

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

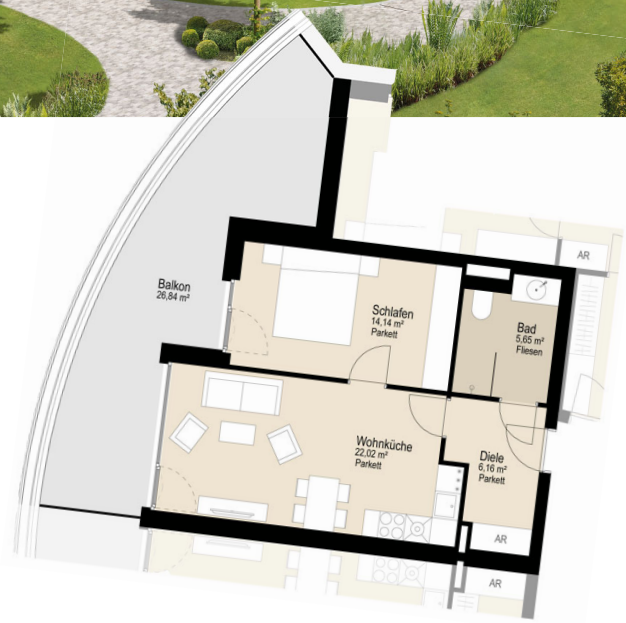
VARIANTE **BARZEICHNUNG** OHNE
FÖRDERDARLEHEN
60 / 6.000 EIGENTUMSANTEILE

IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung



BAUHERRENMODELL PLUS

GREEN PARADISE -
IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Straßganger Straße 380c und 380d



der mehrwert

MIT SYSTEM

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- **fix zugeordnete Wohnung** in der Immobilie inklusive persönlicher Grundbucheintragung.
- 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 Instandhaltungsrücklage, mögliche Leerstellungen, 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		90.402	Nettoeinnahmen		90.402
minus Steuerzahlung		-20.561	plus Steuerersparnis		43.889
Nettoeinnahmen nach Steuer		69.841	Nettoeinnahmen nach Steuer		134.291

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

Eigentumsanteile: 60 / 6.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 269.990

Berechnung Barzeichner ohne Förderdarlehen

Graz, Straßganger Straße 380c und 380d

Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase I

(begünstigte Abschreibung)

BAUPHASE

Eigenaufwand 2019	269.990
abzüglich Barzeichnerbonus	-9.700
<hr/>	
erforderliches Investment	260.290
abzüglich Steuereinsparung	-25.767
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	234.523

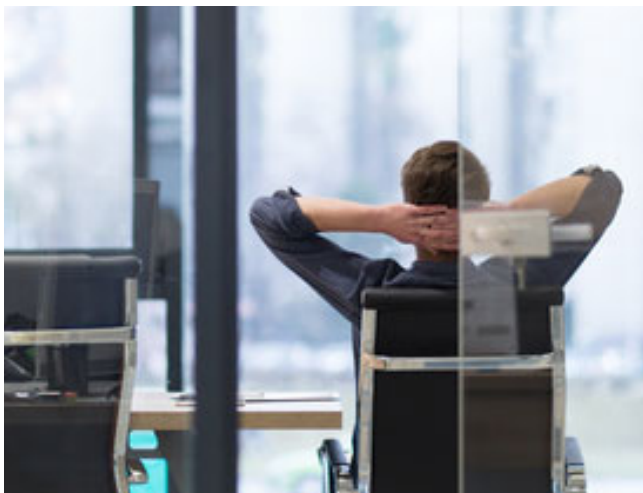
ERTRAGSPHASE I

2023 - 2036

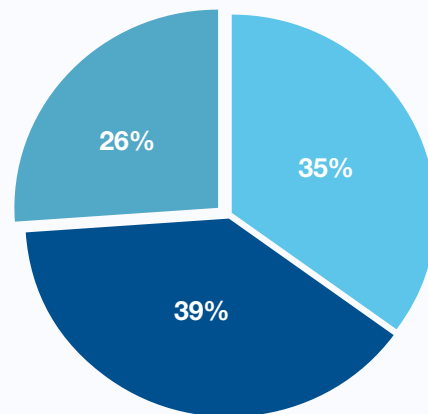
Ø Nettozufluss nach persönlicher Steuer p.a.	9.305
<hr/>	
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	4,0%

entspricht einer Rendite von 5,3% jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

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



MITTELHERKUNFT 2019-2036



- 39% gebundenes Kapital
- 26% Steuerrückfluss
- 35% Mieten

ERTRAGSPHASE II

ab 2037 (nach Ablauf der begünstigten Afa)

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

6.503 p.a.

6,2% zu gebundenem Kapital 105.469

➔ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

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 Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 6.000 m² Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
- 84 Wohnungen (von 43 m² bis 66 m²)
- alle Wohnungen verfügen über eigene Tiefgaragenplätze sowie überdurchschnittlich großzügige Balkone / Terrassenflächen
- voraussichtlicher Baubeginn März 2020
- geplante Fertigstellung 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.

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

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

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%**



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.