

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **BARZEICHNUNG** OHNE  
FÖRDERDARLEHEN  
1% KOMMANDITANTEILE



**VERSprochen - GEHALTEN**  
10 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2018

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **0,69%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **0,77%**  
Baukosten eingehalten + **0,1%**



**NEUBAUHERRENMODELL**  
GREEN PARADISE GRAZ GMBH & CO KG  
Graz / Straßganger Straße 380a

# der mehrwert

MIT SYSTEM

## 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 bei IFA-Bauherrenmodellen immer enthalten**

•

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

- **Nebenkosten** für mögliche Leerstehungen, Reparaturen, Steuerberatung, Investorenbetreuung usw. von **10% 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 460 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

→ **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 97,2%.**

Mehrwert  $\frac{1}{15}$  der AfA  
**= rund 100% Mehrertrag** nach Steuern in 15 Jahren

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		61.561	Nettoeinnahmen		61.561
minus <b>Steuerzahlung</b>		-15.580	plus <b>Steuerersparnis</b>		22.110
Nettoeinnahmen nach Steuer		45.980	Nettoeinnahmen nach Steuer		83.670

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.

# das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

## Berechnung Barzeichner ohne Förderdarlehen

Graz, Straßganger Straße 380a

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase I  
(begünstigte Abschreibung)

**Kommanditanteil: 1,00%**

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 170.013

## BAUPHASE

Eigenaufwand 2019	170.013
abzüglich Barzeichnerbonus	-3.800
<hr/>	
<b>erforderliches Investment</b>	<b>166.213</b>
abzüglich Steuereinsparung	-16.171
<b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b>	<b>150.042</b>

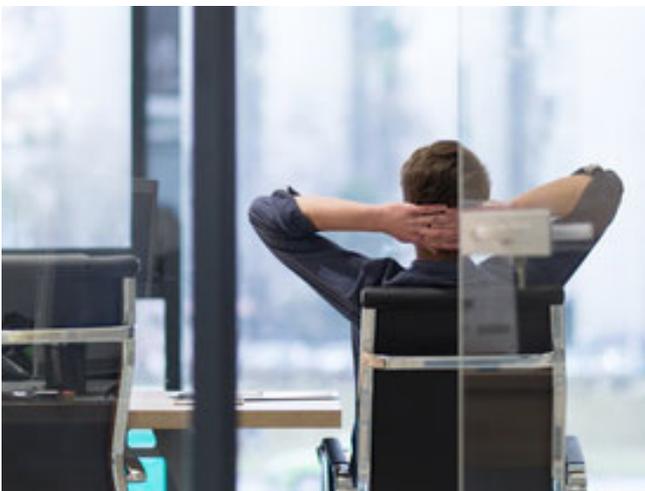
## ERTRAGSPHASE I

2023 - 2036

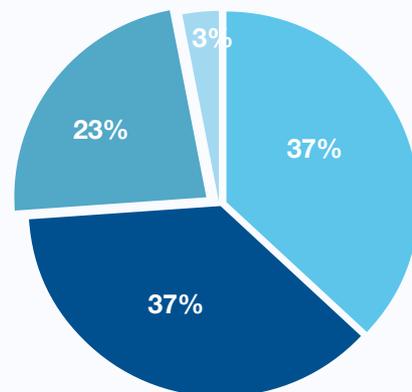
<b>Ø Nettozufluss nach persönlicher Steuer p.a.</b>	<b>6.119</b>
<hr/>	
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand <b>nach</b> Steuer p.a.	4,1%

**entspricht einer Rendite von 5,5% jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

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



## MITTELHERKUNFT 2019-2036



- 37% gebundenes Kapital
- 23% Steuerrückfluss
- 37% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 3% Zuschüsse

## ERTRAGSPHASE II

ab 2037 (nach Ablauf der begünstigten Afa)

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

**4.429 p.a.**

6,9% zu gebundenem Kapital 64.212

➔ **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
- 3.950 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 55 Wohnungen (von 46 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup>)
- 1 Büro
- 22 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn März 2020
- geplante Fertigstellung Ende März 2022



Straßgang wächst – der drittgrößte Bezirk von Graz ist ein Stadtteil mit hohem Bevölkerungszug. Wenig überraschend, denn hier gibt es optimale Infrastruktur, Naherholung in unmittelbarer Umgebung und mit dem Straßganger Ortszentrum eine fast dörfliche Idylle inmitten einer Großstadt.

Graz ist die walddreichste Landeshauptstadt Österreichs, und die Bewohner von Straßgang und Green Paradise profitieren davon jeden Tag. Ergänzt von vielseitigem Bildungs- und Kulturangebot sowie Gastronomiebetrieben garantiert Straßgang ein vielseitiges und hochwertiges Wohnumfeld.

### NEUBAUHERRENMODELL

GREEN PARADISE GRAZ GMBH & CO KG  
Graz / Straßganger Straße 380a



### AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **460** realisierte Projekte
- 669.450 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche
- **13.750** Vermietungseinheiten
- 1.960 jährlich unterschriebene Mietverträge
- **2,24 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- 7.050 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 145 Mitarbeiter / 3 Standorte

### 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 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.