

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG  
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

**Dornschnidergasse 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 <b>Steuerzahlung</b>		-10.693
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		55.458

## FÖRDEROPTIMIERUNG

- Der Förderungszuschuss (10 Jahre) beträgt rd. 0,73 / m<sup>2</sup> p.m.

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit (15 Jahre) vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 9,05 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Die durchschnittlichen Mieten liegen lt. Gutachten einer renommierten Maklergesellschaft aktuell bei rd. 10,06 / 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 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 <b>Steuerersparnis</b>		52.804
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		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

### Berechnung Barzeichner

Dornschneidergasse 27 | 8053 Graz

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase  
(begünstigte Abschreibung)

<b>Anteil:</b>	41 / 1.263
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	266.890

### BAUPHASE

Eigenaufwand 2022	266.890
abzüglich Barzeichnerbonus	-8.116
<b>erforderliches Investment</b>	<b>258.774</b>
abzüglich Steuereinsparung	-21.946
<b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b>	<b>236.828</b>

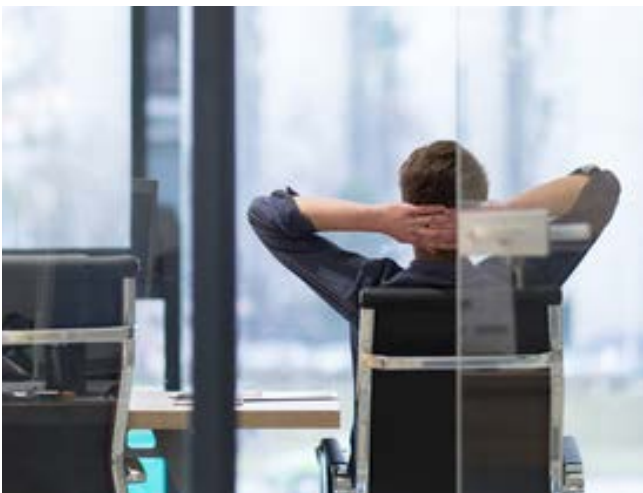
### ERTRAG

im Zeitraum 2025 - 2039

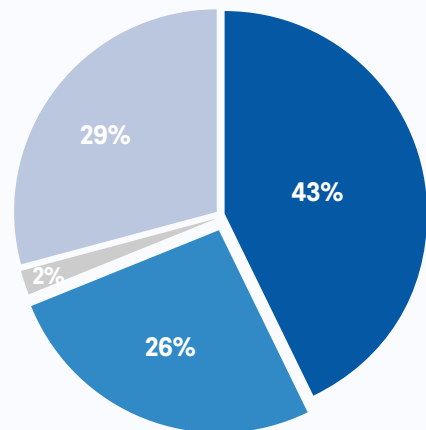
<b>Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich</b>	<b>8.460</b>
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,6 %

**entspricht einer Rendite von 4,9 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

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



### MITTELHERKUNFT 2022-2039



- 43% gebundenes Kapital
- 26% Steuerrückfluss
- 29% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% Zuschüsse

### ERTRAG

nach Förderungsablauf

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

**5.702**

4,9 % zu gebundenem Kapital 117.534

→ **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
- 1.263 m<sup>2</sup> Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- 22 Wohnungen (von 39 m<sup>2</sup> bis 92 m<sup>2</sup>)
- 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

**BLOOM**

VERMÖGENSENTWICKLUNG

Herbert Kokol | BLOOM Vermögensentwicklung

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.