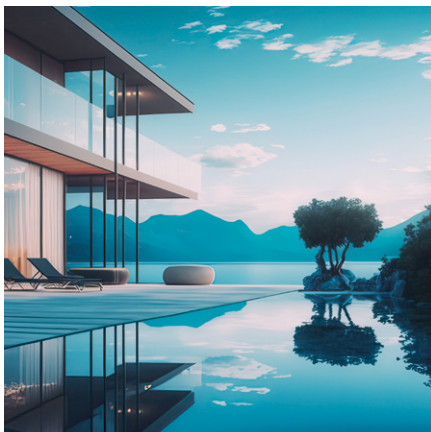


Immobilien-Investment

Inflationsschutz - Wertsteigerung - Vermögensaufbau - Vorsorge

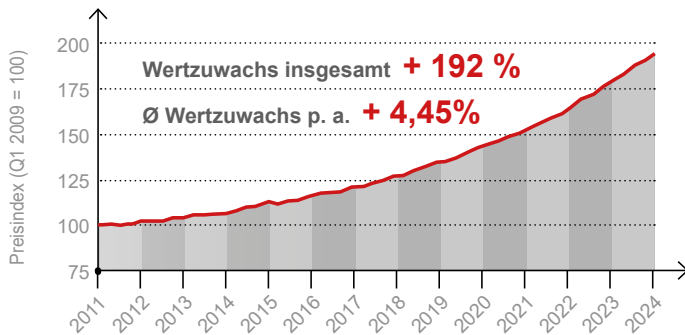


VERMÖGENSBERATER | IMMOBILIENMAKLER | UNTERNEHMENSBERATER | VERSICHERUNGSMAKLER
 UNSERE STANDORTE: GRAZ – WIEN – SALZBURG – ADMONT – KRAMSACH – VELDEN – MALLORCA

ERTRAGSWERTIMMOBILIEN

Immobilien sind seit jeher die ideale Investitionsform für einen langfristigen Vermögensaufbau und eine solide Wertsteigerung. Mit Ertragswertimmobilien schaffen Sie **Vermögens- und Inflationsschutz**, Pensionsvorsorge und **Generationenabsicherung**, lukrieren Zusatzeinkünfte oder verbinden Investment mit eigenem Urlaubsvergnügen. Der Aufbau des eigenen Immobilienportfolios erfordert je nach Anforderung und persönlichen Möglichkeiten unterschiedliche Strategien. Gemeinsam finden wir heraus, welches Investment die ideale Lösung für Ihr persönliches Ziel ist. Als Ansprechpartner für Ertragswertimmobilien im In- und Ausland helfen wir Ihnen mit unserem **Rundum-sorglos-Paket** zu einem soliden **Immobilien-Investment**.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE 2011 - 2024*



VORTEILE VON ERTRAGSWERTIMMOBILIEN

- Inflationsschutz
- Wertsteigerung und Vermögensschutz - je nach Lage sogar deutliches Wertsteigerungspotenzial
- Krisensicherheit: grundbücherliche Sicherheit durch (Wohnungs)eigentum - reale Werte
- Top-Alternative und Ergänzung zum Kapitalmarkt
- Streuung des Portfolios und Entkoppelung vom Finanzmarkt
- sozialversicherungsfree Zusatzeinkünfte
- solide Rendite durch steigende Mieten und Wertzuwachs
- Umsatzsteuervorteil beim Kauf
- Einkommenssteuerverschiebung
- laufende Abschreibungen
- zum Teil Förderzuschüsse
- die Kombination von Investment und persönlichem Urlaubsdomizil zur Eigennutzung

ZU BEDENKEN

- Ausfallsrisiko des Mieters
- Zinsrisiko der Finanzierung
- mögliche Sanierungskosten
- Kapitalbindung
- Steuerliche Beobachtung
- Immo-EST

*Immobilienpreisentwicklung 1. Quartal 2009 bis 1. Quartal 2022, Quelle: Statista 2023



stieren, hat es wohl noch nie gegeben!

Marktsituation

WIRTSCHAFT Freitag, 22. November 2024

WIE WOHNEN TEURER WIRD

Stadt	Wohnfläche (m²)	Preis (€)	Veränderung (%)
Wien	110	1400 €	+1%
Salzburg	110	1200 €	+6%
Köln	110	1200 €	+6%
Berlin	110	1000 €	+1%
München	110	1000 €	+1%
Hamburg	110	900 €	+1%
Düsseldorf	110	800 €	+1%
Frankfurt	110	800 €	+1%
Stuttgart	110	800 €	+1%
Dresden	110	800 €	+1%
Hannover	110	800 €	+1%
Köln	110	800 €	+1%
Leipzig	110	800 €	+1%
Regensburg	110	800 €	+1%
Worms	110	800 €	+1%
Wuppertal	110	800 €	+1%
Zürich	110	800 €	+1%

Hohe Nachfrage lässt Mieten klar ansteigen

Angebotspreise für Mietwohnungen legen um bis zu 16 Prozent zu. Am teuersten ist es in Westösterreich und in Wien.

Strenge Wohnkreditregeln laufen aus

Die KfV-VO (Kreditstichtimmobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung), die strenge Regeln für die Vergabe von Wohnkrediten vorgegeben hat, wird im kommenden Jahr auslaufen. Auf Basis der aktuellen Situation sieht das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) bei der Wohnkreditvergabe keine systemischen Risiken für den Bankensektor.

02.12.2024 17:49

STEIERMARK Samstag, 16. November 2024 Seite 27

Auf eine echte Wohnungsnot zu

Die Wohnungsmarktsituation in Graz ist angespannt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich, was zu steigenden Mieten führt. Die Stadtverwaltung plant Maßnahmen zur Erleichterung der Wohnsituation.

DATEN & FAKTEN

- Wohnfläche: 110 m²
- Preis: 1400 €
- Veränderung: +1%



DIESE PARAMETER BEEINFLUSSEN DIE ENTWICKLUNG EINES IMMOBILIEN-INVESTMENTS

- Lage
- Vermietbarkeit
- Finanzierung
- Inflation
- steuerliche Aspekte
- Immobilienklasse

IHRE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

ANLEGER-WOHNUMGEN NEUBAU

Vorteile:

- größere Auswahlmöglichkeit
- Erstbezug
- Mitgestaltung

Zu bedenken:

- Fertigstellung in der Zukunft
- Kauf vom Plan
- Bauqualität erst nach Fertigstellung bewertbar

ANLEGER-WOHNUMGEN BESTAND

Vorteile:

- sofortige Mieteinnahme
- Besichtigung
- oft bessere Rendite

Zu bedenken:

- Alter und Zustand der Wohnung
- frühere Sanierungskosten
- Übernahme bestehender Mietvertrag

ANLEGER-WOHNUMGEN KURZZEIT-VERMIETUNG

Vorteile:

- höherer Mietertag
- Eigennutzung möglich
- könnte auch Langzeit vermietet werden

Zu bedenken:

- Genehmigung
- Betreiber
- Kosten für Inventar

FERIEN-IMMOBILIEN

Vorteile:

- höhere Wertsteigerung
- Eigennutzung
- Prestige

Zu bedenken:

- meist höhere Anschaffungskosten
- saisonabhängig
- Vermarktung an Feriengäste

IMMOBILIEN-INVESTMENT MIT RUNDUM-SORGLOS-PAKET

- **Erstellen Ihres persönlichen Investitionskonzeptes**
 - › Erarbeiten Ihrer persönlichen Investmentstrategie
 - › pers. Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - › Anpassen der Aufwands- und Ertragssituation an den pers. Finanzhaushalt
 - › Darstellen der Ertragsphase Ihres Investments
- **Mithilfe bei der Auswahl der Immobilie**
 - › Neubau, direkt vom Bauträger
 - › Immobilienzweitmarkt
 - › Ferienimmobilien
 - › Luxusimmobilien
 - › www.Anlegerwohnung24.at
- **Steuerliche Begleitung***
 - › Erstellen der steuerlichen Betrachtung für Gesamtüberschuss
 - › Einrichten einer UID-Nummer
 - › USt.- und ESt.-Erklärungen bis zur Wohnungsübergabe
 - › Korrespondenz mit dem Finanzamt
- **Finanzierungsberatung und Umsetzung**
 - › Erstellen des persönlichen Finanzierungskonzeptes
 - › Auswahl des Bankpartners
 - › Konditionenvergleich
 - › Anpassen der Kreditvertragsbedingungen
 - › Überwachung aller Kapitalflüsse bis zur ersten Mieteinnahme
- **Koordination aller Vertragspartner**
 - › Bauträger
 - › Bankpartner
 - › Notar
 - › Treuhänder
 - › Hausverwaltung
 - › Subverwaltung
 - › Steuerberatung
 - › Erstvermietung
- **Nach der Wohnungsübergabe endet unsere Dienstleistung.**
- **Darüber hinaus organisieren wir vor der Wohnungsübergabe:***
 - › Folgevermietungen
 - › Steuerliche Begleitung
 - › Sub- und Hausverwaltung
 - › möglicher Verkauf

* in Kooperation mit unseren exklusiven Partnerunternehmen



cap t u r a



UNTERNEHMENSGRUPPE

Captura Unternehmensgruppe

Grabenstraße 178, A-8010 Graz-Geidorf
T +43 (0) 316 / 26 7000, F DW-40
E office@captura-group.cc
www.captura-group.cc

CAPTURA UNTERNEHMENSGRUPPE – IHR PARTNER!

Die **Captura Unternehmensgruppe** zählt zu Österreichs Marktführern, wenn es darum geht, **maßgeschneiderte Immobilieninvestments für Anleger** zu gestalten. Unsere Kompetenz gründet auf mehr als **35 Jahren Markterfahrung in der Dienstleistung rund um das Thema Vorsorge und Finanzplanung**. Laufende Aus- und Weiterbildung, sowie interne und externe Experten stellen ein ständiges Anpassen an geänderte Marktsituationen sicher.

Die Firmen **Captura Wirtschaftsberatung GmbH** sowie **Immotura Consulting GmbH** bilden das Herzstück der Unternehmensgruppe. Exklusive Kooperationen mit externen Vertriebspartnern, Bauträgern, Hausverwaltungen, Bankpartnern und Steuerberatern runden das Beratungsnetzwerk ab.

Wissen schafft Qualität – Qualität schafft Vertrauen – Vertrauen schafft Zufriedenheit – und **Zufriedenheit unserer Kunden** steht an vorderster Stelle unserer Dienstleistung!

VERMÖGENSBERATER | IMMOBILIENMAKLER | UNTERNEHMENSBERATER | VERSICHERUNGSMAKLER
UNSERE STANDORTE: GRAZ – WIEN – SALZBURG – ADMONT – KRAMSACH – VELDEN – MALLORCA



DISCLAIMER

Bei diesem Folder handelt es sich um eine Werbemitteilung mit ausschließlichen Informationscharakter, welche keinesfalls eine persönliche Beratung ersetzt. Es handelt sich weder um ein Anbot oder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf, noch um eine Einladung zur Anbotslegung, ebenso wenig um eine Kauf- bzw. Verkaufsempfehlung. Die verkürzte Darstellung kann zu Missverständnissen führen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Fotonaachweis: Captura, adobe.stock.com