

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **BARZEICHNUNG** OHNE  
FÖRDERDARLEHEN  
1,00% 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

→ **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

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

| AfA                        | Normal | 67 Jahre 1,5% p.a. | AfA                         | $\frac{1}{15}$ | 15 Jahre 6,7% p.a. |
|----------------------------|--------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|
| Nettoeinnahmen             |        | 43.370             | Nettoeinnahmen              |                | 43.370             |
| minus <b>Steuerzahlung</b> |        | -12.005            | plus <b>Steuerersparnis</b> |                | 13.845             |
| Nettoeinnahmen nach Steuer |        | 31.365             | 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

## Berechnung Barzeichner ohne Förderdarlehen

1100 Wien, Buchengasse 58/ Waldgasse 36 GmbH & CO KG  
Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase I  
(begünstigte Abschreibung)

Anteil: 1,00%

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 132.458

## BAUPHASE

|   |                |
|---|----------------|
| Eigenaufwand 2019                             | 132.458        |
| abzüglich Barzeichnerbonus                    | -6.000         |
| <hr/>   |                |
| <b>erforderliches Investment</b>              | <b>126.458</b> |
| abzüglich Steuereinsparung                    | -10.486        |
| <b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b> | <b>115.972</b> |

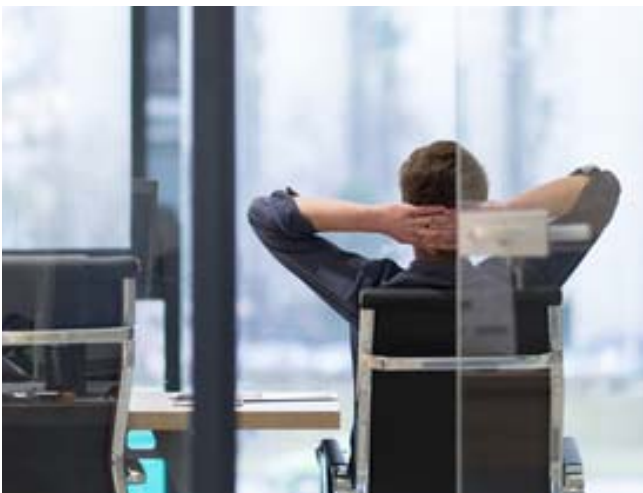
## ERTRAGSPHASE I

2023 - 2035

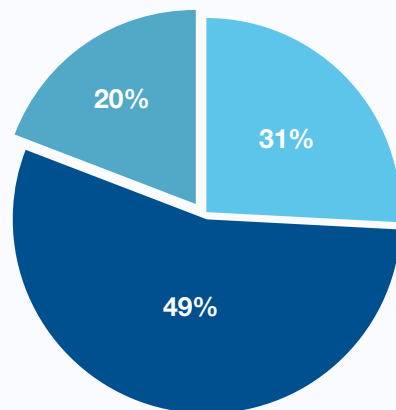
|  |              |
|--|--------------|
| <b>Ø Nettozufluss nach persönlicher Steuer p.a.</b>            | <b>4.041</b> |
| <hr/>  |              |
| bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand <b>nach</b> Steuer p.a. | 3,5%         |

**entspricht einer Rendite von 4,8% jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

(Annahme: 27,5% KEST-Abzug für Erträge aus Kapitalvermögen)



## MITTELHERKUNFT 2019-2035



- 49% gebundenes Kapital
- 20% Steuerückfluss
- 31% Mieten bereinigt um Nebenkosten

## ERTRAGSPHASE II

ab 2036 (nach Ablauf der begünstigten Afa)

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

**3.100 p.a.**

4,9% zu gebundenem Kapital 63.402

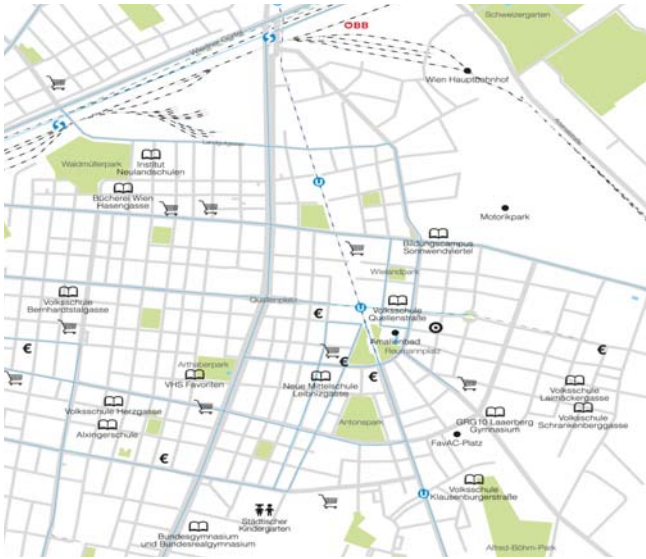
→ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

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 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 43 Wohnungen (von 30 m<sup>2</sup> bis 84 m<sup>2</sup>)
- 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 S1 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 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 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.