

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

0,70 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Ihr Mehrwert

MIT SYSTEM

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- ✓ persönliche Firmenbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- ✓ neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind enthalten.**

Entscheidungen treffen Sie als Investor: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 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 minus		46.353
Steuerzahlung		-7.097
Nettoeinnahmen nach Steuer		39.255

FÖRDEROPTIMIERUNG

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

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- ✓ Aufgrund der Förderungsbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 9,25 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 10,21 Euro/m².

Die für 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%.

Mehrwert $\frac{1}{15}$ der AfA

= rund 100% Mehrertrag

nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen plus		46.353
Steuerersparnis		42.333
Nettoeinnahmen nach Steuer		88.686

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

PROGNOSERECHNUNG

Kommanditanteil:	0,70 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten	198.940
inkl. Bankdarlehen :	82.040
inkl. Landesdarlehen gefördert (Fixzins 1,00% p.a.):	18.900

Berechnung Kreditzeichnung

1210 Wien | Werndl gasse 5&7

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

	Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
Finanzierungsphase 2027 – 2046	2023	-24.500		-24.500
	2024	-24.500	5.590	-18.911
	2025	-24.500	3.885	-20.615
	2026	-24.500	6.440	-18.060
	2027	-5.770	4.851	-919
	2028	-5.698	5.247	-451
	2029	-5.625	5.115	-509
	2030	-5.549	4.979	-570
	2031	-5.472	4.836	-635
	2032	-5.460	4.688	-772
	2033	-5.379	4.568	-811
	2034	-5.311	4.408	-902
	2035	-5.226	4.254	-972
	2036	-5.139	4.080	-1.059
	2037	-5.104	3.899	-1.206
	2038	-5.013	3.737	-1.276
	2039	-4.920	2.585	-2.335
	2040	-4.825	2.227	-2.598
	2041	-4.723	-450	-5.173
	2042	2.887	-1.746	1.141
Alle Zahlen in EUR.	2043	2.989	-1.854	1.135
	2044	3.094	-1.911	1.183
	2045	3.201	-1.968	1.233
	2046	3.311	-2.027	1.284

TATSÄCHLICHER EIGENAUFWAND

Summe	-161.733	65.435	-96.298
--------------	----------	--------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2027-2046)

pro Jahr	3.187		953
pro Monat	266		79

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen + Immobilienwert ab 2047	Ihre Rendite* *Mieteinnahmen 2047 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2046 vor persönlicher Steuer
5.462	5,7 %

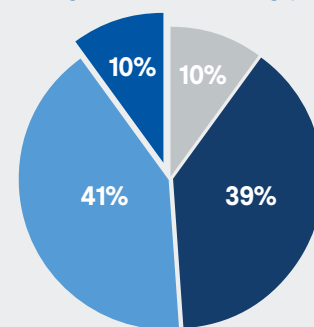
Ihr Eigenaufwand 2023 – 2046 beträgt netto **3.143 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.**

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen 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 2023 – 2026

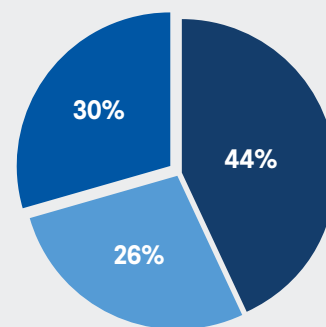
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 39% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 41% Bankdarlehen
- 10% Bankdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2023 – 2046

96.298



- 44% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 26% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

Informationen zum Projekt

WERNDLGASSE 5&7 | 1210 WIEN

Bauherrenmodell N°496

Abbruch und Neubau

4.377 m² ertragsbewertete Nutzfläche

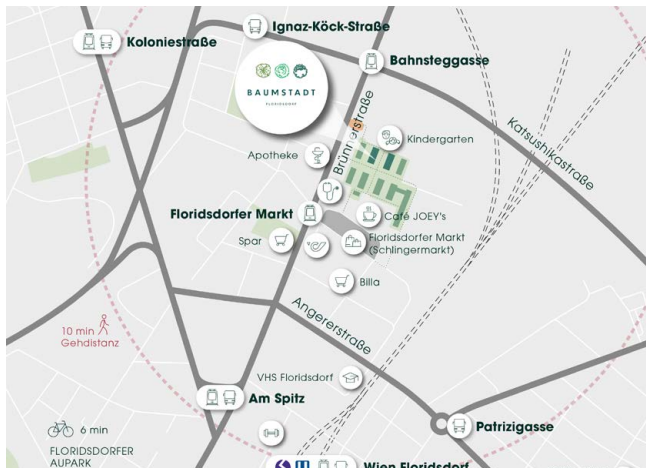
76 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35m² – 80m²)

voraussichtlicher Baubeginn Anfang 2025

geplante Fertigstellung Herbst 2026



Das Projekt „Werndl-gasse 5&7“ befindet sich in Floridsdorf, einem der stärksten wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit bekannten Naherholungsgebieten, wie der Donauinsel oder der Alten Donau, bietet diese Wohngegend einen sehr guten Mix aus Erholung und bester Infrastruktur. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA AG

492 realisierte Immobilienprojekte

2,64 Mrd.€ Projektvolumen bisher umgesetzt

300 Mio.€ Projektvolumen aktuell in Entwicklung

7.800 zufriedene Investor:innen

Datenbasis: Ende 2022

VERSPROCHEN - GEHALTEN

2020 bis 2022 wurden 21 Projekte fertiggestellt und an Bauherr:innen übergeben.

+ 0,72 % mehr vermietbare Fläche geschaffen

+ 2,76 % Investitionsvolumen

+ 6,01 % höhere Mieterträge realisiert

IHR BERATER

BLOOM
VERMÖGENSENTWICKLUNG

Herbert Kokol | BLOOM Vermögensentwicklung

IFA Premium Partner 2023

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.