

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **BARZEICHNUNG** MIT  
ANTEILIGEM FÖRDERDARLEHEN  
1,00% KOMMANDITANTEILE

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



**VERSprochen - GEHALTEN**  
10 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2019

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,25%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **2,21%**  
Baukosten eingehalten + **1,34%**

**NEUBAUHERRENMODELL**  
1100 WIEN, BUCHENGASSE 58/  
WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
**TRANCHE 2020**

# 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 469 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 <b>Steuerzahlung</b>		-12.005
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>31.365</b>

## FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,00% 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 10. Bezirk zwischen 8,50 und 10,90/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 97%.**

**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 <b>Steuerersparnis</b>		14.415
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>57.785</b>

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: 1,00%

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 132.458  
inklusive Landesdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: 15.730

**Berechnung Barzeichner mit anteiligem Förderdarlehen**  
1100 Wien, Buchengasse 58/ Waldgasse 36 GmbH & CO KG

## TRANCHE 2020

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)  
sowie begünstigte Abschreibung

## BAUPHASE

Eigenaufwand 2020	116.728
abzüglich Barzeichnerbonus	-5.000
<b>erforderliches Investment</b>	<b>111.728</b>
abzüglich Steuereinsparung	-9.969
<b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b>	<b>101.759</b>

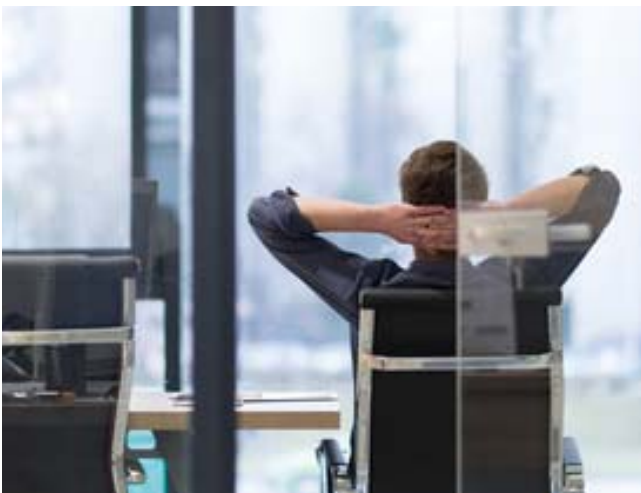
## ERTRAGSPHASE I

2023 - 2042

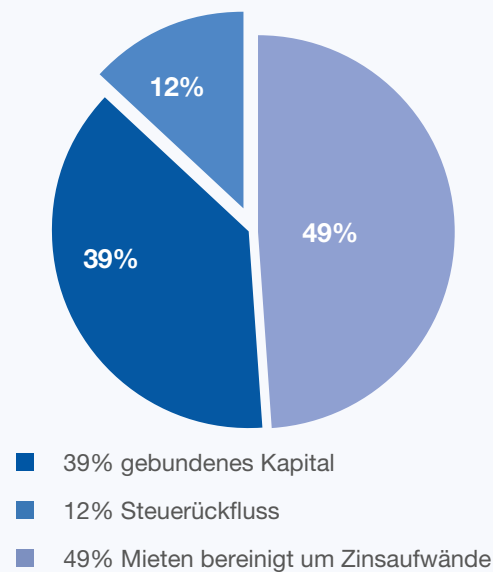
<b>Ø Nettozufluss nach Einkommens- und Ertragssteuern jährlich</b>	<b>2.524</b>
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand <b>nach</b> Steuer p.a.	2,5%

**entspricht einer Rendite von 3,5% jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

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



## MITTELHERKUNFT 2020-2042



## ERTRAGSPHASE II

ab 2043

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

**3.933 p.a.**

7,6% zu gebundenem Kapital 51.954

➔ **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 2011 und 2019 sind über **27.600 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  
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 TRANCHE 2020



## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **469** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- 707.400 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche
- **14.300** Vermietungseinheiten
- rd. 2.300 Mietvertragsabschlüsse p.a.
- **2,35 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- 7.300 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 145 Mitarbeiter / 3 Standorte



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