IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt
IHRES INVESTMENTS

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **BARZEICHNUNG**
1,50 % KOMMANDITANTEILE

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

Jedleseer Straße 104–106 | 1210 Wien

Bauherrenmodell N°494
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

der mehrwert
MIT SYSTEM

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

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 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%.

Mehrwert 1/15 der AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen	41.812
minus **Steuerzahlung**	-8.201
Nettoeinnahmen nach Steuer	33.611

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen	41.812
plus **Steuerersparnis**	31.182
Nettoeinnahmen nach Steuer	72.993

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 Barzeichnung
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106
Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

Kommanditanteil:	**1,50 %**
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	181.178
inkl. Landesdarlehen gefördert (Fixzins 1,00% p.a.):	17.325

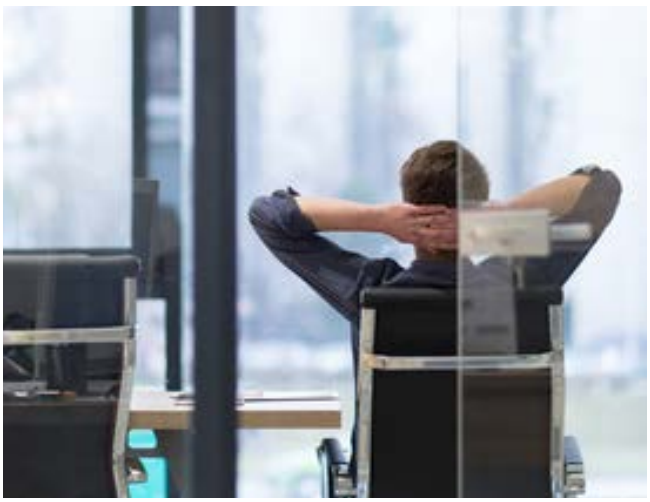
BAUPHASE

Eigenaufwand 2023	163.853
abzüglich Barzeichnerbonus	-10.500
erforderliches Investment	**153.353**
abzüglich Steuereinsparung	-13.987
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	**139.365**

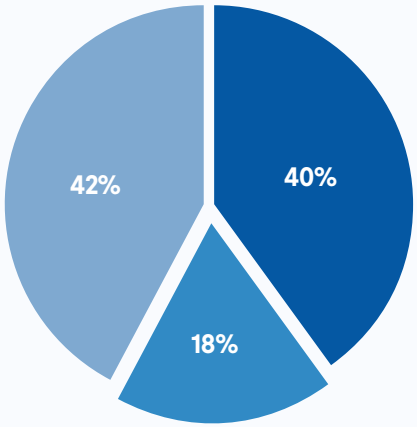
ERTRAG
im Zeitraum 2027 - 2040

Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	**4.190**
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 2023-2046



- 40% gebundenes Kapital
- 18% Steuerrückfluss
- 42% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

ERTRAG
ab Darlehenstilgung

Mieteinnahmen nach Nebenkosten
vor persönlicher Steuer

4.807 p.a.
6,4 % zu gebundenem Kapital 75.691

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

Jedleseer Straße 104-106 | 1210 Wien

Bauherrenmodell N°494

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

- Abbruch und Neubau
- 1.815 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 25 Wohnungen (von 49 m² bis 86 m²)
  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.

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

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

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
IFA
Immobilien Investments Seit 1978

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.