

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG
150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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

Wohnen in Floridsdorf
1210 Wien, Brünner Straße 271/
Dammäckergasse 2+4

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 **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		64.160
minus Steuerzahlung		-14.950
Nettoeinnahmen nach Steuer		49.210

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.

➔ **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 1/15 AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		64.160
plus Steuerersparnis		37.648
Nettoeinnahmen nach Steuer		101.808

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

Berechnung Barzeichner

Wohnen in Floridsdorf

1210 Wien, Brünner Straße 271 / Dammäckergasse 2+4

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

Anteil: 150 / 10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 220.001
inklusive Bankdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: 24.750

BAUPHASE

Eigenaufwand 2020	195.251
abzüglich Barzeichnerbonus	-8.550
erforderliches Investment	186.701
abzüglich Steuereinsparung	-19.646
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	167.055

ERTRAGSPHASE I

2024 - 2043

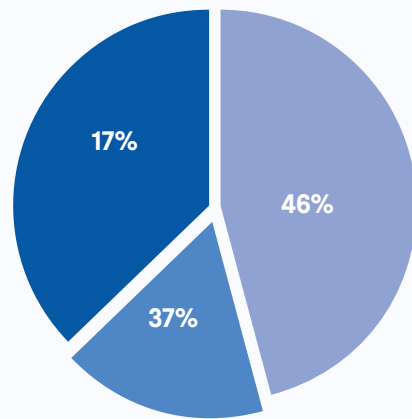
Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	4.362
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	2,6%

entspricht einer Rendite von 3,6% jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

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



MITTELHERKUNFT 2020-2043



- 37% gebundenes Kapital
- 17% Steuerrückfluss
- 46% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

ERTRAGSPHASE II

ab 2044

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

5.986 p.a.

7,3% zu gebundenem Kapital 81.573

→ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

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

- Abbruch und Neubau
- 2.750 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 41 Wohnungen (von 40 m² bis 107 m²)
- 17 Garagenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn Juni 2021
- geplante Fertigstellung März 2023



In den letzten 10 Jahren verzeichnete der **21. Bezirk einen Zuzug von knapp 18 %**, Tendenz steigend. 2019 lebten in Floridsdorf 165.673 Personen, nach Favoriten und Donaustadt der bevölkerungsstärkste Bezirk.

Mit der Donauinsel, der Alten Donau, dem Marchfeldkanal und dem Bisamberg stehen den Bewohnern zahlreiche Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Mit 39% der Wiener Rebflächen ist der 21. Bezirk das wichtigste Weinbaugelände in Wien. Der Charme durch die zahlreichen Heurigen prägt das gesamte Stadtbild.

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

Wohnen in Floridsdorf
1210 Wien, Brunner Straße 271/
Dammäckergasse 2+4



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **469** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- 707.400 m² 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 Grobnutzendarstellung 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.