

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG
100 / 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, 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** 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		38.350
minus Steuerzahlung		-7.785
Nettoeinnahmen nach Steuer		30.565

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		38.350
plus Steuerersparnis		25.130
Nettoeinnahmen nach Steuer		63.480

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

1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

Anteil:	100 / 10.000
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	145.653
inkl. Landesdarlehen (kalk. Zinssatz 1,0%):	14.380

BAUPHASE

Eigenaufwand 2021	131.273
abzüglich Barzeichnerbonus	-4.800
erforderliches Investment	126.473
abzüglich Steuereinsparung	-11.670
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	114.803

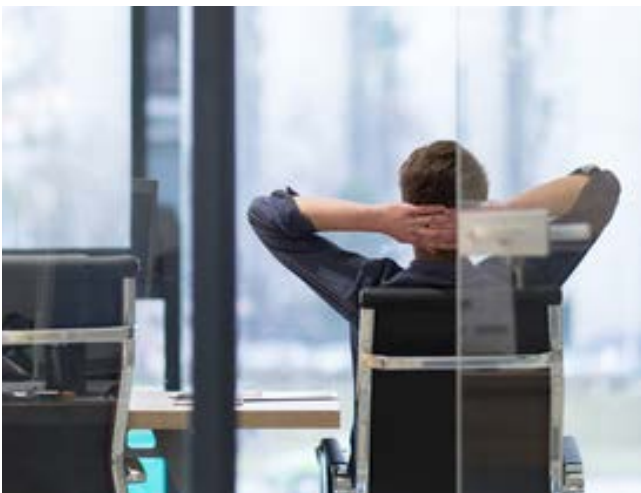
ERTRAG

bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2037

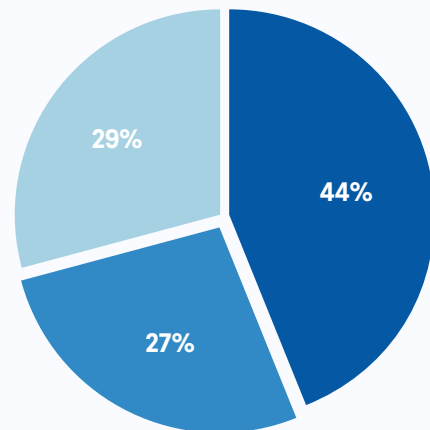
Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	3.526
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,1%

entspricht einer Rendite von 4,2 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

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



MITTELHERKUNFT 2021-2043



- 44% gebundenes Kapital
- 27% Steuerrückfluss
- 29% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

ERTRAG

ab Darlehenstilgung

Mieteinnahmen nach Nebenkosten
vor persönlicher Steuer

3.501 p.a.

5,8 % zu gebundenem Kapital 60.503

→ **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.

- 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 Vermögensewicklung
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 | Hirschstettner Straße 99



Nachgefragte Lage

Das Projekt „Hirschstettner 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 Donauesel oder das Naturschutzgebiet Lobau. Es gibt aber - vor allem in Hirschstetten - 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.