

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

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

Ihr IFA Bauherrenmodell N°490

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

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:in, 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 490 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		46.665
minus Steuerzahlung		-6.017
Nettoeinnahmen nach Steuer		40.647
AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		46.665
plus Steuerersparnis		40.103
Nettoeinnahmen nach Steuer		86.767

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von rund 9,00 pro m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden.

➔ **Die für die Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

VERWERTUNGSSZENARIO

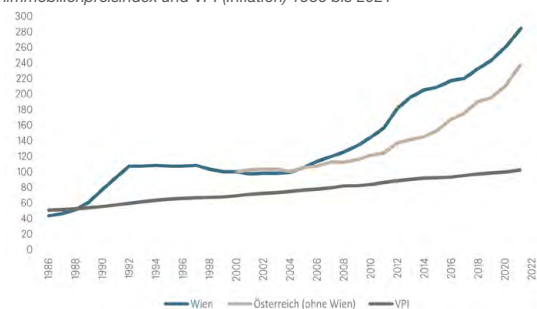
Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investoren des Bauherrenmodells N°490 ein Szenario ermöglicht, das v.a. hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

Verwertungsszenario für die Bauherr:innen im Sinne von Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Wohnungen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft über Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit der Investor:innen 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 2021



Quelle: CeNIB. Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

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:	199.955
inkl. Bankdarlehen:	112.055
inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%):	17.900

Berechnung Kreditzeichnung
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien
Berechnungszeitraum Bauphase + Ertragsphase
(begünstigte Abschreibung)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2022	-17.500		-17.500
2023	-17.500	4.675	-12.825
2024	-17.500	4.295	-13.205
2025	-20.623	6.175	-14.448
2026	-7.494	5.902	-1.592
2027	-7.439	4.916	-2.524
2028	-7.383	4.795	-2.588
2029	-7.326	4.672	-2.655
2030	-7.268	4.545	-2.723
2031	-7.278	4.415	-2.863
2032	-7.218	4.316	-2.901
2033	-7.207	4.180	-3.028
2034	-7.144	4.084	-3.061
2035	-7.081	3.935	-3.146
2036	-7.123	3.781	-3.342
2037	-7.057	3.696	-3.361
2038	-6.990	2.540	-4.450
2039	-6.940	1.193	-5.747
2040	-2.985	-1.111	-4.097
2041	2.431	-1.659	772
2042	2.504	-1.690	814
2043	2.578	-1.731	847
2044	2.654	-1.773	881
2045	3.689	-1.815	1.874

Finanzierungsphase 2026 – 2045

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-163.201	62.337	-100.864
--------------	----------	--------	-----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2026-2045)

pro Jahr	4.504	2.596
pro Monat	375	216

wertgesichertes, arbeitsfrei-
es Zusatzeinkommen
+ Immobilienwert ab 2046

5.140

Ihre Rendite*

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

5,1 %

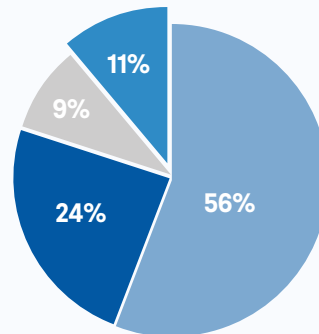
Ihr Eigenaufwand 2022 – 2045 beträgt netto 3.174 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

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 Grobnutzendarstellung 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 – 2025

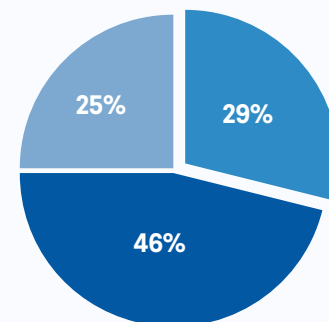
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 24% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen
- 9% Landesdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2022 – 2045

100.864



- 46% Eigenaufwand kumuliert
- 29% Steuerrückfluss
- 25% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

informationen

ZUM OBJEKT

- Totalsanierung mit überwiegend Neubau
- 3.178 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 45 Wohnungen (von 42 m² bis 112 m²)
- voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2023
- geplante Fertigstellung Frühjahr 2025



Das Projekt „Breitenleer Straße 248“ befindet sich in Donaustadt, dem flächenmäßig größten Bezirk Wiens, der gleichzeitig einer der „grünsten“ ist. Mehr als zwei Drittel der Fläche sind von Grünland und Gewässern geprägt, am bekanntesten sind etwa die Donauinsel oder das Naturschutzgebiet Lobau. Es gibt aber auch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, Parks, Gärten und sogar Naturbadeteiche.

Die Lebensqualität ist hoch, Naherholungsgebiete und beste Infrastruktur sind direkt vor der Haustür. Die Anbindung an öffentlichen Verkehr/U-Bahn ist ausgezeichnet, umweltfreundliche Mobilität ist zu Fuß und auf vielen Radwegen möglich. Auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.

IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögenseentwicklung
IFA Premium Partner 2022
Marxergasse 17 | 1030 Wien
+43 664 833 4433 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

Ihr IFA Bauherrenmodell N°490

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



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.