

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG  
1,00 % KOMMANDITANTEILE

# mit System zu **mehr** Immobilien- ertrag



**VERSprochen - GEHALTEN**  
35 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2019 - 2021

- + **1,13 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + **2,99 %** höhere Mieterträge realisiert
- + **1,77 %** Investitionsvolumen

**NEUBAUHERRENMODELL**  
Wohnpark Liesing II  
Dirmhirngasse 76 | 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             |        | 42.693             |
| minus Steuerzahlung        |        | -6.062             |
| Nettoeinnahmen nach Steuer |        | 36.632             |

| AfA                        | 1/15 | 15 Jahre 6,7% p.a. |
|----------------------------|------|--------------------|
| Nettoeinnahmen             |      | 42.693             |
| plus Steuerersparnis       |      | 37.823             |
| Nettoeinnahmen nach Steuer |      | 80.517             |

## 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%.**

## VERWERTUNGSSZENARIO

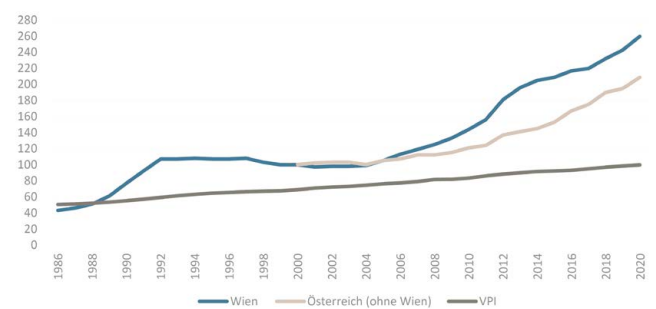
Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investoren des Bauherrenmodells N°488 ein Szenario ermöglicht, das v.a. hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

**Verwertungsszenario** für die Bauherren im Sinne von Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Wohnungen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft über Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit der Investoren ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

**Vermietung** jedenfalls bis zum Erreichen des steuerlichen Totalgewinns und Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

**Realisierung des Verkaufserlöses** und anteilmäßige Aufteilung an die Investoren innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 1986 bis 2020



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

|   |         |
|---|---------|
| <b>Kommanditanteil:</b>                               | 1,00 %  |
| Steuerprogression:                                    | 50%     |
| Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:     | 184.426 |
| inkl. Bankdarlehen:                                   | 121.576 |
| inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%): | 17.850  |

### Berechnung Kreditzeichner

Wohnpark Liesing II  
Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien

Berechnungszeitraum Bauphase + Ertragsphase  
(begünstigte Abschreibung)

| Jahr | Eigenaufwand/<br>Zufluss Brutto | +/- Steuer | Eigenaufwand/<br>Zufluss Netto |
|------|---------------------------------|------------|--------------------------------|
| 2022 | -15.000                         |            | -15.000                        |
| 2023 | -15.000                         | 5.365      | -9.635                         |
| 2024 | -15.000                         | 5.190      | -9.810                         |
| 2025 | -6.377                          | 5.265      | -1.112                         |
| 2026 | -7.600                          | 4.199      | -3.401                         |
| 2027 | -7.547                          | 3.886      | -3.660                         |
| 2028 | -7.493                          | 3.793      | -3.700                         |
| 2029 | -7.438                          | 3.698      | -3.740                         |
| 2030 | -7.382                          | 3.601      | -3.781                         |
| 2031 | -7.393                          | 3.502      | -3.891                         |
| 2032 | -7.335                          | 3.436      | -3.899                         |
| 2033 | -7.276                          | 3.334      | -3.942                         |
| 2034 | -7.215                          | 3.230      | -3.985                         |
| 2035 | -7.154                          | 3.124      | -4.029                         |
| 2036 | -7.146                          | 3.017      | -4.129                         |
| 2037 | -7.082                          | 2.935      | -4.147                         |
| 2038 | -7.017                          | 1.879      | -5.138                         |
| 2039 | -6.950                          | -460       | -7.410                         |
| 2040 | 787                             | -1.535     | -748                           |
| 2041 | 2.305                           | -1.628     | 677                            |
| 2042 | 2.375                           | -1.627     | 748                            |
| 2043 | 2.447                           | -1.667     | 780                            |
| 2044 | 2.520                           | -1.708     | 812                            |
| 2045 | 4.420                           | -1.749     | 2.671                          |

Finanzierungsphase 2025 – 2045

Alle Zahlen  
in EUR.

### tatsächlicher Eigenaufwand

|              |          |        |                |
|--------------|----------|--------|----------------|
| <b>Summe</b> | -138.550 | 49.080 | <b>-89.470</b> |
|--------------|----------|--------|----------------|

### durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2025-2045)

|           |       |       |
|-----------|-------|-------|
| pro Jahr  | 4.455 | 2.871 |
| pro Monat | 371   | 239   |

wertgesichertes, arbeitsfrei-  
es Zusatzeinkommen  
+ Immobilienwert ab 2046

**4.889**

### Ihre Rendite\*

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

**5,5 %**

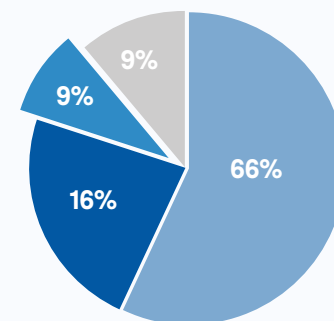
Ihr Eigenaufwand 2022 – 2045 beträgt netto 2.919 je m<sup>2</sup>  
ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

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.

### Bauphase 2022 – 2024

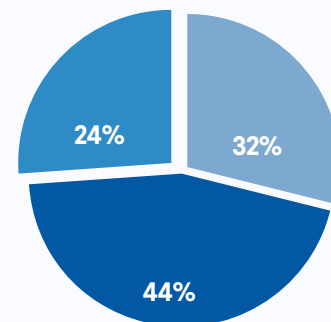
Aufteilung des Gesamtaufwandes  
ab Beginn der Finanzierungsphase



- 16% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 66% Bankdarlehen
- 9% Landesdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der  
Finanzierungsphase. Kumulierter Eigen-  
aufwand von 2022 – 2045

89.470



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



# informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch des Altgebäudes und Errichtung eines Neubaus
- 3.065 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 43 Wohnungen (von 47 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup>)
- voraussichtlicher Baubeginn März 2023
- geplante Fertigstellung Oktober 2024



Der „Wohnpark Liesing II“ 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

## Neubauherrenmodell N°488 Merinda 38 Entwicklungs GmbH & Co KG

Wohnpark Liesing II  
Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien



## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **486** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,54 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.700** zufriedene Anlegerinnen und Anleger stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung



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.