

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
1,00 % KOMMANDITANTEILE

mit System zu **mehr** Immobilien- ertrag



- ✓ Baukosten- und Erstvermietungsgarantie
- ✓ Baugenehmigung erteilt
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Puchstraße 34 | 8020 Graz

Bauherrenmodell N°493
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, Bauzeitinsen 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. 500 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		24.719
minus Steuerzahlung		-4.350
Nettoeinnahmen nach Steuer		20.370

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		24.719
plus Steuerersparnis		20.570
Nettoeinnahmen nach Steuer		45.290

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 0,53€/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%.**

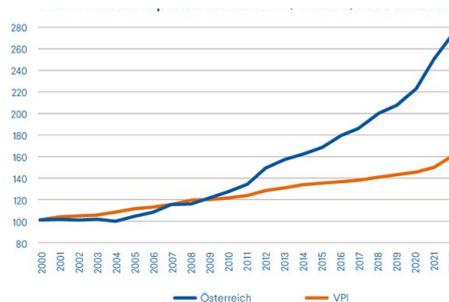
VERWERTUNGSSZENARIO

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung ist für die Investor:innen des Bauherrenmodells N°493 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) 1986 bis 2021



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

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kommanditanteil:	1,00 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	106.068
inkl. Bankdarlehen:	44.068

Berechnung Kreditzeichnung

Puchstraße 34 | 8020 Graz

Berechnungszeitraum Bauphase + Ertragsphase
(begünstigte Abschreibung)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2023	-25.000		-25.000
2024	-25.000	5.050	-19.950
2025	-12.638	3.575	-9.063
2026	-3.826	2.566	-1.260
2027	-3.764	2.589	-1.174
2028	-3.764	2.476	-1.288
2029	-3.699	2.389	-1.310
2030	-3.699	2.266	-1.433
2031	-3.668	2.172	-1.496
2032	-3.668	2.057	-1.611
2033	-3.598	1.954	-1.644
2034	-3.598	1.811	-1.787
2035	-2.627	1.698	-929
2036	1.816	1.544	3.360
2037	1.891	1.512	3.403
2038	1.891	1.475	3.365
2039	1.969	80	2.048
2040	2.006	-649	1.356

Förderphase 2026 – 2040

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-88.976	34.564	-54.412
--------------	----------------	---------------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2026-2035)

pro Jahr	3.591	1.715
pro Monat	299	143

wertgesichertes, arbeitsfreies
Zusatz Einkommen
+ Immobilienwert ab 2041

Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2041 nach Nebenkosten
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2040
vor persönlicher Steuer

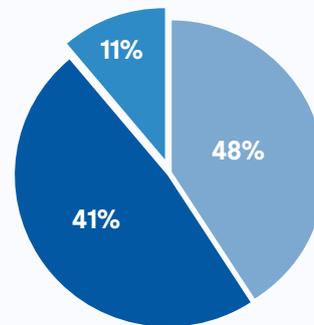
2.195

4,0 %

Ihr Eigenaufwand 2023 – 2040 beträgt netto 3.169 je m²
ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

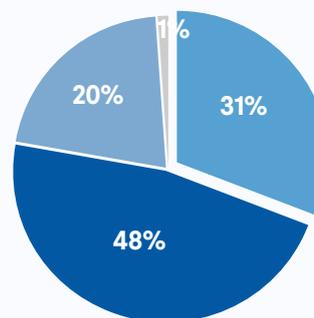
Bauphase 2023 – 2025

Aufteilung des Gesamtaufwandes
ab Beginn der Finanzierungsphase



Aufteilung des Gesamtinvestments nach der
Finanzierungsphase. Kumulierter Eigen-
aufwand von 2023 – 2040

54.412



Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

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
- rd. 1.717 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 22 Wohnungen (von 51 m² bis 74 m²), 15 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2023
- geplante Fertigstellung Sommer 2025



Das Projekt „Puchstraße 34“ 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 Eigengarten, Balkon oder Terrasse. Der Größenmix der Wohnungen ist gut durchdacht, die einzelnen Wohnungs-Grundrisse sind perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse von Singles, Paaren und Familien.

IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensewicklung
IFA Premium Partner 2023
Marxergasse 17 | 1030 Wien
+43 664 833 4433 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at

Puchstraße 34 | 8020 Graz

Bauherrenmodell N°493

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



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.