

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG  
56 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

## IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung



**Bauherrenmodell Plus**  
**186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD -**  
**IHRE VORSORGEWOHNUNG**  
**Graz / Gradnerstraße 186h**

# der mehrwert

MIT SYSTEM

## SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- **fix zugeordnete Wohnung inkl. Tiefgaragenplatz**
- Persönliche Grundbucheintragung (Wohnungseigentum)
- Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind bei IFA-Bauherrenmodellen immer enthalten**

→ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** für Instandhaltungsrücklage, mögliche Leerstellungen, Reparaturen, Steuerberatung, Investorenbetreuung usw. von **12% p.a.** 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 über 469 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		77.068
minus <b>Steuerzahlung</b>		-21.195
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>55.873</b>

## FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Bankdarlehen. Der kalk. Zinssatz auf 15 Jahre beträgt 2,0% p.a.zuzüglich Spesen- und Kontogebühren (2,25% p.a. ab 01.01.2027, 2,50% p.a. ab 01.01.2031)
- Der Förderungszuschuss (10 Jahre) beträgt rd. 1,15 / m<sup>2</sup> p.m.

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderlaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 8,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Die durchschnittlichen Mieten in der direkten Umgebung liegen aktuell bei rund 9,20 / 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 bei rund 97%.**

Mehrwert  $\frac{1}{15}$  der AfA

**= rund 100% Mehrertrag** nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		77.068
plus <b>Steuerersparnis</b>		28.695
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>105.763</b>

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.

# das zahlenbild

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Eigentumsanteil: 56 / 1.526

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 223.486

inkl. Bankdarlehen: 98.716

inkl. Bankdarlehen gefördert: 40.367

### Berechnung Kreditzeichner

Graz, Gradnerstraße 186h

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase

(begünstigte Abschreibung)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2020	-29.358		-29.358
2021	-29.358	9.908	-19.450
2022	-27.088	7.229	-19.859
2023	-5.600	4.738	-862
2024	-5.433	4.093	-1.340
2025	-5.433	3.927	-1.506
2026	-5.260	3.843	-1.417
2027	-5.301	3.671	-1.630
2028	-5.121	3.620	-1.501
2029	-5.121	3.437	-1.684
2030	-4.934	3.343	-1.591
2031	-4.961	3.153	-1.807
2032	-4.960	3.078	-1.881
2033	-5.538	2.878	-2.660
2034	-5.337	2.772	-2.565
2035	-5.337	2.563	-2.774
2036	-5.128	-190	-5.318
2037	-2.417	-1.931	-4.348

Finanzierungsphase 2023 – 2037

Alle Zahlen  
in EUR

### tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-161.685	60.137	<b>-101.548</b>
-------	----------	--------	-----------------

### durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	5.059		2.192
pro Monat	422		183

wertgesichertes, arbeits-  
freies Zusatzeinkommen  
+ Immobilienwert  
ab 2038

### Ihre Rendite\*

\*Mieteinnahmen 2038 nach Nebenkosten  
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2037  
vor persönlicher Steuer

**6.082**

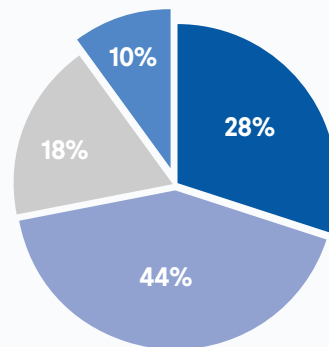
**6,0 %**

Ihr Eigenaufwand 2020 – 2037 beträgt netto 1.813 je m<sup>2</sup> ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Sie erhalten ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

### Bauphase 2020 – 2022

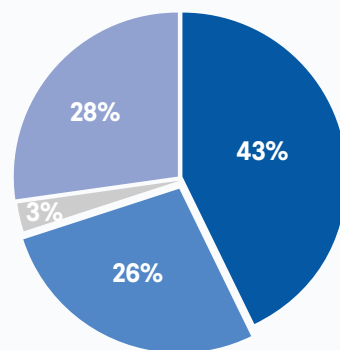
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 28% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 44% Bankdarlehen
- 18% gefördertes Bankdarlehen

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2020 – 2037

**101.548**



- 43% Eigenaufwand kumuliert
- 26% Steuerrückfluss
- 28% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 3% Zuschüsse

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

# informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 1.526 m<sup>2</sup> Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- 22 Wohnungen (von 38 m<sup>2</sup> bis 74 m<sup>2</sup>)
- 22 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn September 2020
- geplante Fertigstellung Juni 2022



**186<sup>Grad</sup> | Wohnensemble Graz Süd** liegt in einer beliebten und sehr nachgefragten Wohngegend in Straßgang, dem drittgrößten Bezirk von Graz. Hier gibt es optimale Infrastruktur, Naherholung in unmittelbarer Umgebung und mit dem Straßganger Ortszentrum eine fast dörfliche Idylle inmitten einer Großstadt. Die Erholungsgebiete Plabutsch, Buchkogel, Florianiberg oder Auwiesen sind nah, in der Umgebung gibt es zahlreiche Sportanlagen, kilometerlange Strecken zum Laufen, Wandern und Radfahren und den Golfclub Thalersee. Ausflugsziele in der Nähe sind der Schwarzlsee, der Thalersee, das Straßganger Bad oder der Abenteuer Park Graz.

## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **469** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- 707.400 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche
- **14.300** Vermietungseinheiten
- rd. 2.300 Mietvertragsabschlüsse p.a.
- **2,35 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- 7.300 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 145 Mitarbeiter / 3 Standorte

## VERSPROCHEN - GEHALTEN 10 FERTIGGESTELLTE UND AN BAUHERREN ÜBERGEBENE OBJEKTE 2019

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,25%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **2,21%**  
Baukosten eingehalten + **1,34%**

## IHR BERATER



mind.capital gmbh | Partner der IFA-Finanzgruppe  
Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis  
+43 7232 260 36 | office@mind.at | www.mind.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.