

# Baumstadt Floridsdorf

## Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

### IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

---

#### VARIANTE BARZEICHNUNG

1,00 % 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		66.218
<b>Steuerzahlung</b>		-10.139
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		56.079

### 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 10,21 Euro/m<sup>2</sup>.

**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		66.218
<b>Steuerersparnis</b>		60.476
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		126.694

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

<b>Kommanditanteil:</b>	1,00 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	284.200
inkl. Landesdarlehen gefördert (Fixzins 1,00% p.a.):	27.000

### Berechnung Barzeichnung

1210 Wien | Werndl gasse 5&7

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)  
sowie begünstigte Abschreibung

## BAUPHASE

Eigenaufwand 2023	257.200
abzüglich Barzeichnungsbonus	-15.000
<b>erforderliches Investment</b>	<b>242.200</b>
abzüglich Steuereinsparung	-22.045
<b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b>	<b>220.155</b>

## ERTRAG

im Zeitraum 2027 - 2040

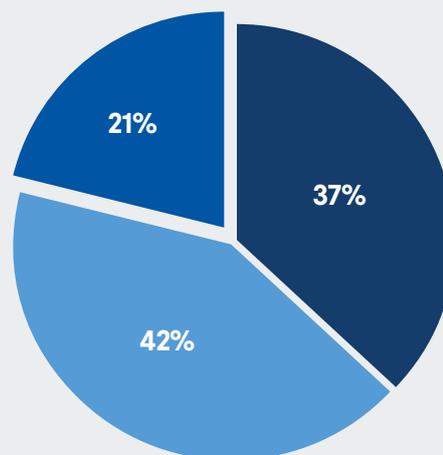
<b>Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich</b>	<b>7.228</b>
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,3 %

**entspricht einer Rendite von 4,5 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

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



## MITTELHERKUNFT 2023-2046



- 37% gebundenes Kapital
- 21% Steuerrückfluss
- 42% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

## ERTRAG

ab Darlehenstilgung

Mieteinnahmen nach Nebenkosten  
vor persönlicher Steuer

**7.803 p.a.**

7,3 % zu gebundenem Kapital 107.483

**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 Größtzendarstellung 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 Projekt

## WERNDLGASSE 5&7 | 1210 WIEN

Bauherrenmodell N°496

Abbruch und Neubau

4.377 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche

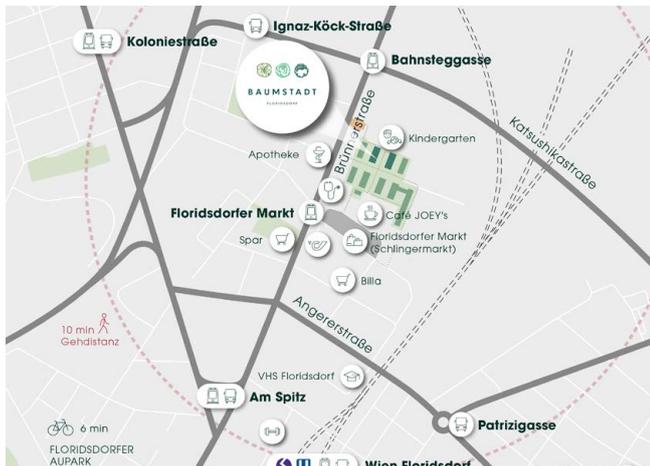
76 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35m<sup>2</sup> - 80m<sup>2</sup>)

voraussichtlicher Baubeginn Anfang 2025

geplante Fertigstellung Herbst 2026



Das Projekt „Werndlgasse 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.