

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**
150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

mit System zu **mehr**
Immobilien-
ertrag



VERSprochen - GEHALTEN
10 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **0,69%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **0,77%**
Baukosten eingehalten + **0,1%**

NEUBAUHERRENMODELL
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

der mehrwert

MIT SYSTEM

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinszen usw. an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind bei IFA-Bauherrenmodellen immer enthalten**

→ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** für mögliche Leerstehungen, Reparaturen, Steuerberatung, Investorenbetreuung usw. von **10% p.a.** ansteigend **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 460 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		37.868
minus Steuerzahlung		-9.334
Nettoeinnahmen nach Steuer		28.534

FÖRDEROPTIMIERUNG

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

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 9,00 pro m² Nutzfläche verlangt werden. Gemäß Immobilienpreisspiegel 2018 liegen die durchschnittlichen Mieten im 22. Bezirk zwischen 9,50 und 11,70/m².

→ **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 98%.**

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		37.868
plus Steuerersparnis		16.196
Nettoeinnahmen nach Steuer		54.064

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. 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 Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Anteil: 150 / 10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 120.278
inkl. gefördertes Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 2,6%): 66.773
inkl. Landesdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: 14.505

Berechnung Kreditzeichner

1220 Wien / Aspernstraße 120

Berechnungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2019	-10.500	0	-10.500
2020	-10.500	4.560	-5.940
2021	-10.500	3.383	-7.118
2022	-10.556	2.925	-7.631
2023	-4.075	2.573	-1.502
2024	-4.034	2.495	-1.539
2025	-3.992	2.422	-1.570
2026	-3.949	2.347	-1.602
2027	-3.906	2.270	-1.636
2028	-3.862	2.191	-1.670
2029	-3.816	2.111	-1.705
2030	-3.770	2.028	-1.742
2031	-3.723	1.944	-1.779
2032	-3.675	1.858	-1.818
2033	-3.626	1.769	-1.857
2034	-3.577	1.679	-1.898
2035	-3.526	851	-2.675
2036	-3.474	-212	-3.686
2037	614	-1.089	-475
2038	2.013	-1.358	655
2039	2.068	-1.392	676
2040	2.124	-1.423	701
2041	2.181	-1.455	726
2042	3.088	-1.488	1.600

Finanzierungsphase 2023 – 2042

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-82.973	28.989	-53.985
-------	---------	--------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	2.046		1.140
pro Monat	170		95

wertgesichertes, arbeitsfrei-
es Zusatzeinkommen
+ Immobilienwert ab 2043

3.437

Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2043 nach Nebenkosten
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2042
vor persönlicher Steuer

6,4 %

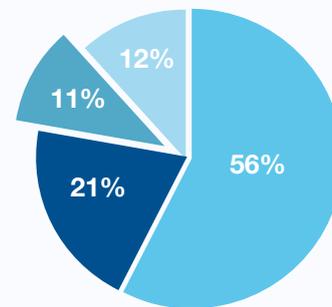
Ihr Eigenaufwand 2019 – 2042 beträgt netto 2.354 je m²
ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesi-
chertes, 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 Miteigentumsanteilen. 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 Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

Bauphase 2019 – 2022

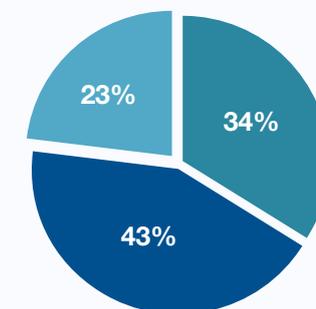
Aufteilung des Gesamtaufwandes
ab Beginn der Finanzierungsphase



- 21% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen
- 12% Bankdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach
der Finanzierungsphase. Kumulierter
Eigenaufwand von 2019 – 2042

53.985

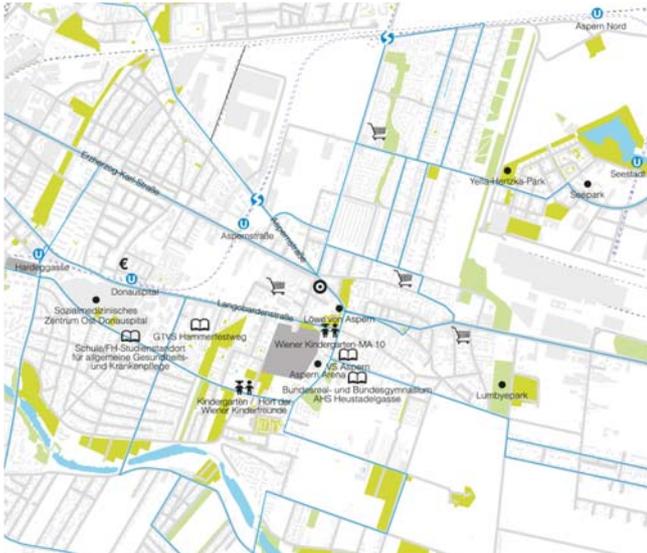


- 43% Eigenaufwand
- 23% Steuerrückfluss
- 34% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 1.529 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 22 Wohnungen (von 43 m² bis 92 m²)
- 12 Tiefgaragenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2020
- geplante Fertigstellung Frühjahr 2022



Quantitativ gesehen ist der 22. Bezirk ein Stadtteil der Superlative: flächenmäßig der größte Wiener Gemeindebezirk, zudem der am stärksten Wachsende. Nahezu jede zehnte Wienerin oder jeder zehnte Wiener lebt im 22. Bezirk. Ein Grund dafür ist die Seestadt Aspern, die zu den größten Stadtentwicklungsgebieten Europas gehört. Hier werden Wohnungen für 20.000 Menschen geschaffen. Ebenso viele sollen in der Seestadt Arbeit finden. Die U-Bahn Station Aspernstraße ist aufgrund ihrer Lage im Zentrum des Stadtteils Aspern ein zentraler Verkehrsknotenpunkt im Osten der Stadt.

IHR BERATER



mind.capital gmbh | Partner der ifa-Finanzgruppe
Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis
+43 7232 260 36 | office@mind.at | www.mind.at

NEUBAUHERRENMODELL 1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **460** realisierte Projekte
- 669.450 m² vermietbare Nutzfläche
- **13.750** Vermietungseinheiten
- 1.960 jährlich unterschriebene Mietverträge
- **2,24 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- 7.050 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 145 Mitarbeiter / 3 Standorte



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. 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 Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.