

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG
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 rund 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		-4.330
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		20.390
AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		24.719
plus Steuerersparnis		20.590
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		45.310

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%.**

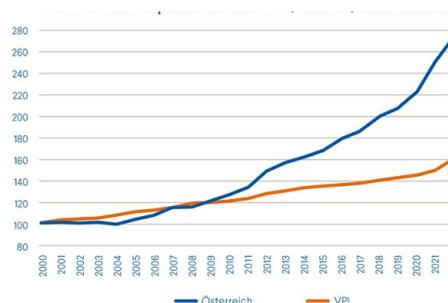
VERWERTUNGSSZENARIO

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

Berechnung Barzeichnung

Puchstraße 34 | 8020 Graz

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase
(begünstigte Abschreibung)

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

BAUPHASE

Eigenaufwand 2023	106.068
abzüglich Barzeichnerbonus	-5.000
erforderliches Investment	101.068
abzüglich Steuereinsparung	-8.496
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	92.571

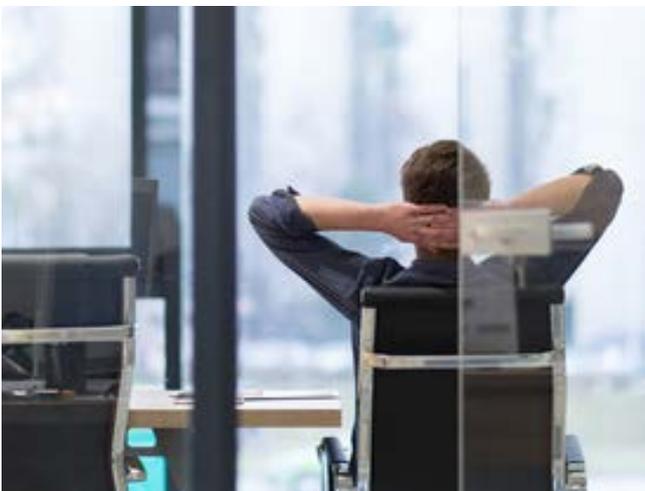
ERTRAG

im Zeitraum 2026 - 2040

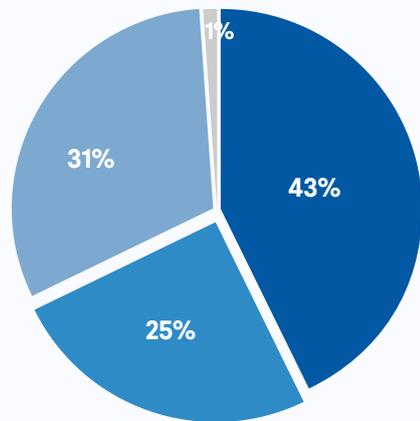
Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	3.065
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,3 %

entspricht einer Rendite von 4,6 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

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



MITTELHERKUNFT 2022-2040



- 43% gebundenes Kapital
- 25% Steuerrückfluss
- 31% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse

ERTRAG

nach Förderungsablauf

Mieteinnahmen nach Nebenkosten
vor persönlicher Steuer

2.195 p.a.

4,7 % zu gebundenem Kapital 46.577

→ **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
- 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.