

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
1,00 % 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
Wohnpark Liesing I
Dirmhirngasse 78/Wagenmannngasse
1230 Wien

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		54.655
minus Steuerzahlung		-8.728
Nettoeinnahmen nach Steuer		45.928

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 8,70 pro m² Nutzfläche zzgl. Küche 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		54.655
plus Steuerersparnis		48.517
Nettoeinnahmen nach Steuer		103.173

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

Kommanditanteil:	1,00 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	241.063
inkl. Bankdarlehen:	142.683
inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%):	23.380

Berechnung Kreditzeichner
 Wohnpark Liesing I
 1230 Wien | Dirmhirngasse 78/Wagenmannngasse
 Berechnungszeitraum Bauphase + Ertragsphase
 (begünstigte Abschreibung)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2021	-25.000		-25.000
2022	-25.000	5.610	-19.390
2023	-25.000	3.240	-21.760
2024		6.750	6.750
2025	-7.175	5.505	-1.670
2026	-8.550	5.094	-3.457
2027	-8.490	4.918	-3.572
2028	-8.429	4.817	-3.612
2029	-8.367	4.715	-3.652
2030	-8.304	4.611	-3.693
2031	-8.330	4.506	-3.824
2032	-8.265	4.444	-3.821
2033	-8.199	4.335	-3.864
2034	-8.131	4.225	-3.907
2035	-8.063	4.113	-3.950
2036	-8.065	3.999	-4.066
2037	-7.995	2.754	-5.240
2038	-7.923	2.477	-5.445
2039	-7.850	-557	-8.406
2040	1.084	-1.943	-859
2041	2.821	-2.040	780
2042	2.897	-2.032	865
2043	2.975	-2.077	899
2044	3.055	-2.122	933
2045	5.427	-2.168	3.259

Finanzierungsphase 2025 – 2045

Alle Zahlen in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-178.878	63.175	-115.703
--------------	----------	--------	-----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2025-2045)

pro Jahr	4.947	2.943
pro Monat	412	245

wertgesichertes, arbeitsfreies
Zusatzeinkommen
+ Immobilienwert ab 2046

5.998

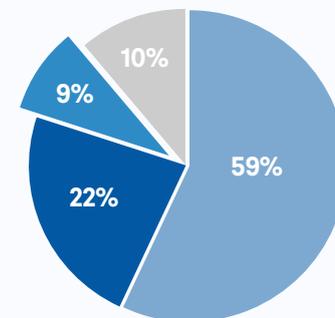
Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2046 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2045 vor persönlicher Steuer

5,2 %

Bauphase 2021 – 2024

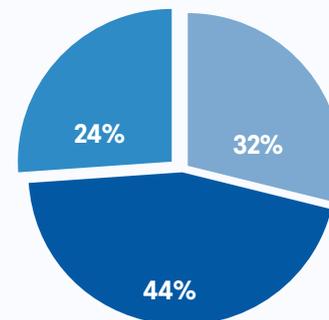
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 22% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 59% Bankdarlehen
- 10% Landesdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2021 – 2045

115.703



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

Ihr Eigenaufwand 2021 – 2045 beträgt netto **2.705 je m²** ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

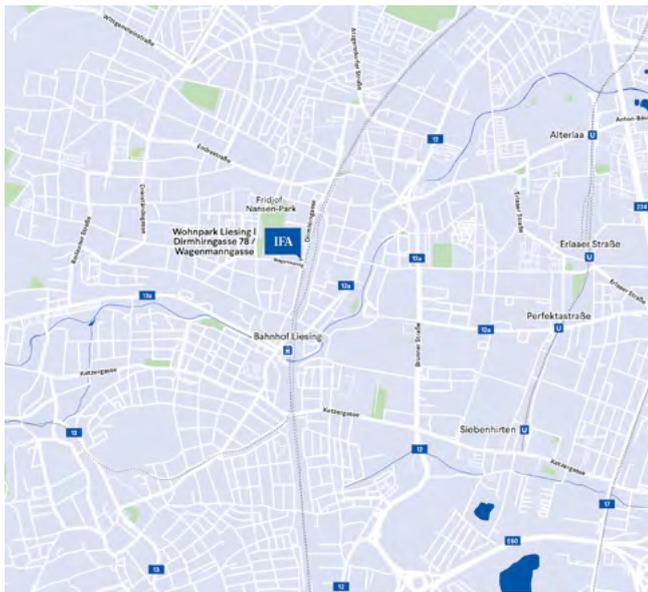
Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

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.

informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch des Altgebäudes und Errichtung eines Neubaus
- 4.278 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 61 Wohnungen (von 31 m² bis 108 m²)
- voraussichtlicher Baubeginn März 2023
- geplante Fertigstellung Oktober 2024



Neubauherrenmodell N°486 Merinda 42 Entwicklungs GmbH & Co KG

Wohnpark Liesing I
1230 Wien | Dirmhirngasse 78/Wagenmannngasse



Der „Wohnpark Liesing I“ liegt im gleichnamigen 23. Bezirk Wiens. In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerungszahl in Liesing um fast 20% gewachsen, der Bezirk gehört damit zu den am schnellsten wachsenden Bezirken der Bundeshauptstadt. Liesing liegt in beliebter Stadtrandlage, über ein Drittel der Fläche sind Grünland und Gewässer, Niederösterreich und hochattraktive Erholungsgebiete liegen nah. Die Infrastruktur wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder medizinische Versorgung ist ausgezeichnet, es gibt beste Anbindung an öffentlichen Verkehr und für Individualverkehr.

IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensewicklung
IFA Premium Partner 2021
Marxergasse 17 | 1030 Wien
+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.