

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**  
200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

mit System zu **mehr**  
**Immobilien-**  
**ertrag**



**VERSprochen - GEHALTEN**  
10 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2018

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **0,69%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **0,77%**  
Baukosten eingehalten + **0,1%**

**NEUBAUHERRENMODELL**  
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

# der mehrwert

MIT SYSTEM

## SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinszen usw. an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind bei IFA-Bauherrenmodellen immer enthalten**

➔ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** für mögliche Leerstellungen, Reparaturen, Steuerberatung, Investorenbetreuung usw. von **10% p.a.** ansteigend **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 über 460 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		37.868
minus <b>Steuerzahlung</b>		-9.334
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>28.534</b>

## FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 9,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Gemäß Immobilienpreisspiegel 2018 liegen die durchschnittlichen Mieten im 22. Bezirk zwischen 9,50 und 11,70/m<sup>2</sup>.

➔ **Die für den Mieter günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 98%.**

**Mehrwert  $\frac{1}{15}$  AfA**  
**= rund 100% Mehrertrag** nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		37.868
plus <b>Steuerersparnis</b>		16.196
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>54.064</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. Alle Zahlen in Euro.

# das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Anteil: 200 / 10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 160.370  
inkl. gefördertes Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 2,6%): 89.030  
inkl. Landesdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: 19.340

Berechnung Kreditzeichner

1220 Wien / Aspernstraße 120

Berechnungszeitraum Bauphase + Laufzeit

Bankdarlehen sowie begünstigte Abschreibung (15 Jahre)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2019	-14.000		-14.000
2020	-14.000	6.080	-7.920
2021	-14.000	4.510	-9.490
2022	-14.075	3.900	-10.175
2023	-5.433	3.431	-2.003
2024	-5.379	3.327	-2.051
2025	-5.323	3.229	-2.093
2026	-5.266	3.129	-2.137
2027	-5.208	3.027	-2.181
2028	-5.149	2.922	-2.227
2029	-5.088	2.815	-2.274
2030	-5.027	2.705	-2.322
2031	-4.964	2.592	-2.372
2032	-4.900	2.477	-2.424
2033	-4.835	2.359	-2.476
2034	-4.769	2.238	-2.531
2035	-4.701	1.134	-3.567
2036	-4.632	-282	-4.914
2037	819	-1.452	-633
2038	2.684	-1.811	873
2039	2.757	-1.856	901
2040	2.832	-1.898	934
2041	2.908	-1.940	968
2042	4.117	-1.983	2.134

Finanzierungsphase 2023 – 2042

Alle Zahlen  
in EUR.

## tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-110.633	38.653	<b>-71.980</b>
-------	----------	--------	----------------

## durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	2.728		1.520
pro Monat	227		127

wertgesichertes, arbeitsfreies  
Zusatzeskommen  
+ Immobilienwert ab 2043

**4.582**

Ihre Rendite\*

\*Mieteinnahmen 2043 nach Nebenkosten  
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2042  
vor persönlicher Steuer

**6,4 %**

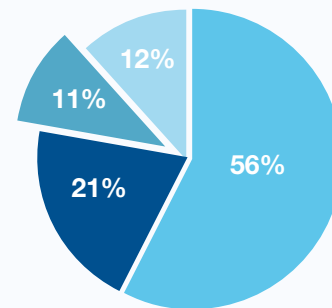
Ihr Eigenaufwand 2019 – 2042 beträgt netto 2.354 je m<sup>2</sup>  
ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeskommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

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. Alle Zahlen in Euro.

## Bauphase 2019 – 2022

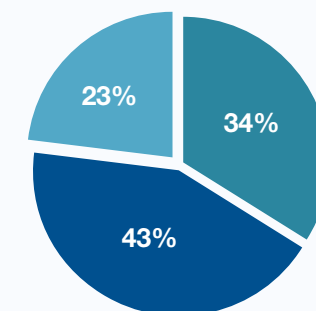
Aufteilung des Gesamtaufwandes  
ab Beginn der Finanzierungsphase



- 21% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen
- 12% Bankdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach  
der Finanzierungsphase. Kumulierter  
Eigenaufwand von 2019 – 2042

**71.980**

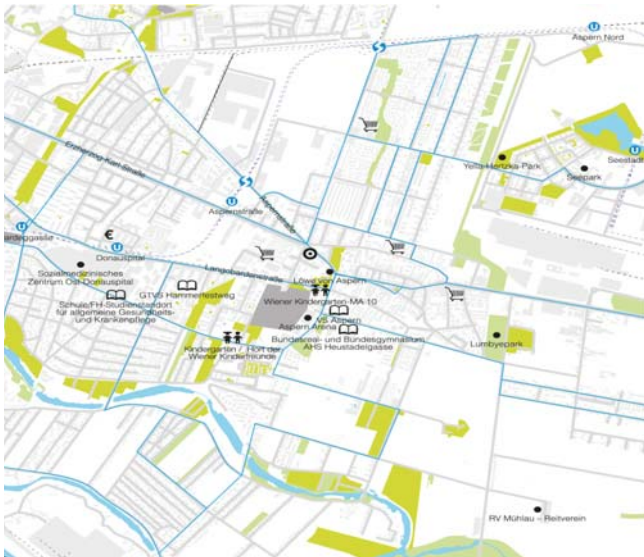


- 43% Eigenaufwand
- 23% Steuerrückfluss
- 34% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

# informationen

## ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 1.529 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 22 Wohnungen (von 43 m<sup>2</sup> bis 92 m<sup>2</sup>)
- 12 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2020
- geplante Fertigstellung Frühjahr 2022



Quantitativ gesehen ist der 22. Bezirk ein Stadtteil der Superlative: flächenmäßig, der größte Wiener Gemeindebezirk, zudem der am stärksten Wachsende. Nahezu jede zehnte Wienerin oder jeder zehnte Wiener lebt im 22. Bezirk. Ein Grund dafür ist die Seestadt Aspern, die zu den größten Stadtentwicklungsgebieten Europas gehört. Hier werden Wohnungen für 20.000 Menschen geschaffen. Ebenso viele sollen in der Seestadt Arbeit finden. Die U-Bahn Station Aspernstraße ist aufgrund ihrer Lage im Zentrum des Stadtteils Aspern ein zentraler Verkehrsknotenpunkt im Osten der Stadt.

## IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensewicklung GmbH  
Partner der ifa-Finanzgruppe  
Kaiserin Elisabeth-Straße 2 | 2340 Mödling  
+43 664 833 44 33 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at

## NEUBAUHERRENMODELL 1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120



## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- 460 realisierte Projekte
- 669.450 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche
- 13.750 Vermietungseinheiten
- 1.960 jährlich unterschriebene Mietverträge
- 2,24 Mrd. Euro Gesamtinvestitionsvolumen
- 7.050 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 145 Mitarbeiter / 3 Standorte



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. Alle Zahlen in Euro.