

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
150 / 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
1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, 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** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung in Höhe von 5% sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall von 4% 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		57.524
minus Steuerzahlung		-11.677
Nettoeinnahmen nach Steuer		45.847

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 9,25 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		57.524
plus Steuerersparnis		37.695
Nettoeinnahmen nach Steuer		95.220

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

1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

Anteil: 150 / 10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 218.479

inkl. Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 1,75%): 123.409

inkl. Landesdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: 21.570

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2021	-25.500		-25.500
2022	-25.500	10.380	-15.120
2023	-24.297	6.578	-17.720
2024	-7.189	4.776	-2.412
2025	-7.129	4.369	-2.761
2026	-7.069	4.268	-2.801
2027	-7.007	4.166	-2.841
2028	-7.004	4.062	-2.942
2029	-6.941	3.985	-2.956
2030	-6.878	3.878	-3.000
2031	-6.813	3.769	-3.044
2032	-6.747	3.658	-3.089
2033	-6.715	3.545	-3.171
2034	-6.648	3.447	-3.200
2035	-6.579	3.331	-3.248
2036	-6.509	3.212	-3.297
2037	-6.437	293	-6.144
2038	-4.076	-1.240	-5.316
2039	3.040	-2.022	1.018
2040	3.114	-2.090	1.024
2041	3.189	-2.133	1.056
2042	3.266	-2.176	1.090
2043	3.842	-2.220	1.622

Finanzierungsphase 2024 – 2043

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

➔	Summe	-158.586	55.835	-102.750
---	--------------	-----------------	---------------	-----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2024-2043)

pro Jahr	4.164		2.549
pro Monat	347		212

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen + Immobilienwert ab 2044	Ihre Rendite*	
	<small>*Mieteinnahmen 2043 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2042 vor persönlicher Steuer</small>	
	5.251	5,1 %

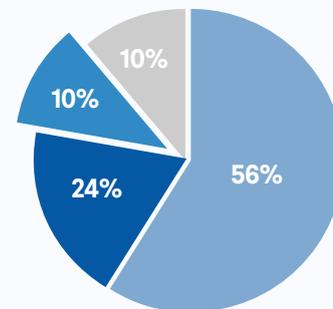
Ihr Eigenaufwand 2021 – 2043 beträgt netto 2.708 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

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.

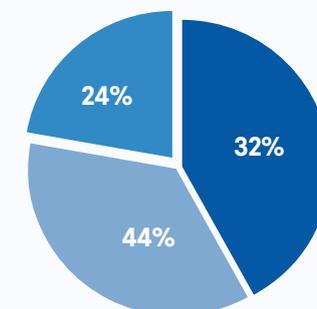
Bauphase 2021 – 2023

Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



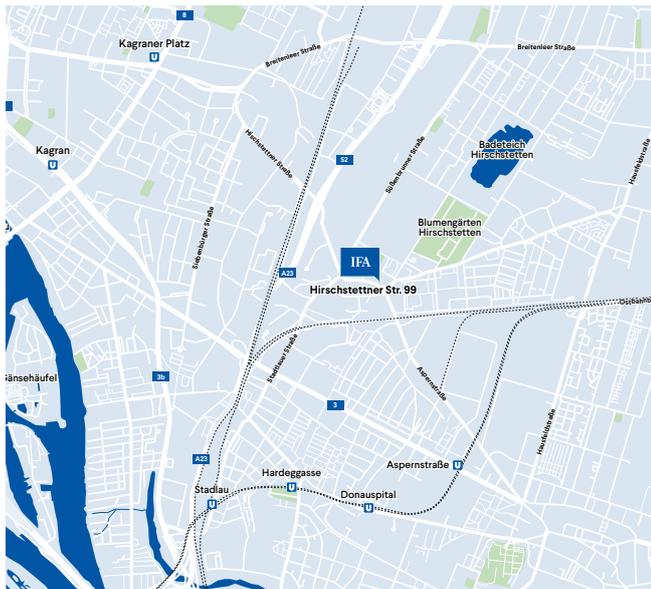
Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2021 – 2043

102.750



- 44% Eigenaufwand
- 24% Steuerrückfluss
- 32% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

- Abruch und Neubau
- 2.530 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 37 Wohnungen (von 38 m² bis 104 m²)
- 30 Garagenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn November 2021
- geplante Fertigstellung Ende Juni 2023



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

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°481 1220 Wien | Hirschtettner Straße 99



Nachgefragte Lage

Das Projekt „Hirschtettner Straße 99“ befindet sich in Donaustadt, dem flächenmäßig größten Bezirk Wiens und einem der „grünsten“. Mehr als zwei Drittel der Fläche ist von Grünland und Gewässern geprägt, am bekanntesten sind etwa die Donauinsel oder das Naturschutzgebiet Lobau. Es gibt aber – vor allem in Hirschtetten – auch zahlreiche Parks, Gärten und sogar Naturbadeteiche.

Die Lebensqualität ist hoch, Naherholungsgebiete und beste Infrastruktur sind direkt vor der Haustür. Die Anbindung an öffentlichen Verkehr / U-Bahn ist ausgezeichnet, umweltfreundliche Mobilität ist zu Fuß und auf vielen Radwegen möglich, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.



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.