

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
41 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE



IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung

VERSprochen - GEHALTEN
35 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019 - 2021

- + **1,13 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + **2,99 %** höhere Mieterträge realisiert
- + **1,77 %** Investitionsvolumen

**Dornschneidergasse 27 |
8020 Graz**

Ihr IFA Bauherrenmodell Plus N° 489

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes
Investment.

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- **fix zugeordnete Wohnungen**
- Persönlicher Eintrag im Grundbuch. Ihr Wohnungseigentum wird nach Baufertigstellung begründet
- Risikostreuung durch Mietpool
(kein Einzelvermietungsrisiko)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch 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** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung in Höhe von 4,5% sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall von 4% 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 rund 490 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		66.151
minus Steuerzahlung		-10.693
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		55.458

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Der Förderungszuschuss (10 Jahre) beträgt rd. 0,73 / m² p.m.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit (15 Jahre) vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 9,05 pro m² Nutzfläche verlangt werden. Die durchschnittlichen Mieten liegen lt. Gutachten einer renommierten Maklergesellschaft aktuell bei rd. 10,06 / 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 in der Förderphase bei rund 97%.**

Mehrwert 1/15 AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		66.151
plus Steuerersparnis		52.804
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		118.955

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:	41 / 1.263
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	266.890
inkl. Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 2,1%):	124.055

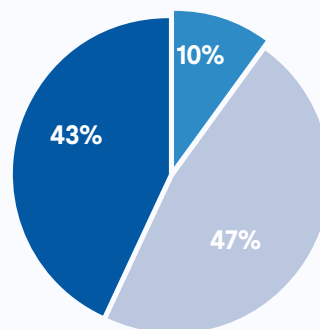
Berechnung Kreditzeichner

Dornschneidergasse 27 | 8020 Graz
 Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase
 (begünstigte Abschreibung)

	Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
Förderphase 2025 – 2039	2022	-56.809		-56.809
	2023	-56.809	12.579	-44.230
	2024	-31.738	8.051	-23.687
	2025	-7.565	6.213	-1.353
	2026	-7.414	5.750	-1.663
	2027	-7.414	5.576	-1.838
	2028	-7.257	5.475	-1.782
	2029	-7.257	5.294	-1.963
	2030	-7.196	5.189	-2.008
	2031	-7.196	5.051	-2.145
	2032	-7.027	4.941	-2.086
	2033	-7.027	4.745	-2.283
Alle Zahlen in EUR.	2034	-6.971	4.630	-2.341
	2035	-7.291	4.426	-2.865
	2036	-3.202	4.347	1.146
	2037	4.605	4.140	8.744
	2038	4.793	-208	4.584
	2039	5.096	-1.958	3.137

Bauphase 2022 – 2024

Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 43% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 47% Bankdarlehen

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-213.681	84.240	-129.441
--------------	----------	--------	-----------------

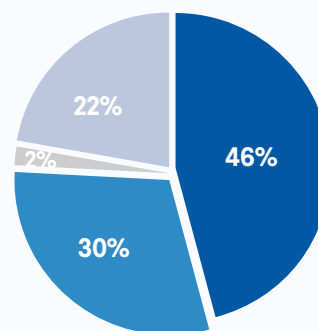
durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2025-2036)

pro Jahr	7.238	2.199
pro Monat	603	183

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert ab 2040	5.702	Ihre Rendite* <small>*Mieteinnahmen 2040 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2039 vor persönlicher Steuer</small>	4,4 %
---	--------------	--	--------------

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Förderphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2022 – 2039

129.441



- 46% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 22% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 2% Zuschüsse

Ihr Eigenaufwand 2022 – 2039 beträgt netto 3.157 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

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
- 1.263 m² Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- 22 Wohnungen (von 39 m² bis 92 m²)
- voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2022
- geplante Fertigstellung Frühjahr 2024



Dornschneidergasse 27 | 8020 Graz

Ihr IFA Bauherrenmodell Plus N°489

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



Das Projekt „Dornschneiderstraße“ liegt im fünften Bezirk von Graz, nahe der Mur. Sehr gut angebunden an öffentlichen Verkehr, umgeben von Nahversorgern und nachgefragter Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung. Einkaufszentren wie der Citypark oder der Murpark sind nahe.

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Loggia oder Terrasse. Der Größenmix der Wohnungen ist gut durchdacht, die einzelnen Wohnungsgrundrisse sind perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse von Singles, Paaren und Familien.

AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **486** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,54 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.700** zufriedene Anlegerinnen und Anleger stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung

IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensewicklung
IFA Premium Partner 2021
Marxergasse 17 | 1030 Wien
+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 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.