

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**
2,00% KOMMANDITANTEILE

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

1100 WIEN, BUCHENGASSE 58/
WALDGASSE 36 GMBH & CO KG

der mehrwert

MIT SYSTEM

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Firmenbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitzinsen 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		43.370
minus Steuerzahlung		-12.005
Nettoeinnahmen nach Steuer		31.365

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Finxzins 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 10. Bezirk zwischen 8,50 und 10,90/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 $\frac{1}{15}$ der AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		43.370
plus Steuerersparnis		13.845
Nettoeinnahmen nach Steuer		57.215

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. 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 Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Anteil: 3,00%

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 397.373

inkl. Bankdarlehen (Fixzins 2,6% p.a.): 224.183

inkl. Landesdarlehen (Fixzins 1,0%) gefördert: 47.190

Berechnung Kreditzeichner 1100 Wien, Buchengasse 58/

Waldgasse 36 GmbH & Co KG

Berechnungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit

sowie begünstigte Abschreibung (20 Jahre)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2019	-33.000	-	-33.000
2020	-33.000	15.555	-17.445
2021	-33.000	11.100	-21.900
2022	-37.075	9.090	-27.985
2023	-13.433	7.647	-5.786
2024	-13.292	7.364	-5.928
2025	-13.148	7.117	-6.031
2026	-13.001	6.863	-6.138
2027	-12.852	6.604	-6.248
2028	-12.700	6.338	-6.361
2029	-12.544	6.067	-6.478
2030	-12.386	5.788	-6.597
2031	-12.224	5.503	-6.721
2032	-12.059	5.212	-6.848
2033	-11.892	4.913	-6.978
2034	-11.720	4.608	-7.113
2035	-11.546	2.585	-8.961
2036	-11.368	-901	-12.269
2037	2.362	-3.779	-1.417
2038	7.063	-4.671	2.392
2039	7.252	-4.785	2.466
2040	7.444	-4.892	2.552
2041	7.640	-5.001	2.639
2042	10.640	-5.112	5.529

Finanzierungsphase 2022 – 2042

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

→ Summe	-267.839	83.213	-184.626
---------	----------	--------	-----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	6.588		4.215
pro Monat	549		351

wertgesichertes, arbeits-
freies Zusatzeinkommen
+ Immobilienwert
ab 2043

Ihre Rendite*

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

11.800

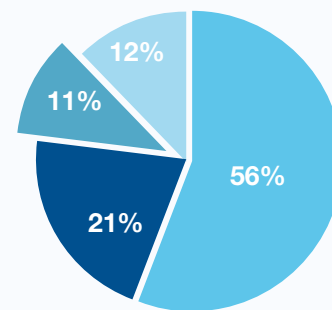
6,4 %

Ihr Eigenaufwand 2023 - 2042 beträgt netto
2.276 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertge-
sichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen für Generationen
und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

Bauphase 2019 – 2022

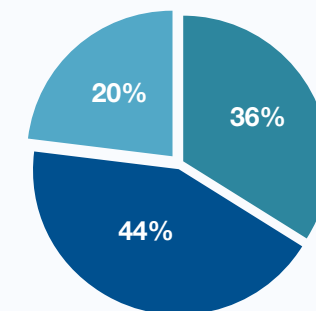
Aufteilung des Gesamtaufwandes
ab Beginn der Finanzierungsphase



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

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

184.626



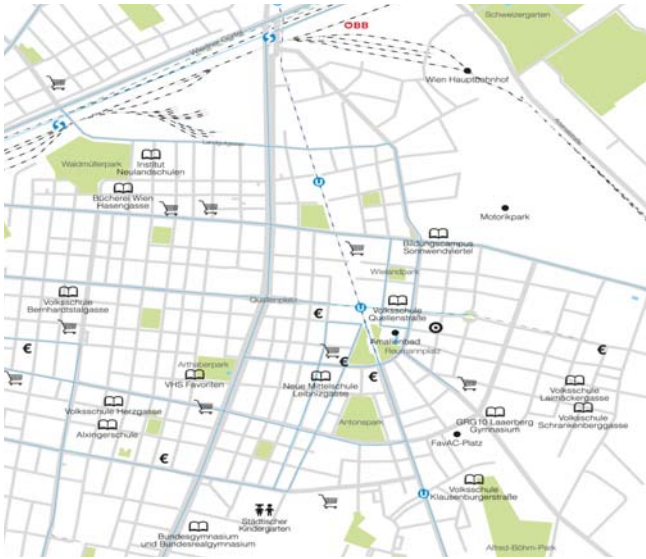
- 44% Eigenaufwand kumuliert
- 20% Steuervorteil
- 36% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. 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 Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 2.704 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 43 Wohnungen (von 30 m² bis 84 m²)
- 9 Garagenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2020
- geplante Fertigstellung Frühjahr 2022



Der 10. Wiener Bezirk verzeichnet einen **überdurchschnittlichen hohen Bevölkerungszuwachs**: zwischen 2010 und 2018 sind über **23.300 Personen** in diesen Bezirk zugezogen. Neben optimaler Infrastruktur - besonders nennenswert sind hier der Hauptbahnhof als Knotenpunkt für öffentlichen Verkehr, kürzlich fertiggestellte Verlängerung der U-Bahn-Linie 1 in Richtung Süden (bis Oberlaa) sowie Verbindung der Schnellstraße S2 mit der A2 Südautobahn und der A4 Ostautobahn (seit 2006) - kann der sechstgrößte Wiener Bezirk auch durch den hohen Anteil an Grünflächen punkten.

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

1100 WIEN, BUCHENGASSE 58/
WALDGASSE 36 GMBH & CO KG



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 Kommanditanteilen. 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 Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.