



ECKDATEN

- › Sanierung und Dachgeschossausbau
- › 1.283 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- › 17 Wohnungen
- › 1 Geschäftslokal
- › Wohnungsgrößen zwischen 39 m² bis 168 m²
- › Voraussichtlicher Baubeginn September 2017
- › Geplante Fertigstellung Ende März 2019

Ihr Berater:

Herbert Kokol

BLOOM Vermögensentwicklung GmbH

Kaiserin Elisabeth-Straße 2, 2340 Mödling

Tel.: 0664/833 44 33

e-mail: herbert.kokol@bloom.at

web: www.bloom.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.

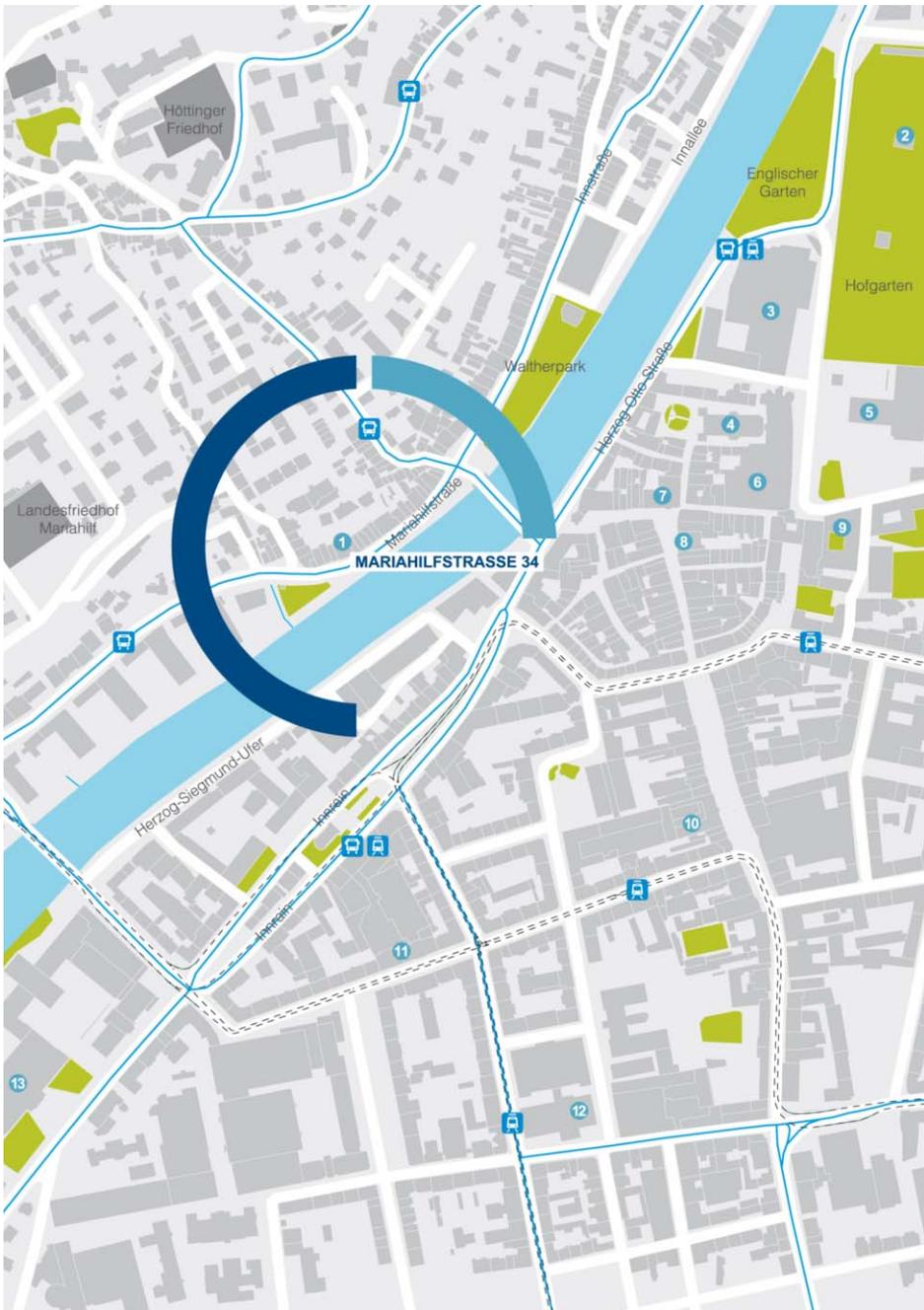
Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

BAUHERRENMODELL

WOHNEN AM FLUSS

INNSBRUCK / MARIAHILFSTRASSE 34

DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR



INNSBRUCK / WOHNEN AM FLUSS MARIAHILFSTRASSE 34

- 1 BAUHERRENMODELL N° 452
MARIAHILFSTRASSE 34
- 2 KUNSTPAVILLON / 730 m
- 3 CONGRESS INNSBRUCK / 520 m
- 4 DOM ZU ST. JAKOB / 430 m
- 5 TIROLER LANDESTHEATER / 570 m
- 6 HOFBURG INNSBRUCK / 450 m
- 7 GOLDENES DACHL / 350 m
- 8 STADTTURM INNSBRUCK / 360 m
- 9 TIROLER LANDESMUSEUM / 510 m
- 10 RATHAUS INNSBRUCK / 460 m
- 11 HÖHERE TECHN. BUNDESLEHR-
UND VERSUCHSANSTALT / 440 m
- 12 LANDESGERICHT / 640 m
- 13 UNIVERSITÄT INNSBRUCK / 630 m

nächste Busstation / 140 m

nächste Straßenbahnstation / 220 m

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.

BAUHERRENMODELL

WOHNEN AM FLUSS

INNSBRUCK / MARIAHILFSTRASSE 34

STEUEROPTIMIERT

- › Vorsteuerabzug
- › Sofortige Abschreibung von Werbungskosten
- › Abschreibung von rd. 70% der **Baukosten** auf **15 Jahre** (6,70% p.a.) gemäß Denkmalschutz-, Wohnhaussanierungs- und Mietrechtsgesetz
- › Gemeinsame Veranlagung

ERTRAGSOPTIMIERT

- › steuerfreie Mieterträge während der Dauer der 1/15 - Abschreibung
- › Risikostreuung durch Mietpool
- › Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten
- › derzeitiger Vermietungsgrad aller ifa - Objekte rd. 98%



IHR NUTZEN

Das ifa - BAUherrenmodell bietet Ihnen ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen mit der Sicherheit der persönlichen Grundbucheintragung.

steueroptimiert - ertragsoptimiert

IHR RISIKO

Das ifa - BAUherrenmodell ist ein Anlageprodukt das neben den erwähnten Chancen auch wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Risiken beinhalten kann. Diese Risiken werden in der Dokumentationsmappe ausführlich erläutert.

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.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

für 2,00% Miteigentumsanteile = 25,66 m² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

Gesamtinvestitionssumme EUR 164.000,--

Diese Großnutzendarstellung dient ausschließlich Anschauungszwecken. Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUPHASE

Eigenkapital		Steuerliches Ergebnis	
2017 ¹⁾	EUR 16.000,--	2017	- EUR 16.800,--
2018	EUR 16.000,--	2018	- EUR 4.900,--
2019	EUR 12.000,--	2019	- EUR 4.200,--
Eigenkapital vor Steuer		gesamte Abschreibung	
	EUR 44.000,--		- EUR 25.900,--
Steuer	- EUR 12.950,--	← bei 50% Steuerprogression	
<small>¹⁾ inkl. 1,5 % Beratungshonorar</small>			
Eigenkapital nach Steuer		EUR 31.050,--	

FINANZIERUNGSPHASE

EUR 122.460,-- Bankdarlehen, Laufzeit 15 Jahre ab 01.04.2019, kalkulierter Zinssatz 2,25% p.a. (Fixzinssatz)			
Darlehensannuitäten	EUR 9.630,-- p.a.	EUR 800,-- p.m.	
Nettomieteinnahmen Ø	- EUR 4.000,-- p.a.	- EUR 330,-- p.m.	
Eigenkapital vor Steuer	EUR 5.630,-- p.a.	EUR 470,-- p.m.	
Steuer Ø	- EUR 930,-- p.a.	- EUR 80,-- p.m.	
Eigenkapital nach Steuer Ø	EUR 4.700,-- p.a.	EUR 390,-- p.m.	

Bauphase	EUR 31.050,--
Finanzierungsphase (EUR 4.700,-- x 15 Jahre)	EUR 70.550,--
Eigenkapital gesamt nach Steuer	EUR 101.600,--
entspricht EUR 3.959,-- pro m² für 25,66 m ² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)	

ERTRAGSPHASE

Nettomieteinnahmen p.a.	EUR 4.650,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer	4,6 %
wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert	

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.