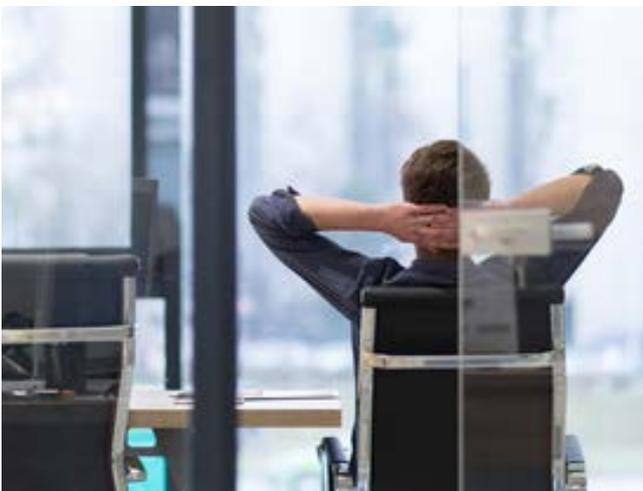
2024 - 2037

Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	20.355
--	---------------

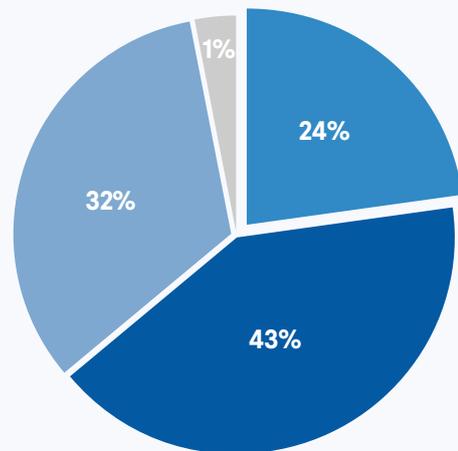
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,7%
---	------

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

14.495 p.a.

5,1 % zu gebundenem Kapital 282.349

➔ **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 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



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.

BAUHERRENMODELL PLUS

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

139 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 654.971 *) - Idlhofgasse 70 - 5 - Top 80

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2021	-68.428
2021	654.971	2022	-32.629
-Barzeichnerbonus	-25.082	2023	-24.071
	629.889		-125.129

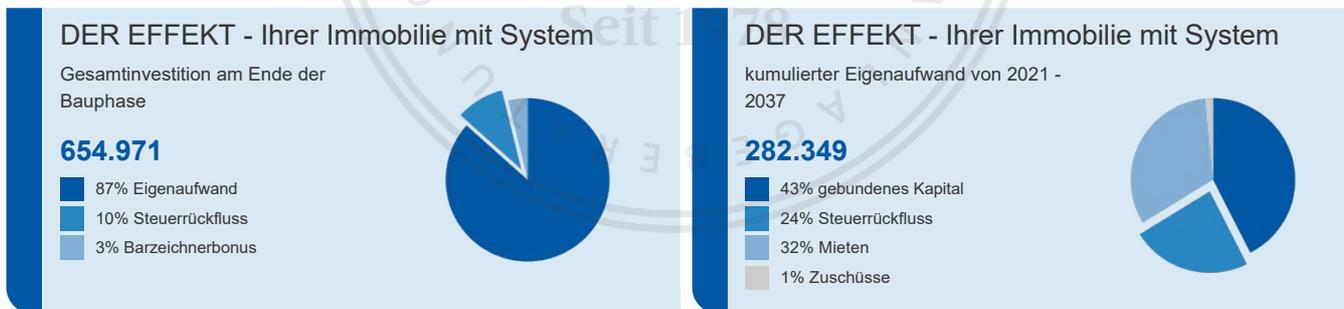
629.889
Eigenaufwand vor Steuer

-62.564
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

567.325
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2037)	
Ø Zufluss vor Steuer ***)	1.134 pro Monat
Ø Zufluss nach Steuer ***)	1.696 pro Monat
Ø Ertrag nach Steuer p.a.	13.608 pro Jahr
	20.355 pro Jahr
	3,7%

ERTRAGSPHASE II (ab 2038)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	282.349
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	14.495
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ***) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- **) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL PLUS

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

139 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2021				-629.889		-629.889		-629.889
2022					34.214	34.214	5,43 %	-595.675
2023					16.315	16.315	3,52 %	-579.360
2024	11.393	1.015	12.408	12.408	12.035	24.443	4,25 %	-554.917
2025	11.792	1.015	12.807	12.807	8.657	21.464	3,90 %	-533.453
2026	11.792	1.015	12.807	12.807	8.458	21.264	4,02 %	-512.189
2027	12.205	1.015	13.219	13.219	8.458	21.677	4,27 %	-490.512
2028	12.205	1.015	13.219	13.219	8.251	21.471	4,42 %	-469.041
2029	12.632	1.015	13.646	13.646	8.251	21.898	4,72 %	-447.143
2030	12.632	1.015	13.646	13.646	8.038	21.684	4,90 %	-425.459
2031	13.074	1.015	14.089	14.089	8.038	22.126	5,26 %	-403.332
2032	13.074	1.015	14.089	14.089	7.817	21.905	5,49 %	-381.427
2033	13.532	1.015	14.546	14.546	7.817	22.363	5,94 %	-359.064
2034	13.532		13.532	13.532	7.588	21.120	5,96 %	-337.945
2035	14.005		14.005	14.005	7.588	21.593	6,48 %	-316.351
2036	14.005		14.005	14.005	7.351	21.356	6,85 %	-294.995
2037	14.495		14.495	14.495	-1.849	12.646	4,36 %	-282.349
2038	14.495		14.495	14.495	-6.153	8.342	3,00 %	-274.007

*) Für den Beginn der Vermietungsphase, im 2. Halbjahr 2023, wurden Mieteinnahmen zu 70% angesetzt, welche als Liquiditätsreserve dienen. Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.015 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

***) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

****) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

*****) Nettoeinnahmen / Aufwand MIT Berücksichtigung der Steuer.

*****) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL PLUS

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

139 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-68.428	-68.428	-68.428
2022				-32.629	-32.629	-101.058
2023	4.637		4.637	-28.708	-24.071	-125.129
2024	13.248	-1.855	11.393	-28.708	-17.314	-142.443
2025	13.712	-1.920	11.792	-28.708	-16.916	-159.358
2026	13.712	-1.920	11.792	-28.708	-16.916	-176.274
2027	14.191	-1.987	12.205	-28.708	-16.503	-192.777
2028	14.191	-1.987	12.205	-28.708	-16.503	-209.280
2029	14.688	-2.056	12.632	-28.708	-16.076	-225.355
2030	14.688	-2.056	12.632	-28.708	-16.076	-241.431
2031	15.202	-2.128	13.074	-28.708	-15.634	-257.065
2032	15.202	-2.128	13.074	-28.708	-15.634	-272.698
2033	15.734	-2.203	13.532	-28.708	-15.176	-287.874
2034	15.734	-2.203	13.532	-28.708	-15.176	-303.050
2035	16.285	-2.280	14.005	-28.708	-14.702	-317.753
2036	16.285	-2.280	14.005	-10.306	3.699	-314.054
2037	16.855	-2.360	14.495	-2.189	12.306	-301.748
2038	16.855	-2.360	14.495		14.495	-287.252

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 13.248 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,50% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2025 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2039). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Leerstehung und Mietausfall rd. 4%, Instandhaltung und Reparaturen rd. 5%, Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw. rd. 5%. Die Nebenkosten sind mit 14,00% p.a. ab dem Jahr 2024 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

Seit 1978

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		199.498			199.498
		minus Steuer			plus Steuer
		-49.739			93.097
		nach Steuer			nach Steuer
		149.759			292.596

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 142.836

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL PLUS

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

TOTALGEWINNBERECHNUNG

139 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-50.004	-50.004	-50.004
2022				-6.088	-6.088	-56.093
2023	4.844		4.844	-3.226	1.618	-54.475
2024	13.841	-1.938	11.903	-6.453	5.450	-49.025
2025	14.083	-1.972	12.111	-6.453	5.658	-43.366
2026	14.329	-2.006	12.323	-6.453	5.870	-37.496
2027	14.580	-2.041	12.539	-6.453	6.086	-31.410
2028	14.835	-2.077	12.758	-6.453	6.305	-25.104
2029	15.095	-2.113	12.982	-6.453	6.529	-18.576
2030	15.359	-2.150	13.209	-6.453	6.756	-11.820
2031	15.628	-2.188	13.440	-6.453	6.987	-4.833
2032	15.901	-2.226	13.675	-6.453	7.222	2.389

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 12. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 13.841 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

***) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Leerstehung und Mietausfall rd. 4%, Instandhaltung und Reparaturen rd. 5%, Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw. rd. 5%. Die Nebenkosten sind mit 14,00% p.a. ab dem Jahr 2024 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

IFA | Institut für
Anlageberatung

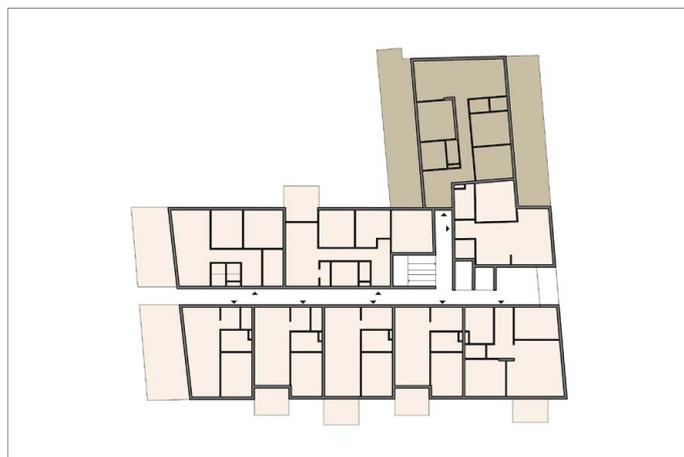
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 12. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



TOP 80
5. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	94,73 m²
TERASSE	59,70 m²
KELLERABTEIL	Nr. 75
TG-STELLPLATZ	Nr. S13

GESCHOSSPLAN



Planstand Februar 2021

Druck- und Satzfehler sowie Änderung in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächendarstellungen sind als Orientierung zu verstehen, die Ausführung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung exakt definiert. Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Mobilier und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.