

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG  
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 <b>Steuerzahlung</b> |        | -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 m<sup>2</sup> 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 <b>Steuerersparnis</b> |                | 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

### Berechnung Barzeichner

Wohnpark Liesing I  
1230 Wien | Dirmhirngasse 78/Wagenmannngasse

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)  
sowie begünstigte Abschreibung

|   |         |
|---|---------|
| <b>Kommanditanteil:</b>                               | 1,00 %  |
| Steuerprogression:                                    | 50%     |
| Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:     | 241.063 |
| inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%): | 23.380  |

### BAUPHASE

|   |                |
|---|----------------|
| Eigenaufwand 2021                             | 217.683        |
| abzüglich Barzeichnerbonus                    | -5.800         |
| <b>erforderliches Investment</b>              | <b>211.883</b> |
| abzüglich Steuereinsparung                    | -18.160        |
| <b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b> | <b>193.723</b> |

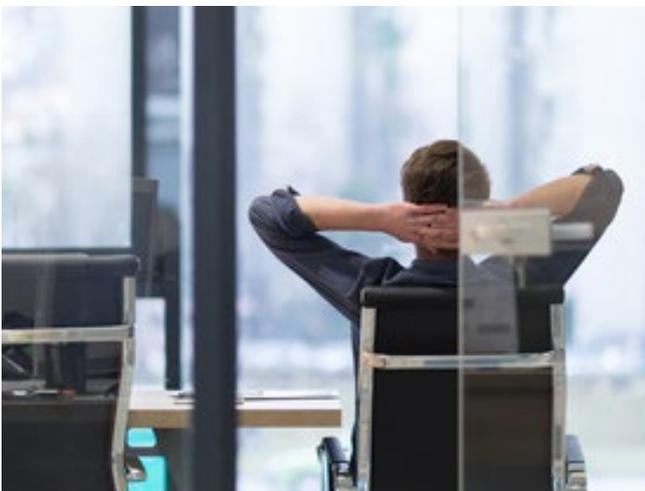
### ERTRAG

im Zeitraum 2025 - 2037

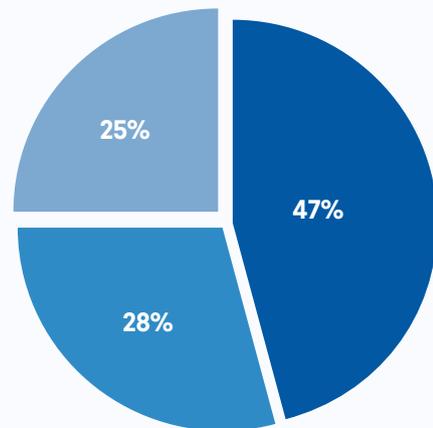
|   |              |
|---|--------------|
| <b>Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich</b>      | <b>5.738</b> |
| bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a. | 3,0 %        |

**entspricht einer Rendite von 4,1 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

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



### MITTELHERKUNFT 2021-2045



- 47% gebundenes Kapital
- 28% Steuerrückfluss
- 25% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

### ERTRAG

ab Darlehenstilgung

Mieteinnahmen nach Nebenkosten  
vor persönlicher Steuer

**5.998 p.a.**

5,7 % zu gebundenem Kapital 104.479

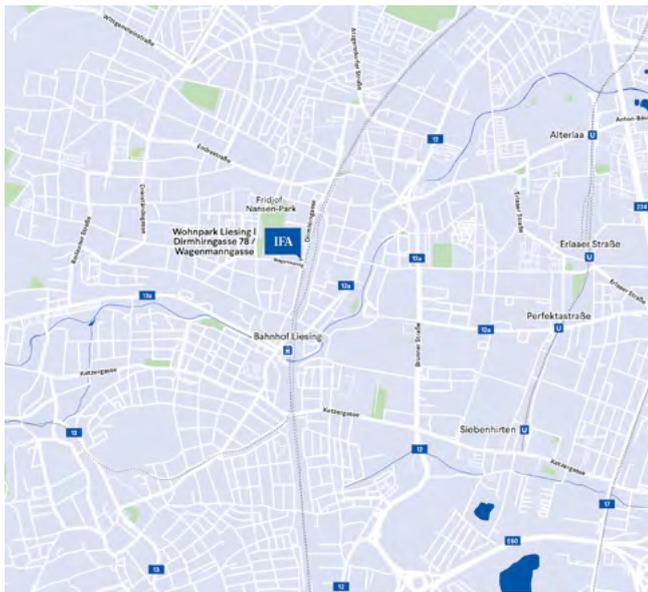
→ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

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 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 61 Wohnungen (von 31 m<sup>2</sup> bis 108 m<sup>2</sup>)
- voraussichtlicher Baubeginn März 2023
- geplante Fertigstellung Oktober 2024



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.

## Neubauherrenmodell N°486 Merinda 42 Entwicklungs GmbH & Co KG

Wohnpark Liesing I  
1230 Wien | Dirmhirngasse 78/Wagenmannngasse



### IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögenentwicklung  
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.