

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG
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		-7.397
Nettoeinnahmen nach Steuer		35.297

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		42.693
plus Steuerersparnis		36.488
Nettoeinnahmen nach Steuer		79.182

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%.**

VERWERTUNGSSZENARIO

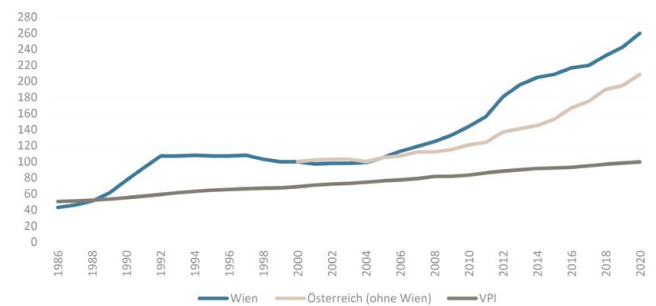
Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investoren des Bauherrenmodells N°488 ein Szenario ermöglicht, das v.a. hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

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

Berechnung Barzeichner

Wohnpark Liesing II
Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

Kommanditanteil:	1,00 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	184.426
inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%):	17.850

BAUPHASE

Eigenaufwand 2022	166.576
abzüglich Barzeichnerbonus	-5.000
erforderliches Investment	161.576
abzüglich Steuereinsparung	-13.390
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	148.186

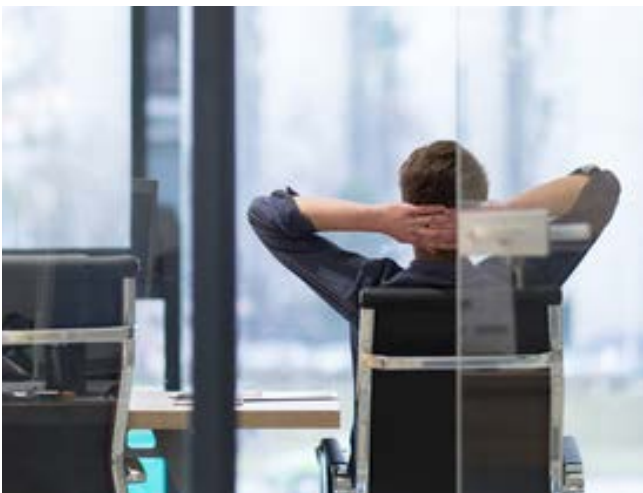
ERTRAG

im Zeitraum 2025 - 2037

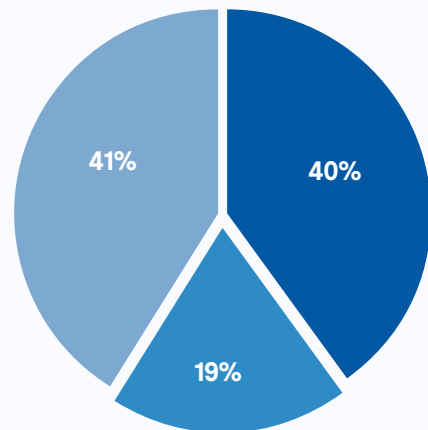
Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	4.374
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,0 %

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

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



MITTELHERKUNFT 2022-2045



- 40% gebundenes Kapital
- 19% Steuerrückfluss
- 41% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

ERTRAG

ab Darlehenstilgung

Mieteinnahmen nach Nebenkosten
vor persönlicher Steuer

4.889 p.a.

6,2 % zu gebundenem Kapital 78.880

→ **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
- 3.065 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 43 Wohnungen (von 47 m² bis 104 m²)
- 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

BLOOM

VERMÖGENSENTWICKLUNG

Herbert Kokol | BLOOM Vermögensentwicklung

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.