

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG
1,50 % KOMMANDITANTEILE

mit System zu **mehr**

Immobilien- ertrag



- ✓ Baukostengarantie
- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Josef-Pock-Straße 1-3 |
8051 Graz | TRANCHE 2023

Bauherrenmodell N°492
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes
Investment.

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Firmenbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitzinsen usw. an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind enthalten**

➔ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer:in, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind 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. 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		40.816
minus Steuerzahlung		-6.968
Nettoeinnahmen nach Steuer		33.848
AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		40.816
plus Steuerersparnis		40.777
Nettoeinnahmen nach Steuer		81.593

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

FÖRDEROPTIMIERUNG

- der Förderzuschuss (10 Jahre) beträgt rund 0,63€/m² der Wohnnutzfläche pro Monat

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von rund 9,05 pro m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden
- die durchschnittlichen Mieten liegen lt. Gutachten einer renommierten Maklergesellschaft aktuell bei rund 10,52€/m²

➔ **Die für die Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

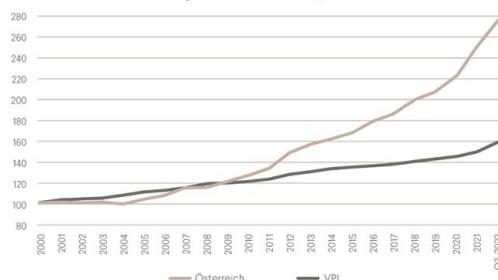
VERWERTUNGSSZENARIO

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung ist für die Investor:innen des Bauherrenmodells N°492 eine Möglichkeit vorgesehen, welche hinsichtlich der erwarteten Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option darstellt:

Realisierung der Wertschöpfung durch Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Einzelwohnungen samt Tiefgaragen-Plätzen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft. Die Investoren:innen beschließen dies ggf. ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns mit einfacher Mehrheit.

Anteilmäßige Aufteilung des Verkaufserlöses an die Investor:innen innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2022



Quelle: OeNB. Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Berechnung Barzeichnung

Josef-Pock-Straße 1-3 | 8051 Graz | TRANCHE 2023
Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase
(begünstigte Abschreibung)

Kommanditanteil:	1,50 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	182.548

BAUPHASE

Eigenaufwand 2023	182.548
abzüglich Barzeichnerbonus	-8.550
erforderliches Investment	173.998
abzüglich Steuereinsparung	-15.102
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	158.895

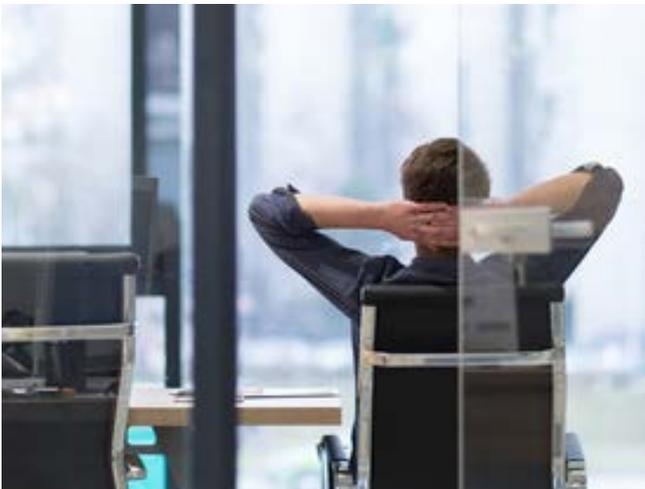
ERTRAG

im Zeitraum 2026 - 2040

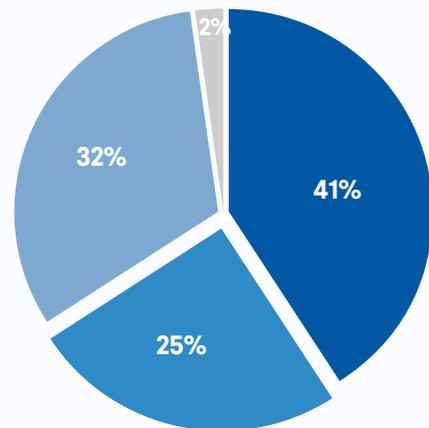
Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	5.443
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,4 %

entspricht einer Rendite von 4,7 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

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



MITTELHERKUNFT 2023-2040



- 41% gebundenes Kapital
- 25% Steuerrückfluss
- 32% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% Zuschüsse

ERTRAG

nach Förderungsablauf

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

3.941 p.a.

5,1% zu gebundenem Kapital 77.094

→ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

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

informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 2.113 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 32 Wohnungen (von 41 m² bis 80 m²)
- **Baugenehmigung und Förderzusicherung erteilt**
- voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2023
- geplante Fertigstellung Winter 2024



Die „Josef-Pock-Straße 1-3“ liegt im Grazer Bezirk Gösting nördlich der Altstadt, nahe der Mur und umgeben von herrlichen Naherholungsgebieten.

Eine angenehme und beliebte Wohngegend und dank der leistbaren Mieten im geförderten Wohnbau sehr nachgefragt.

Josef-Pock-Straße 1-3 | 8051 Graz | TRANCHE 2023

Bauherrenmodell N°492

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA AG

- **492** realisierte Immobilienprojekte
- **2,64 Mrd. Euro** Projektvolumen bisher umgesetzt
- **300 Mio. Euro** Projektvolumen aktuell in Entwicklung
- **7.800** zufriedene Investor:innen

VERSPROCHEN - GEHALTEN

2020 BIS 2022 WURDEN 21 PROJEKTE FERTIGGESTELLT UND AN BAUHERR:INNEN ÜBERGEBEN

- + **0,72 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + **2,76 %** Investitionsvolumen
- + **6,01 %** höhere Mieterträge realisiert

IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensewicklung
IFA Premium Partner 2022
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 Kommanditanteilen. 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 Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.