

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**
500 / 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 Leerstehungen, 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 Steuerzahlung		-9.334
Nettoeinnahmen nach Steuer		28.534

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 m² Nutzfläche verlangt werden. Gemäß Immobilienpreisspiegel 2018 liegen die durchschnittlichen Mieten im 22. Bezirk zwischen 9,50 und 11,70/m².

➔ **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 Steuerersparnis		16.196
Nettoeinnahmen nach Steuer		54.064

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: 500 / 10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 400.925
inkl. gefördertes Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 2,6%): 222.575
inkl. Landesdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: 48.350

Berechnung Kreditzeichner

1220 Wien / Aspernstraße 120

Berechnungszeitraum Bauphase + Laufzeit

Bankdarlehen sowie begünstigte Abschreibung (15 Jahre)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2019	-35.000		-35.000
2020	-35.000	15.200	-19.800
2021	-35.000	11.275	-23.725
2022	-35.188	9.750	-25.438
2023	-13.584	8.576	-5.007
2024	-13.447	8.318	-5.129
2025	-13.307	8.074	-5.234
2026	-13.165	7.823	-5.341
2027	-13.020	7.567	-5.453
2028	-12.872	7.305	-5.567
2029	-12.721	7.036	-5.685
2030	-12.567	6.762	-5.806
2031	-12.411	6.480	-5.931
2032	-12.251	6.192	-6.059
2033	-12.088	5.897	-6.191
2034	-11.922	5.595	-6.327
2035	-11.753	2.836	-8.917
2036	-11.580	-705	-12.286
2037	2.047	-3.629	-1.582
2038	6.711	-4.528	2.183
2039	6.893	-4.640	2.254
2040	7.080	-4.744	2.336
2041	7.270	-4.850	2.420
2042	10.293	-4.959	5.334

Finanzierungsphase 2023 – 2042

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

→ Summe	-276.581	96.632	-179.949
---------	----------	--------	-----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	6.820		3.799
pro Monat	568		317

wertgesichertes, arbeitsfreies
Zusatz Einkommen
+ Immobilienwert ab 2043

11.455

Ihre Rendite*

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

6,4 %

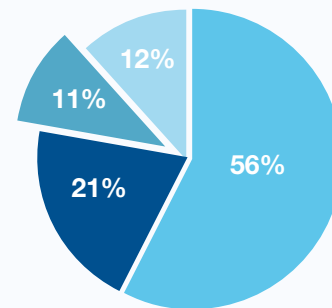
Ihr Eigenaufwand 2019 – 2042 beträgt netto 2.354 je m²
ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen 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

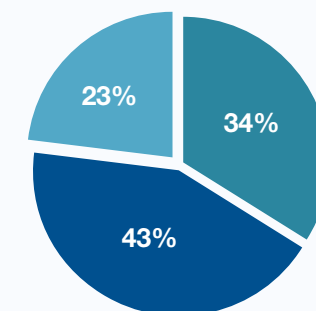
Aufteilung des Gesamtaufwandes
ab Beginn der Finanzierungsphase



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

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

179.949

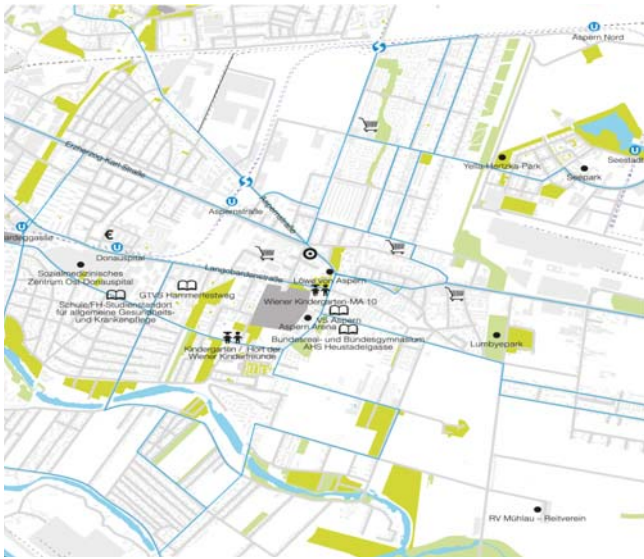


- 43% Eigenaufwand
- 23% Steuerrückfluss
- 34% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 1.529 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 22 Wohnungen (von 43 m² bis 92 m²)
- 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 m² 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.