

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**
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 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

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		61.561
minus Steuerzahlung		-15.580
Nettoeinnahmen nach Steuer		45.980

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,875% Fixzins auf 10 Jahre.
- Der Förderungszuschuss beträgt rd. 1,40 / m² p.m.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 8,50 pro m² Nutzfläche verlangt werden. Die durchschnittlichen Mieten in der direkten Umgebung liegen aktuell zwischen 9,70 und 10,50 / m².

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

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		61.561
plus Steuerersparnis		22.110
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

Kommanditanteil: 1,00%

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 170.013
 inkl. Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 2,35%): 92.513
 inkl. gefördertes Bankdarlehen (Fixzins 1,875% p.a.): 27.500

Berechnung Kreditzeichner

Graz, Straßganger Straße 380a

Berechnungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (10 Jahre)
 sowie begünstigte Abschreibung

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2019	-12.500	0	-12.500
2020	-12.500	6.720	-5.780
2021	-12.500	5.520	-6.980
2022	-16.218	4.585	-11.633
2023	-4.958	3.817	-1.140
2024	-4.828	3.675	-1.153
2025	-4.828	3.539	-1.289
2026	-4.693	3.467	-1.227
2027	-4.693	3.325	-1.369
2028	-4.554	3.248	-1.305
2029	-4.554	3.101	-1.453
2030	-4.409	3.021	-1.388
2031	-4.409	2.867	-1.542
2032	-2.374	2.783	410
2033	-1.745	2.630	885
2034	-1.608	2.572	964
2035	-1.813	972	-840
2036	-1.651	-161	-1.812
2037	-1.651	-1.447	-3.098
2038	-1.138	-1.696	-2.833
2039	-1.044	-2.044	-3.087
2040	-948	-2.185	-3.133
2041	-851	-2.331	-3.182
2042	3.808	-2.481	1.327

Finanzierungsphase 2019 – 2042

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

→ Summe	-106.656	43.497	-63.159
----------------	-----------------	---------------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	2.647		1.313
pro Monat	221		109

wertgesichertes, arbeitsfrei-
es Zusatzeinkommen
+ Immobilienwert ab 2043

5.429

Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2043 nach Nebenkosten
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2042
vor persönlicher Steuer

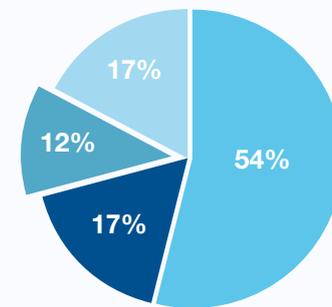
8,6 %

**Ihr Eigenaufwand 2019 – 2042 beträgt netto 1.599 je m²
ertragsbewerteter Nutzfläche.**

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

Bauphase 2019 – 2022

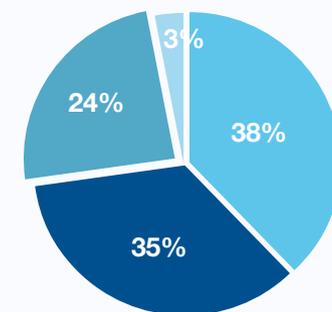
Aufteilung des Gesamtaufwandes
ab Beginn der Finanzierungsphase



- 17% Eigenaufwand
- 12% Steuerrückfluss
- 54% Bankdarlehen
- 17% Bankdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach
der Finanzierungsphase. Kumulierter
Eigenaufwand von 2019 – 2042

63.159



- 35% Eigenaufwand
- 24% Steuerrückfluss
- 38% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 3% Zuschüsse

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 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 55 Wohnungen (von 46 m² bis 95 m²)
- 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 waldreichste 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 m² 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.