

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG  
1,50 % KOMMANDITANTEILE

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



- ✓ Baukosten- und Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

**Jedleseer Straße 104-106 |**  
**1210 Wien**

Bauherrenmodell N°494  
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, 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 rd. 500 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		41.812
minus <b>Steuerzahlung</b>		-8.201
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>33.611</b>

## FÖRDEROPTIMIERUNG

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

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderungsbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 9,25 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%.**

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

**= rund 100% Mehrertrag** nach Steuern in 15 Jahren

AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		41.812
plus <b>Steuerersparnis</b>		31.182
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>72.993</b>

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 Kreditzeichnung

1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)  
sowie begünstigte Abschreibung

<b>Kommanditanteil:</b>	1,50 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	181.178
inkl. Bankdarlehen:	64.853
inkl. Landesdarlehen gefördert (Fixzins 1,00% p.a.):	17.325

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2023	-24.750		-24.750
2024	-24.750	6.060	-18.690
2025	-24.750	4.470	-20.280
2026	-26.232	5.085	-21.147
2027	-4.446	4.151	-295
2028	-4.392	4.136	-256
2029	-4.338	4.030	-308
2030	-4.283	3.919	-364
2031	-4.226	3.804	-423
2032	-4.231	3.683	-547
2033	-4.145	3.589	-556
2034	-4.032	3.436	-596
2035	-3.971	3.258	-714
2036	-3.909	3.123	-786
2037	-3.896	2.983	-912
2038	-3.831	2.863	-968
2039	-3.766	1.812	-1.954
2040	-3.699	1.025	-2.674
2041	-1.622	-886	-2.508
2042	2.378	-1.612	766
2043	2.449	-1.648	802
2044	2.521	-1.688	834
2045	2.595	-1.728	867
2046	3.345	-1.770	1.575

Finanzierungsphase 2027 – 2046

Alle Zahlen  
in EUR.

### tatsächlicher Eigenaufwand

<b>Summe</b>	-145.981	52.096	<b>-93.885</b>
--------------	----------	--------	----------------

### durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2027-2046)

pro Jahr	2.275	733
pro Monat	190	61

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert ab 2047	<b>Ihre Rendite*</b>
	<small>*Mieteinnahmen 2047 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2046 vor persönlicher Steuer</small>
<b>4.807</b>	<b>5,1 %</b>

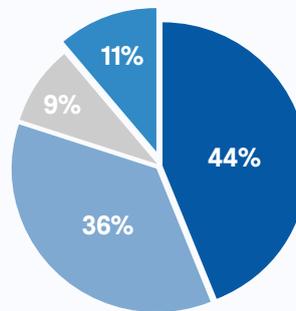
Ihr Eigenaufwand 2023 – 2046 beträgt netto 3.448 je m<sup>2</sup> ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

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.

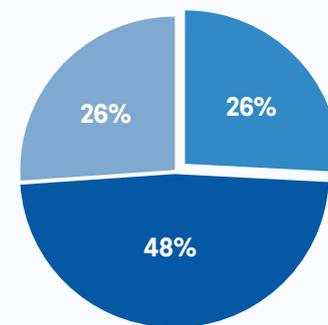
### Bauphase 2023 – 2026

Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



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

**93.885**



- 48% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 26% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

# informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 1.815 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 25 Wohnungen (von 49 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup>)  
1 Büro / Geschäftslokal  
8 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2024
- geplante Fertigstellung Frühjahr 2026



Das Projekt „Jedleseer Straße 104-106“ 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.

## IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensewicklung  
**IFA Premium Partner 2023**  
Marxergasse 17 | 1030 Wien  
+43 664 833 4433 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at

## Jedleseer Straße 104-106 | 1210 Wien

Bauherrenmodell N°494

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA AG

- **492** realisierte Immobilienprojekte
- **2,64 Mrd. Euro** Projektvolumen bisher umgesetzt
- **300 Mio. Euro** Projektvolumen aktuell in Entwicklung
- **7.800** zufriedene Investor:innen

## 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



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.