

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
Nettoeinnahmen nach Steuer		20.390
AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		24.719
plus Steuerersparnis		20.590
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%.**

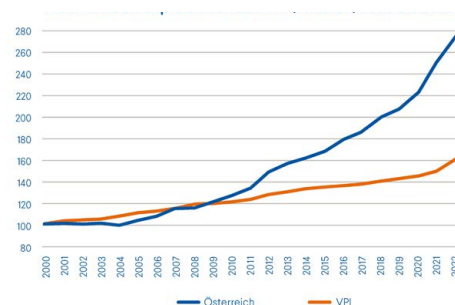
VERWERTUNGSSZENARIO

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

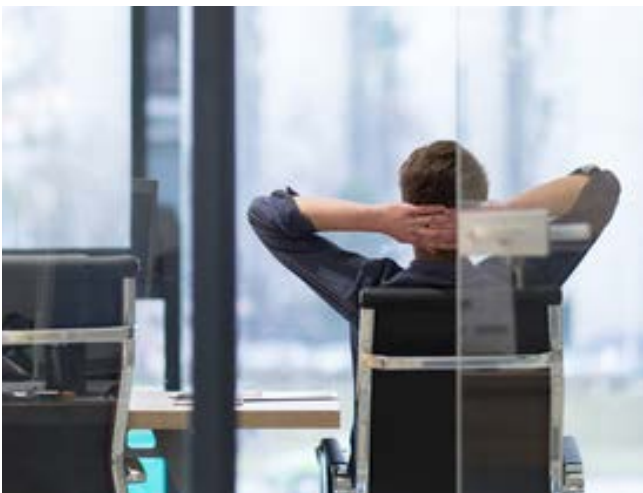
ERTRAG

im Zeitraum 2026 - 2040

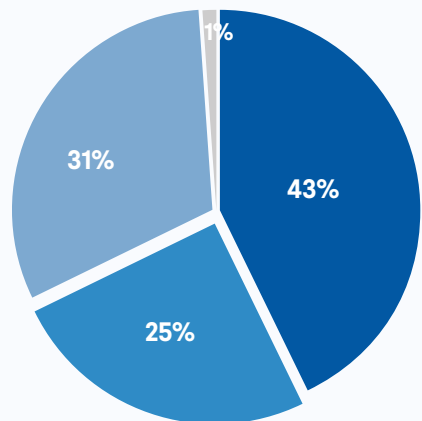
Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	3.065
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,3 %

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



mind.capital gmbh
IFA Premium Partner 2023
Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis
+43 723 226 036-0 | office@mind.at | www.mind.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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 *

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand

2023	106.068
-Barzeichnerbonus	-5.000
	101.068

Steuerliches Ergebnis

2023	-6.990
2024	-5.160
2025	-4.843
	-16.993

101.068
Eigenaufwand vor Steuer

-8.496
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

92.571
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ***

153
pro Monat

1.837
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***

255
pro Monat

3.065
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,3%

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

46.577

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

2.195

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

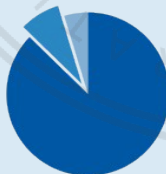
4,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

106.068

- 87% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnerbonus

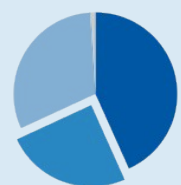


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2040

46.577

- 43% gebundenes Kapital
- 25% Steuerrückfluss
- 31% Mieten
- 1% Zuschüsse



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

*** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023				-101.068		-101.068		-101.068
€	2024					3.495	3.495	3,46 %	-97.573
	2025	257	18	276	276	2.580	2.856	2,93 %	-94.717
	2026	1.544	110	1.654	1.654	2.421	4.076	4,30 %	-90.641
	2027	1.607	110	1.717	1.717	1.648	3.365	3,71 %	-87.277
	2028	1.607	110	1.717	1.717	1.617	3.333	3,82 %	-83.943
	2029	1.672	110	1.782	1.782	1.617	3.398	4,05 %	-80.545
	2030	1.672	110	1.782	1.782	1.584	3.366	4,18 %	-77.179
	2031	1.703	110	1.813	1.813	1.584	3.397	4,40 %	-73.783
	2032	1.703	110	1.813	1.813	1.569	3.381	4,58 %	-70.401
€	2033	1.772	110	1.882	1.882	1.569	3.451	4,90 %	-66.950
	2034	1.772	110	1.882	1.882	1.534	3.416	5,10 %	-63.534
	2035	1.845	92	1.936	1.936	1.534	3.470	5,46 %	-60.064
	2036	1.816		1.816	1.816	1.498	3.313	5,52 %	-56.750
	2037	1.891		1.891	1.891	1.512	3.403	6,00 %	-53.347
	2038	1.891		1.891	1.891	1.475	3.365	6,31 %	-49.982
	2039	1.969		1.969	1.969	80	2.048	4,10 %	-47.933
	2040	2.006		2.006	2.006	-649	1.356	2,83 %	-46.577
	2041	2.195		2.195	2.195	-1.003	1.192	2,56 %	-45.385

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 110 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

*** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

**** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

***** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.990	-6.990	-6.990
2024				-5.160	-5.160	-12.150
2025	317	-59	257	-5.100	-4.843	-16.993
2026	1.900	-356	1.544	-4.840	-3.296	-20.288
2027	1.972	-365	1.607	-4.840	-3.233	-23.522
2028	1.972	-365	1.607	-4.840	-3.233	-26.755
2029	2.046	-375	1.672	-4.840	-3.168	-29.923
2030	2.046	-375	1.672	-4.840	-3.168	-33.092
2031	2.124	-421	1.703	-4.840	-3.137	-36.229
2032	2.124	-421	1.703	-4.840	-3.137	-39.367
2033	2.204	-431	1.772	-4.840	-3.068	-42.434
2034	2.204	-431	1.772	-4.840	-3.068	-45.502
2035	2.287	-442	1.845	-4.840	-2.995	-48.497
2036	2.287	-471	1.816	-4.840	-3.024	-51.521
2037	2.373	-482	1.891	-4.840	-2.949	-54.471
2038	2.373	-482	1.891	-2.050	-159	-54.630
2039	2.463	-494	1.969	-670	1.299	-53.331
2040	2.506	-500	2.006		2.006	-51.325
2041	2.772	-578	2.195		2.195	-49.130

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		24.719			24.719
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.330			20.590
		nach Steuer			nach Steuer
		20.390			45.310

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 24.920

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 1.900 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,0% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2027 (2,0% p.a. ab dem Jahr 2041). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-4.200	-4.200	-4.200
2024				-990	-990	-5.190
2025	343	-59	284	-800	-516	-5.706
2026	2.060	-356	1.704	-1.090	614	-5.092
2027	2.101	-365	1.736	-1.090	646	-4.446
2028	2.143	-365	1.778	-1.090	688	-3.757
2029	2.186	-375	1.811	-1.090	721	-3.036
2030	2.230	-375	1.855	-1.090	765	-2.271
2031	2.274	-421	1.853	-1.090	763	-1.508
2032	2.320	-421	1.899	-1.090	809	-699
2033	2.366	-431	1.935	-1.090	845	146

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 2.060 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a ab dem Jahr 2027.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.