



Institut für Anlageberatung  
Aktiengesellschaft

# 379

Das Bauherrenmodell

Nummer 379

Wohn- und Geschäftshaus  
Linz, Raimundstraße 24

## Eckdaten

- Sanierung eines Altgebäudes und Errichtung eines Neubaues
- 3.280 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 37 Wohnungen, 1 Geschäftskokal
- 21 Garagenplätze
- Wohnungsgrößen überwiegend von 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>
- Voraussichtlicher Baubeginn November 2011
- Geplante Fertigstellung Ende Juni 2013



Ihr Berater:

**Investor Consulting Group GmbH**

Neunkirchnerstraße 37, 2700 Wiener Neustadt

Tel.: 02622/25 033 - 0

Fax: 02622/25 033 - 33

e-mail: [office@investor.co.at](mailto:office@investor.co.at)

web: [www.investor.co.at](http://www.investor.co.at)

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Grobnutzendarstellung 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.

# Das Bauherrenmodell

Wohn- und Geschäftshaus  
Linz, Raimundstraße 24



## Anbindung und Infrastruktur

- Straßenbahn (Linie 1, 2)
- Autobus (Linie 27, 41, 43)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Medizinische Versorgung



Wirtschaftskammer OÖ

Südbahnhofmarkt

Krankenhaus der Barmherzigen Schwestern u. Brüder

Schillerpark

Musiktheater (2013)

Stadtteilentwicklung / Neubebauung

Zentrale der ifa-AG  
Landesdienstleistungszentrum

**Wohn- und Geschäftshaus Linz, Raimundstraße 24**

Herz-Jesu-Kirche

Bulgaripplatz - AMS und BFI

• ifa-Bauherrenmodelle



Lenaupark



„Neues“ Musiktheater



Herz-Jesu-Kirche



Landesdienstleistungszentrum

# Das Bauherrenmodell

Wohn- und Geschäftshaus  
Linz, Raimundstraße 24

## Steueroptimiert

- Vorsteuerabzug
- Sofortige Abschreibung von Werbungskosten
- Abschreibung eines Teils der **Baukosten** auf **15 Jahre** (6,7 % p.a.)
- Gemeinsame Veranlagung

## Förderungsoptimiert

- **Gefördertes Bankdarlehen** in Höhe von ca. **€ 500.000,--** mit **Annuitätenzuschüssen** des Landes Oberösterreich und einer Laufzeit von 15 Jahren

## Ertragsoptimiert

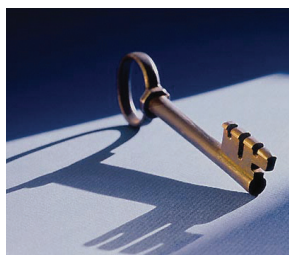
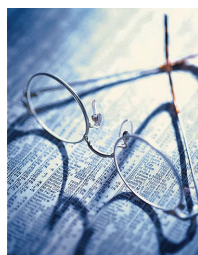
- Risikostreuung durch Mietpool
- Kalkulierte marktübliche Mieten von rd. € 7,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche ermöglichen eine optimale Vermietbarkeit
- Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten
- Derzeitiger Vermietungsgrad aller ifa - Objekte rd. 99 %

## Ihr Nutzen

Das ifa - Bauherrenmodell bietet Ihnen ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen mit der Sicherheit der persönlichen Grundbucheintragung.  
steueroptimiert - förderungsoptimiert - 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 Dokumentation 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.

# Das Bauherrenmodell

Wohn- und Geschäftshaus  
Linz, Raimundstraße 24

## Großnutzendarstellung

für 2,5 % Miteigentumsanteile = 82 m<sup>2</sup> Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

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	
2011 <sup>1)</sup>	€ 15.000,--	2011	- € 17.000,--
2012	€ 15.000,--	2012	- € 7.000,--
2013	€ 15.000,--	2013	- € 4.600,--
<hr/>		<hr/>	
Eigenkapital vor Steuer	€ 45.000,--	gesamte Abschreibung	- € 28.600,--
<b>Steuer</b>	<b>- € 14.300,--</b>	← bei 50% Steuerprogression	
<small><sup>1)</sup> inkl. 1,5 % Beratungshonorar</small>			
<b>Eigenkapital nach Steuer</b>		<b>rd. € 31.000,--</b>	

### Finanzierungsphase (Durchschnittswerte gerundet)

€ 148.000,-- Bankdarlehen, Laufzeit 20 Jahre, kalkulierter Zinssatz 5,0 % p.a.			
€ 12.500,-- Bankdarlehen mit <b>Annuitätenzuschüssen</b> des Landes Oberösterreich, Laufzeit 15 Jahre, kalkulierter Zinssatz 5,0 % p.a.			
Darlehensannuitäten	€ 12.900,-- p.a.	€ 1.075,-- p.m.	
Mieteinnahmen (inkl. Zuschüsse)	- € 8.600,-- p.a.	- € 715,-- p.m.	
<hr/>			
Eigenkapital vor Steuer	€ 4.300,-- p.a.	€ 360,-- p.m.	
<b>Steuer</b>	<b>- € 100,-- p.a.</b>	<b>- € 10,-- p.m.</b>	
<b>Eigenkapital nach Steuer</b>	<b>€ 4.200,-- p.a.</b>	<b>€ 350,-- p.m.</b>	

Bauphase	€ 31.000,--
Finanzierungsphase (€ 4.200,-- x 20 Jahre)	€ 84.000,--
<b>Eigenkapital gesamt nach Steuer</b>	<b>€ 115.000,--</b>
entspricht <b>€ 1.400,-- pro m<sup>2</sup></b> für 82 m <sup>2</sup> Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)	

### Ertragsphase

<b>Nettomieteinnahmen p.a.</b>	<b>€ 10.800,--</b>
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer	<b>9,4 %</b>
<b>wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen</b>	
<b>+ Immobilienwert</b>	

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.