

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
5,00 % KOMMANDITANTEILE

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 | Friedrich-Manhart-Straße 4
Entwicklungs GmbH & Co KG

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Firmenbucheintragung, 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 enthalten**

➔ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind 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 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		51.479
minus Steuerzahlung		-7.540
Nettoeinnahmen nach Steuer		43.940

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 $\frac{1}{15}$ AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		51.479
plus Steuerersparnis		46.310
Nettoeinnahmen nach Steuer		97.790

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. 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 Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Berechnung Kreditzeichner

1210 Wien | Friedrich-Manhart-Straße 4
 Entwicklungs GmbH & Co KG
 Berechnungszeitraum Bauphase +
 Ertragsphase (begünstigte Abschreibung)

Kommanditanteil:	5,00 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	225.838
inkl. Bankdarlehen:	129.338
inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%):	24.000

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2021	-25.000		-25.000
2022	-25.000	8.250	-16.750
2023	-24.483	7.800	-16.683
2024	-7.932	5.093	-2.839
2025	-7.875	4.732	-3.143
2026	-7.816	4.639	-3.177
2027	-7.757	4.544	-3.212
2028	-7.696	4.449	-3.248
2029	-7.720	4.351	-3.368
2030	-7.657	4.295	-3.362
2031	-7.593	4.195	-3.399
2032	-7.528	4.093	-3.436
2033	-7.463	3.989	-3.473
2034	-7.463	3.884	-3.579
2035	-7.395	3.811	-3.584
2036	-7.325	3.703	-3.623
2037	-7.255	2.418	-4.837
2038	-4.772	-1.294	-6.067
2039	2.423	-1.831	591
2040	2.497	-1.846	651
2041	2.573	-1.889	684
2042	2.650	-1.934	716
2043	3.334	-1.979	1.355

Finanzierungsphase 2024 – 2043

Alle Zahlen in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-172.254	63.471	-108.783
--------------	----------	--------	-----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2024-2043)

pro Jahr	4.889		2.871
pro Monat	407		239

wertgesichertes, arbeitsfreies
 Zusatz Einkommen
 + Immobilienwert ab 2044

5.247

Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2043 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2042 vor persönlicher Steuer

4,8 %

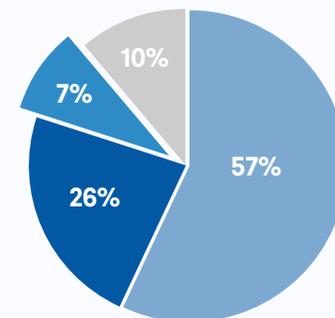
Ihr Eigenaufwand 2021 – 2043 beträgt netto 3.013 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

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 Kommanditanteilen. 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 Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

Bauphase 2021 – 2023

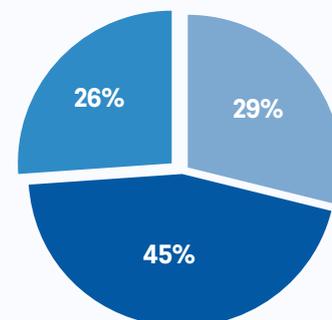
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 26% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 57% Bankdarlehen
- 10% Landesdarlehen gefördert

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

108.783



- 45% Eigenaufwand kumuliert
- 26% Steuerrückfluss
- 29% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

informationen

ZUM OBJEKT

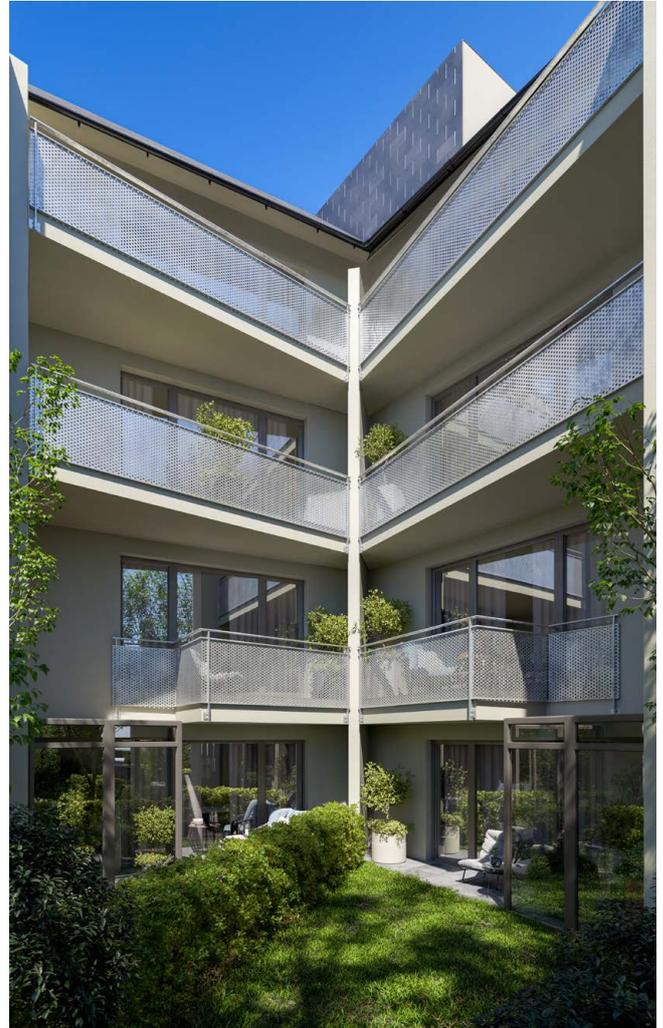
- Abbruch des Altgebäudes und Errichtung eines Neubaus
- 722 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 12 Wohnungen (von 42 m² bis 79 m²)
- voraussichtlicher Baubeginn März 2022
- geplante Fertigstellung Mai 2023



Der 21. Wiener Bezirk Floridsdorf entstand aus sechs eigenständigen Gemeinden. Eine davon ist Stammersdorf, gelegen beim IFA Projekt Friedrich-Manhart-Straße 4. Hier trifft Stadtleben mit guter Infrastruktur auf beinahe dörfliche Idylle. Man lebt in Wien und ist dennoch mit wenigen Schritten in der Natur. 2020 lebten in Floridsdorf 165.673 Personen, nach Favoriten und Donaustadt der bevölkerungsstärkste Bezirk.

Neubauherrenmodell N°483

1210 Wien | Friedrich-Manhart-Straße 4
Entwicklungs GmbH & Co KG



IHR BERATER

BLOOM

VERMÖGENSENTWICKLUNG

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



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. 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 Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.