

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

mit System zu mehr Immobilien- ertrag



VERSprochen - GEHALTEN
38 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen **+ 1,07%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht **+ 1,35%**
Baukosten eingehalten **+ 0,94%**

NEUBAUHERRENMODELL
1210 Wien | Sandtnergasse 7

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 rund 480 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		61.685
minus Steuerzahlung		-14.573
Nettoeinnahmen nach Steuer		47.113

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		61.685
plus Steuerersparnis		31.587
Nettoeinnahmen nach Steuer		93.273

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 Kreditzeichner

1210 Wien | Sandtnergasse 7

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre) sowie begünstigte Abschreibung

Anteil: 200 / 10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 211.120

inkl. Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 1,85%): 118.120

inkl. Landesdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: 24.000

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2021	-24.000		-24.000
2022	-24.000	11.590	-12.410
2023	-24.459	5.850	-18.609
2024	-6.918	4.411	-2.507
2025	-6.856	4.117	-2.740
2026	-6.793	4.011	-2.783
2027	-6.729	3.903	-2.827
2028	-6.664	3.793	-2.871
2029	-6.598	3.681	-2.917
2030	-6.531	3.567	-2.964
2031	-6.462	3.450	-3.012
2032	-6.393	3.332	-3.061
2033	-6.322	3.211	-3.110
2034	-6.249	3.088	-3.161
2035	-6.176	2.963	-3.213
2036	-6.101	2.835	-3.266
2037	-6.025	-295	-6.320
2038	-1.385	-1.748	-3.132
2039	3.252	-2.203	1.049
2040	3.332	-2.262	1.070
2041	3.414	-2.309	1.105
2042	3.497	-2.356	1.141
2043	4.456	-2.404	2.052

Finanzierungsphase 2024 – 2043

Alle Zahlen in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

➔	Summe	-146.711	50.225	-96.486
---	--------------	----------	--------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2024-2043)

pro Jahr	3.713		2.467
pro Monat	309		206

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen + Immobilienwert ab 2044	5.424	Ihre Rendite* <small>*Mieteinnahmen 2044 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2043 vor persönlicher Steuer</small>	5,6 %
--	--------------	---	--------------

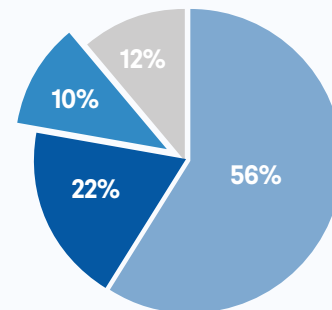
Ihr Eigenaufwand 2021 – 2043 beträgt netto 2.555 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

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.

Bauphase 2021 – 2023

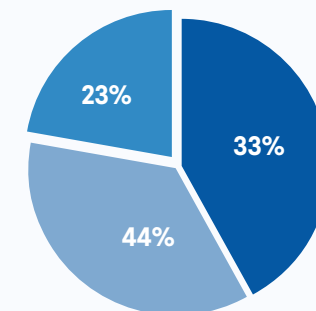
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 22% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen
- 12% Bankdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2021 – 2043

96.486



- 44% Eigenaufwand
- 23% Steuerrückfluss
- 33% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

- Abbruch und Neubau
- 1.888 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 30 Wohnungen (von 36 m² bis 102 m²)
- 10 Garagenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn September 2021
- geplante Fertigstellung Ende März 2023



Nachgefragte Lage am Stadtrand von Wien

Der 21. Wiener Bezirk Floridsdorf entstand aus sechs eigenständigen Gemeinden. Eine davon ist Stammersdorf, gelegen beim IFA Projekt Sandtnergasse 7. Hier trifft Stadtleben mit guter Infrastruktur auf beinahe dörfliche Idylle. Man lebt in Wien und ist dennoch mit wenigen Schritten in der Natur.

IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensentwicklung
IFA Premium Partner 2021
Kaiserin Elisabeth-Straße 2 2340 | Mödling
+43 664 833 4433 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at

NEUBAUHERRENMODELL N°479 1210 Wien | Sandtnergasse 7



AKTUELLE ZAHLEN DER IFA AG

- **478** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,43 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.500** zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung



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.