

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**



mit System zu **mehr**
Immobilien-
ertrag

VERSprochen - GEHALTEN

14 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2017

0,9% geringere Kosten

2,1% mehr vermietbare Flächen

4,8% mehr Mieteinnahmen

GEISELBERG 
WOHNEN³

BAUHERRENMODELL N° 454

GEISELBERG **WOHNEN³**

1110 WIEN / GEISELBERGSTRASSE 12

WERKSTÄTTENWEG 9

TRANCHE 2018

der mehrwert

MIT SYSTEM

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen 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 **6-10% 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 450 Projekten

STEUEROPTIMIERUNG

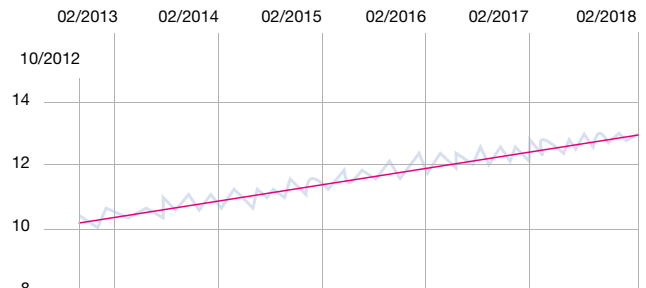
- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		30.584
minus Steuerzahlung		-5.504
Nettoeinnahmen nach Steuer		25.079

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie profitieren von einem monatlichen Annuitätenzuschuss von 3,30 je m² Wohnfläche über 15 Jahre
- zusätzlich erhalten Sie ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,00% Fixzinssatz auf 15 Jahre



Graphik: Die Mietpreisentwicklung am österreichischen Immobilienmarkt. (Beispiel: Wien, 11. Bezirk) Ø Preis / m² Miete
Quelle: immopreise.at

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 8,00 pro m² Nutzfläche verlangt werden. In Anrechnung des o.a. Annuitätenzuschusses von rund 3,30 pro m² errechnet sich eine **Gesamteinnahme von monatlich rund 11,30 pro 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 ^{1/} der /15 AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

AfA	^{1/} 15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		30.584
plus Steuerersparnis		16.558
Nettoeinnahmen nach Steuer		47.141

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: 30 / 10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 116.928

inklusive Bankdarlehen (Fixzins 2,5% p.a.): 69.828

inklusive Landesdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: 14.700

Berechnung Kreditzeichner Geiselberg Wohnen³

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderungslaufzeit sowie begünstigte Abschreibung (15 Jahre)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2018	-10.800		-10.800
2019	-10.800	4.044	-6.756
2020	-10.800	2.124	-8.676
2021	-921	2.694	1.773
2022	-3.682	2.250	-1.432
2023	-3.686	2.218	-1.467
2024	-3.689	2.166	-1.523
2025	-3.693	2.113	-1.581
2026	-3.750	2.058	-1.692
2027	-3.755	2.028	-1.727
2028	-3.760	1.971	-1.789
2029	-3.765	1.913	-1.852
2030	-3.771	1.853	-1.917
2031	-3.782	1.792	-1.990
2032	-3.788	1.732	-2.055
2033	-3.793	1.668	-2.125
2034	-3.799	890	-2.909
2035	-3.805	707	-3.098
2036	-2.122	-311	-2.433

Finanzierungsphase 2018 – 2036

Alle Zahlen in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

➔	Summe	-87.962	33.912	-54.049
---	--------------	----------------	---------------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	-3.473		-1.739
pro Monat	-289		-145

wertgesichertes, arbeits-
freies Zusatzeinkommen
+ Immobilienwert
ab 2037

2.948

Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2037 nach Nebenkosten
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2036
vor persönlicher Steuer

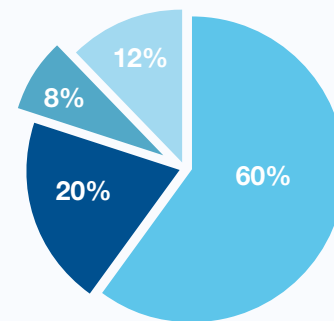
5,5 %

Ihr Eigenaufwand 2018 – 2036 beträgt netto 2.171 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 2018 – 2021

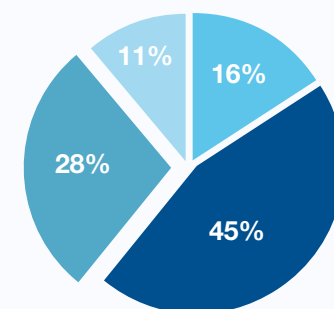
Aufteilung des Gesamtaufwandes
ab Beginn der Finanzierungsphase



- 20% Eigenaufwand
- 8% Steuervorteil
- 60% Bankdarlehen
- 12% Landesdarlehen

Aufteilung des Gesamtinvestments nach
der Finanzierungsphase. Kumulierter
Eigenaufwand von 2018 – 2036

54.049



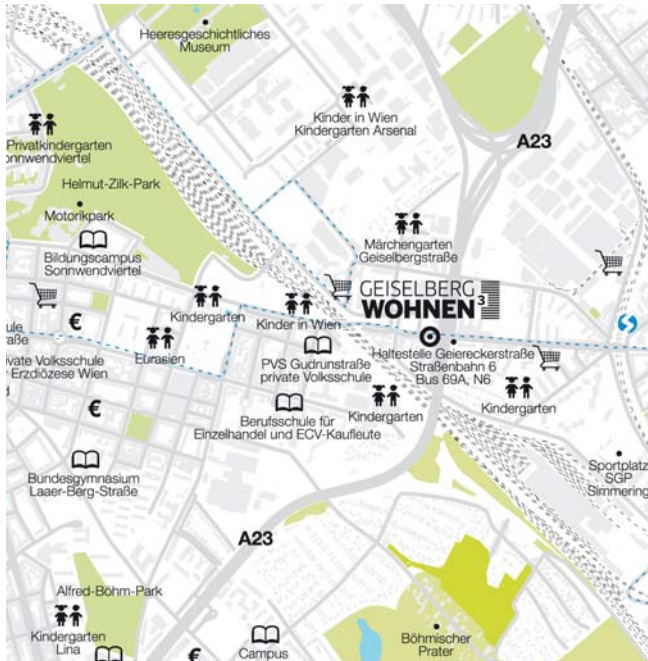
- 45% Eigenaufwand kumuliert
- 28% Steuervorteil
- 16% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 11% Zuschüsse

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.

informationen

ZUM OBJEKT

- Sanierung und Neubau
- 8.300 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 132 Wohnungen (von 40 m² bis 84 m²)
- 65 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn November 2019
- geplante Fertigstellung September 2021



IFA – Bauherrenmodelle entstehen dort, wo Infrastruktur gegeben ist und Wachstumschancen vorhanden sind. **Der 11. Wiener Bezirk verzeichnet einen überdurchschnittlichen hohen Bevölkerungszuwachs:** zwischen 2008 und 2016 sind über **11.500 Personen** in diesen Bezirk zugezogen. Die ifa AG hat im 11. Bezirk bereits 6 Bauherrenmodelle mit 105 Wohnungen errichtet, **die Auslastung beträgt 100%** (Stand März 2018).

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

BAUHERRENMODELL N° 454 GEISELBERG **WOHNEN**³ / TRANCHE 2018 1110 WIEN / GEISELBERGSTRASSE 12 WERKSTÄTTENWEG 9



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- 452 realisierte Projekte
- 651.400 m² vermietbare Nutzfläche
- 13.330 Vermietungseinheiten
- 1.870 jährlich unterschriebene Mietverträge
- 2,2 Mrd. Euro Gesamtinvestitionsvolumen
- 6.950 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 135 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.