

Top-Investments in Graz und Wien



Die IFA AG setzt mit „186 Grad | Wohnensemble Graz Süd“ erneut auf Wohnbau im grünen Grazer Trendstadtteil Straßgang

Nach der erfolgreichen Premiere im Frühjahr bringt die IFA AG ihr zweites „Bauherrenmodell Plus“ in Graz. Und auch das kombiniert die Vorteile eines klassischen Bauherrenmodells mit denen einer Vorsorgewohnung.

Erst im Frühjahr hatte die IFA AG mit dem „Green Paradise“ in Graz ihr erstes „IFA Bauherrenmodell Plus“ präsentiert. Dabei handelt es sich um ein Bauherrenmodell, jedoch mit Wohnungszuordnung – sprich: der Investor kann wählen, in welche Wohnung er investiert. Eine Besonderheit, die in der Steiermark aufgrund der dortigen Gesetzgebung möglich ist.

Das „IFA Bauherrenmodell Plus“ bringt also die Vorteile des klassischen Bauherrenmodells mit jenen von Vorsorgewohnungen unter ein Dach. Dazu Erwin Haselberger, Direktor für Vertrieb & Marketing sowie Prokurist der IFA AG: „Das ‚IFA Bauherrenmodell Plus‘ ist auf dem Markt extrem gut angekommen. Innerhalb kürzester Zeit

konnten wir den größten Teil verkaufen.“ Eine Beteiligung in das „Green Paradise“ war auch über ein KG-Beteiligungsmodell möglich. Dieses ist, wenige Monate nach Vertriebsstart, bereits vollständig platziert, das „IFA Bauherrenmodell Plus“ bereits zu mehr als 90 Prozent. Haselberger: „Investoren, die rasch handeln, können sich noch ihr Investment sichern.“ Oder sie schauen sich das neue Projekt der IFA AG in Graz an.

Neues Bauherrenmodell Plus

Das Projekt „186 Grad | Wohnensemble Graz Süd“ liegt – wie auch das „Green Paradise“ – in Straßgang, dem drittgrößten Grazer Bezirk. Man wohnt hier im Grünen, nur 15 Minuten von der

Innenstadt entfernt. Entsprechend ist Straßgang eine beliebte und stark nachgefragte Wohngegend.

Das Angebot „IFA Bauherrenmodell Plus № 466“ besteht aus zwei frei stehenden Häusern – Gradnerstraße 186 e und Gradnerstraße 186 g – mit einem Investitionsvolumen von über zwölf Millionen Euro umfasst es 44 Neubauwohnungen in Größen von 38 bis 74 Quadratmetern. Alle Einheiten verfügen über Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Künftige Mieter profitieren darüber hinaus von mindestens einem Tiefgaragenstellplatz sowie optimaler Anbindung an den öffentlichen und den Individualverkehr. Die unmittelbare Umgebung bietet umfassende Infrastruktur durch Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister.

Der Baustart erfolgt im Herbst 2020, die Fertigstellung ist im Sommer 2022 geplant.

Das Beste aus zwei Welten

Investoren können sich eine Wohnung aussuchen, die nach der Fertigstellung

parifiziert wird, danach aber mindestens 20 Jahre im gemeinsamen Mietpool verbleibt. Haselberger: „Es geht nach wie vor um eine Kapitalveranlagung und nicht um den Kauf einer Wohnung zur Eigennutzung.“ Aufgrund der Wohnungszuordnung besteht jedoch die Möglichkeit, diese nach 20 Jahren selbst zu vermieten. Möglicherweise ist der Weiterverkauf einer Wohnung einfacher als der von Immobilienanteilen ohne Zuordnung.

Zu der Sicherheit durch die Eintragung ins Grundbuch kommen die bekannten Benefits des Bauherrenmodells: wertgesicherte Mieterträge und minimiertes Risiko durch die gemeinsame Vermietung über den Mietpool ebenso wie steuerliche Begünstigungen und Förderungen. Bauherrenmodelle

ermöglichen mit der 1/15-AfA eine kürzere Abschreibung von Bau- und Nebenkosten und das Land Steiermark gewährt 15 Prozent nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse über zehn Jahre.

Graz oder Wien?

„Die zweitgrößte Stadt Österreichs entwickelt sich derzeit dynamischer als Wien“, so Haselberger: „Graz hat in den letzten zehn Jahren ein Plus von fast 16 Prozent bei der Bevölkerungsentwicklung, Straßgang sogar ein Plus von fast 24 Prozent.“

Das wirkt sich positiv auf die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt aus. Vor allem für die Projekte der IFA AG, die nicht nur modernste Qualitätsstandards erfüllen, sondern auch günstiger vermietet werden als ortsüblich.

Haselberger dazu: „Im Schnitt liegen die Mieten in der Umgebung des Projekts zwischen 9,30 und 10,50 Euro pro Quadratmeter. Wir vermieten um 8,50 Euro pro Quadratmeter. Wir sind also sehr zuversichtlich, dort eine Vollvermietung und damit die kalkulierte Rendite zu erreichen.“

Aktuell gibt es neben den beiden zuvor erwähnten Investments „186 Grad | Wohnensemble Graz Süd“ sowie „Green Paradise“ in Straßgang ein attraktives Projekt in der Baierstraße im Bezirk Eggenberg.

Beides gemeinsam!

Ist es also ein guter Zeitpunkt, in Graz einzusteigen? Haselberger: „Die Preise sind zwar auch in Graz stark gestiegen, aber im Vergleich zu Wien haben wir noch immer günstigere Einkaufspreise und damit etwas bessere Renditen.“ Dennoch weiß er, dass es Anleger gibt, die aus Wien nicht raus wollen. Für diese gibt es ein spezielles Angebot: Wien, wo es in Wachstumsbezirken wie Favoriten und Donaustadt ebenfalls aktuelle IFA-Investments gibt, und Graz einfach kombinieren. Haselberger: „Dann hat man die Bundeshauptstadt UND die höheren Renditen von Graz.“

Drei Zeichnungsvarianten

Das Mindestinvestment beim „IFA Bauherrenmodell Plus № 466“ liegt bei zirka 190.000 Euro. Das entspricht dem aktuellen Preis der günstigsten Wohnung. Zwei oder genau genommen drei Zeichnungsvarianten stehen zur Auswahl: Barzeichnung mit oder ohne Förderdarlehen und Kreditzeichnung.

Die ersten beiden sind für Anleger interessant, die das Geld cash zur Verfügung haben. Die Kreditzeichnung, bei der sich die IFA AG auch um die Finanzierung kümmert, ist die häufigere. Und die, die Haselberger selbst nehmen würde: „Ich würde die Kreditzeichnung nehmen, weil Kredite momentan sehr günstig sind. Die Hälfte des Zinsaufwandes erhält man ohnehin von der Steuer retour. Mit der Kreditzeichnung lässt sich auch ein höherer Anteil generieren.“

Daten & Fakten:

„186 Grad | Wohnensemble Graz Süd“

- Standort: Gradnerstraße 186 e und 186 g, 8054 Graz
- Wohnungen: 44 Neubauwohnungen, 38 m² bis 74 m²
- Jede Wohnung verfügt über Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- Tiefgaragenstellfläche: mindestens ein Stellplatz pro Wohnung
- Investitionsvolumen: 12.200.000 Euro
- Investment: IFA Bauherrenmodell Plus № 466 (mit parifizierter Wohnungszuordnung)
- Mindestbeteiligung: ca. 190.000 Euro

Rechnung: „IFA Bauherrenmodell Plus № 466“

Berechnung für Eigentumsanteil 62/3.129 für Barzeichner ohne Förderdarlehen (begünstigte Abschreibung), Steuerprogression: 50% Bauphase (2019):

● Eigenaufwand 2019:	245.365,-
● abzüglich Barzeichnerbonus	-8.718,-
● abzüglich Steuereinsparung	-22.718,-
tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuern:	213.928,-

Ertragsphase I (2023-2036):

- durchschnittlicher Nettozufluss nach persönlicher Steuer p. a. 8.350,-
- bezogen auf tatsächlichem Eigenaufwand nach Steuer p. a. 3,9% (entspricht einer Rendite von 5,4% p.a. im Vergleich zu einer KEST-pflichtigen Veranlagung!)

Ertragsphase II (ab 2037 nach Ablauf der begünstigten AfA)

- Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer p. a. 6.271,-
- entspricht 6,2% zu gebundenem Kapital: 100.991,-

„Die Rahmenbedingungen sprechen für Immobilien“

Die IFA AG ist seit 1978 der Spezialist für direkte Immobilieninvestments. Die SORAVIA-Tochter hat nicht nur ein breites Portfolio, sondern deckt mit ihrem Leistungsspektrum auch sämtliche Dienstleistungen ab.

„Wir steuern heuer ein Rekordjahr an, das kann man jetzt schon sagen. Bereits in den ersten drei Quartalen konnten wir unseren Umsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern“, erklärt Erwin Haselberger, Direktor für Vertrieb & Marketing sowie Prokurist der IFA AG.

Diese ist eine Tochtergesellschaft von SORAVIA und mit österreichweit mehr als 460 realisierten Projekten klarer Marktführer bei Bauherrenmodellen.

Das Produktportfolio der IFA AG deckt sämtliche Möglichkeiten ab, in Immobilien zu investieren.

Woran liegt es, dass die Umsätze derart steigen? Haselberger führt das einerseits auf die Entwicklung der Kapitalmärkte insgesamt zurück: „Ein niedriges Zinsniveau und höhere Volatilität führen dazu, dass für Anleger, die nach Sicherheit streben, Immobilien sehr interessant werden. Dazu kommt, dass

wir mit dem Bauherrenmodell Plus in diesem Jahr ein neues Angebot haben, das ebenfalls insbesondere für sicher-

Erwin Haselberger, Direktor für Vertrieb & Marketing der IFA AG:
„Insbesondere mit unseren Bauherrenmodellen arbeiten wir im geförderten Bereich. Das heißt, wir liegen bei unseren Neubauprojekten unter den Marktmieten.“

heitsorientierte Anleger extrem attraktiv ist.“ Oder zusammengefasst: „Die Rahmenbedingungen sprechen für Immobilieninvestments“, so Haselberger.

Mieten unterm, Renditen überm Schnitt

Trotzdem sprechen einige bereits von einem maximalen Preisniveau beispielsweise auf dem Wohnungsmarkt. Lohnt es sich da überhaupt noch, in Immobilien einzusteigen? Haselberger: „Die Nachfrage nach leistbarem Wohnen bleibt ungebremst. Und insbesondere mit unseren Bauherrenmodellen arbeiten wir im geförderten Bereich. Das heißt, wir liegen bei unseren Neubauprojekten unter den Marktmieten.“

Dazu kommt, dass die IFA trotz der in den letzten Jahren extrem gestiegenen Baukosten vergleichsweise günstig bauen kann. Hier punkten das Netzwerk und die Stärke der Unternehmensgruppe SORAVIA. Haselberger: „Der eine Vorteil ist, dass wir aufgrund der Größe auch bessere Preise bekommen als andere Anbieter.

Wir bekommen aber vor allem die Leistung. Die war in letzter Zeit derart vergriffen, dass viele die Professionisten gar nicht zur Hand hatten, die sie benötigt hätten.“ Jedenfalls wirken sich geringere Baukosten und kürzere Projektzeiten positiv auf die Rendite aus.

Versprochen, gehalten und all-in

Apropos Rendite. Auch dabei unterscheidet sich IFA von einigen ande-

Foto: Pepo Schuster austrofocus.at



Jetzt zeichnen! IFA AG-Unternehmensanleihe

Seit Ende Oktober haben private Investoren mit Wohnsitz in Österreich die Möglichkeit zur Zeichnung der „IFA AG Unternehmensanleihe 4% Anleihe 2019–2024“ (ISIN: AT0000A2A6X1). Die Zeichnung erfolgt über ifainvest.at, die Online-Plattform für Unternehmensanleihen und Investments mit Immobilienbezug (siehe Kasten rechts). Bei der „IFA AG Unternehmensanleihe 4% Anleihe 2019–2024“ handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen. Das Anleihenvolumen beträgt zehn Millionen Euro – es besteht eine Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu 15 Millionen Euro. Beteiligen können sich Investoren ab einem Mindestinvestment von 10.000 Euro. Sie profitieren von einer attraktiven Verzinsung in Höhe von 4% p. a. fix über einen Zeitraum von vier Jah-

ren und zwei Monaten. Die Auszahlung der Zinsen erfolgt halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31. 3. sowie 30. 9. eines Kalenderjahres. Erstmalige Auszahlung der Zinsen ist am 31. 3. 2020.

Der Emissionskurs beträgt 100 Prozent (ohne Agio), die Rückzahlung erfolgt zu 100 Prozent am Laufzeitende. Investoren wird zudem ein Rückverkaufsrecht zum Rückkaufpreis in Höhe von 90 Prozent des Nennbetrags während der gesamten Laufzeit eingeräumt.

TIPP: Begünstigte Personen – insbesondere Selbständige sowie Personen mit Einkünften aus Gewerbebetrieb – berechtigt die Anleihe zur Geltendmachung des Gewinnfreibetrages im Sinne des § 10 EStG. Zudem kann die Anleihe zur Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen im Sinne des § 14 EStG herangezogen werden.

ren Marktteilnehmern. Die Rendite, die versprochen wird, ist vorsichtig prognostiziert, wird und wurde dafür aber immer gehalten. Haselberger: „Das, was unsere Kunden unterzeichnen, das bekommen sie, manchmal sogar etwas mehr. Das lässt sich über viele Jahre ganz klar nachvollziehen.“ Und,

so Haselberger: „Wir sind der einzige Anbieter, der ein ‚All-in-Paket‘ anbietet, wo Kunden sich wirklich um nichts kümmern müssen und mit dem Preis, den sie bezahlen, auch tatsächlich alles abgedeckt haben.“

Anderswo könne es einem passieren, dass die auf den ersten Blick viel-

leicht etwas bessere Rendite im Lichte der folgenden Erwerbsnebenkosten wie Eintragsgebühr, Grunderwerbsteuer und Erstvermietung gar nicht mehr so ertragreich ist. Die IFA AG weist bei ihren Berechnungen stets echte Nettoerträgen aus. Haselberger: „Bei uns gibt es keine versteckten Kosten, bei uns ist in der Rendite wirklich alles berücksichtigt.“ Getreu dem Motto: Versprochen, gehalten. „Das ist uns sehr wichtig und lässt sich über all die Jahre in unserem Leistungsbericht nachlesen.“

Bleibt also nur noch die Frage zu klären, welche Form des Immobilieninvestments die passende ist.

Bauherrenmodell: Steuervorteil

Bei einem Bauherrenmodell investieren mehrere Anleger gemeinsam in ein Bauprojekt. Sehr oft handelt es sich dabei um eine Sanierung, aber auch Neubauprojekte werden umgesetzt. Neben steuerlichen Begünstigungen gibt es daher meist Förderungen und die investierten Baukosten dürfen auf 15 statt auf 67 Jahre abgeschrieben werden.

Nach Fertigstellung erhält jeder Miteigentümer zudem, entsprechend seiner Beteiligung, einen Anteil an den Mieteinnahmen. Die ergeben sich aus dem Mietpool, also den insgesamt eingenommenen Mieten, durch das beim Bauherrenmodell auch das Risiko der Einzelvermietung entfällt.

Bauherrenmodelle eignen sich insbesondere für die Altersvorsorge und



Aktuelle Angebote: Die Buchengasse in Wien (li.) ist ein klassisches Bauherrenmodell, das „Green Paradise“ in Graz ein „Bauherrenmodell Plus“

Fotos: IFA AG, IFA AG/freedimensions

für Anleger, die aufgrund ihres Einkommensniveaus einer hohen Steuerprogression unterliegen.

Das „Bauherrenmodell Plus“, wie es die IFA AG mit dem „Green Paradise“ und jetzt neu mit dem „186 Grad | Wohnensemble Graz Süd“ anbietet, ist eine Sonderform, die aufgrund der Gesetzgebung in der Steiermark möglich ist: ein Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung.

PRIME-Immobilien: „Familiensilber“

Eine besondere Investmentvariante sind sogenannte PRIME-Immobilien. Dabei handelt es sich um architektonisch und/oder historisch besonders wertvolle Objekte, von denen es nur eine beschränkte Anzahl gibt. Zumeist kommen derartige Immobilien gar nicht auf den Markt oder gehen an Fonds oder Stiftungen.

Für Anleger stehen bei der Beteiligung an einer PRIME-Immobilie vor allem die Wertsicherheit sowie die Möglichkeit, sich und seinen Nachkommen eine attraktive Rendite über Generationen zu sichern, im Vordergrund. Oder wie es Haselberger formuliert: „Bei PRIME-Immobilien überwiegt nicht der steuerliche Vorteil, hier geht es eher darum, ‚Familiensilber‘ aufzubauen.“ Jüngstes PRIME-Investment der IFA AG ist das Palais Faber in Salzburg, wo derzeit ein 4-Sterne Hyperion Hotel realisiert wird.

Über die IFA AG

Seit ihrer Gründung 1978 hat die IFA AG bereits mehr als 460 Immobilienprojekte realisiert und verwaltet ein Investmentvolumen von 2,24 Milliarden Euro für rund 7.000 Kunden. Als Tochterunternehmen von SORAVIA und im Verbund mit der Gruppe bietet die IFA AG Anlegern das gesamte Leistungsspek-

trum für immobilienbasierte Investments mit allen verbundenen Dienstleistungen: von der Planung und Durchführung von Investmentprojekten über die steuerliche Beratung und Erstellung individueller Finanzierungskonzepte bis hin zu Asset- beziehungsweise Property Management und Vermietung. Weitere Informationen unter: www.ifa.at

ifainvest.at: Immobilieninvestment online

ifainvest.at ist das Online-Portal für Unternehmensanleihen und Investments mit Immobilienbezug mit kurz- und mittelfristiger Laufzeit und KEST-Endbesteuerung. Anlegern mit österreichischem Wohnsitz ab 18 Jahren bietet ifainvest.at Investmentmöglichkeiten in einem vollständig digitalen Prozess – von der Auswahl des Pro-

dukts über die Registrierung und Zeichnung bis hin zur Verwaltung des Investments. Das Angebot umfasst Unternehmensanleihen und andere Anlageprodukte mit Immobilienbezug mit kurz- bzw. mittelfristiger Laufzeit und KEST-Endbesteuerung. Weitere Informationen unter www.ifainvest.at

Vorsorgewohnung: Nur Bestlagen

Bei einer Vorsorgewohnung erwirbt der Anleger kein ideelles Eigentum an einer Immobilie, sondern parifiziertes Wohnungseigentum.

Nach 20 Jahren kann der Anleger über die Wohnung frei verfügen und diese gegebenenfalls selbst nutzen. Das

heißt aber auch, dass sich der Eigentümer einer Vorsorgewohnung um alles sorgen oder für alles extra zahlen muss. Haselberger: „Es gibt aber auch Anleger, die sich selbst um Vermietung und Verwaltung kümmern wollen.“

Unternehmensanleihe: Gewinnfreibetrag nützen!

Für Anleger, die ein kurzfristiges, endbesteuertes Investment in Immobilien suchen, ist die Unternehmensanleihe der IFA AG ein attraktives Angebot. Schließlich investiert man damit in einen Spezialisten für Immobilieninvestitionen, der seit 41 Jahren fest im österreichischen Markt verankert ist.

Aktuell zeichnen kann man die „IFA AG Unternehmensanleihe 4% Anleihe 2019–2024“. Die Verzinsung beträgt vier Prozent pro Jahr fix, bei einer Laufzeit von 50 Monaten. Ein Investment ist ab 10.000 Euro möglich. Das OHNE Agio, dafür profitieren Anleger vom Gewinnfreibetrag im Sinne des § 10 EStG (siehe Seite 74).



Eine weitere attraktive Investmentmöglichkeit in Graz ist das Projekt Baiernstraße 59