

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG**  
1,00% KOMMANDITANTEILE

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**  
1100 WIEN, BUCHENGASSE 58/  
WALDGASSE 36 GMBH & CO KG

# 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 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		43.370
minus <b>Steuerzahlung</b>		-12.005
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>31.365</b>

## FÖRDEROPTIMIERUNG

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

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 9,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Gemäß Immobilienpreisspiegel 2018 liegen die durchschnittlichen Mieten im 10. Bezirk zwischen 8,50 und 10,90/m<sup>2</sup>.

➔ **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		43.370
plus <b>Steuerersparnis</b>		13.845
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>57.215</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

Anteil: 1,00%

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 132.458

inkl. Bankdarlehen (Fixzins 2,6% p.a.): 74.728

inkl. Landesdarlehen (Fixzins 1,0%) gefördert: 15.730

Berechnung Kreditzeichner 1100 Wien, Buchengasse 58/  
Waldgasse 36 GmbH & Co KG

Berechnungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)  
sowie begünstigte Abschreibung

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2019	-11.000	0	-11.000
2020	-11.000	5.185	-5.815
2021	-11.000	3.700	-7.300
2022	-12.358	3.030	-9.328
2023	-4.478	2.549	-1.929
2024	-4.431	2.455	-1.976
2025	-4.383	2.372	-2.011
2026	-4.334	2.288	-2.046
2027	-4.284	2.201	-2.083
2028	-4.233	2.113	-2.120
2029	-4.181	2.022	-2.159
2030	-4.129	1.929	-2.199
2031	-4.075	1.834	-2.240
2032	-4.020	1.737	-2.283
2033	-3.964	1.638	-2.326
2034	-3.907	1.536	-2.371
2035	-3.849	862	-2.987
2036	-3.789	-300	-4.090
2037	787	-1.260	-472
2038	2.354	-1.557	797
2039	2.417	-1.595	822
2040	2.481	-1.631	851
2041	2.547	-1.667	880
2042	3.547	-1.704	1.843

Finanzierungsphase 2022 – 2042

Alle Zahlen  
in EUR.

## tatsächlicher Eigenaufwand

<b>Summe</b>	-89.282	27.737	<b>-61.542</b>
--------------	---------	--------	----------------

## durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	2.196	1.405
pro Monat	183	117

wertgesichertes, arbeits-  
freies Zusatzeinkommen  
+ Immobilienwert  
ab 2043

### Ihre Rendite\*

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

**3.933**

**6,4 %**

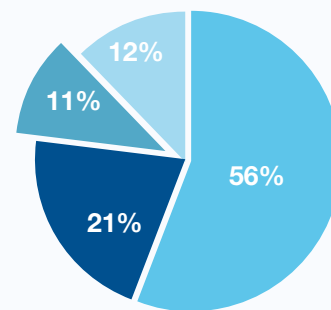
Ihr Eigenaufwand 2023 - 2042 beträgt netto  
2.276 je m<sup>2</sup> ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertge-  
sichertes, 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 2019 – 2022

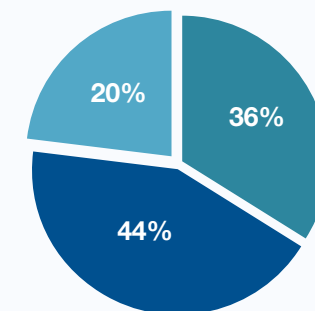
Aufteilung des Gesamtaufwandes  
ab Beginn der Finanzierungsphase



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

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

**61.542**

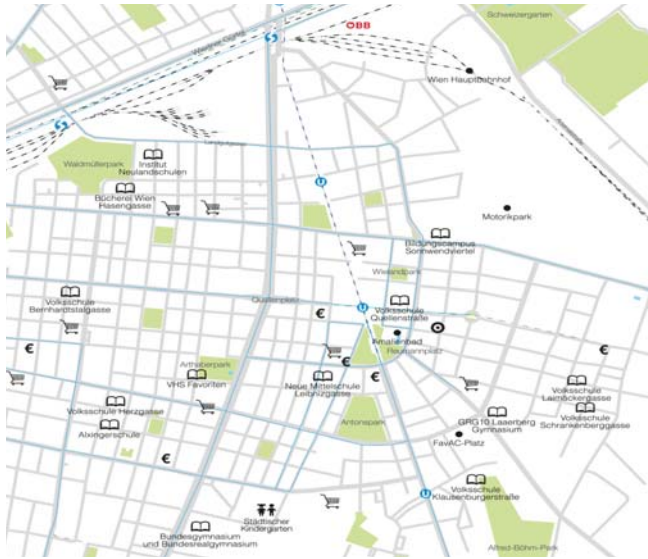


- 44% Eigenaufwand kumuliert
- 20% Steuerrückfluss
- 36% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

# informationen

## ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 2.704 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 43 Wohnungen (von 30 m<sup>2</sup> bis 84 m<sup>2</sup>)
- 9 Garagenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2020
- geplante Fertigstellung Frühjahr 2022



Der 10. Wiener Bezirk verzeichnet einen überdurchschnittlichen hohen Bevölkerungszuwachs: zwischen 2010 und 2018 sind über **23.300 Personen** in diesen Bezirk zugezogen. Neben optimaler Infrastruktur - besonders nennenswert sind hier der Hauptbahnhof als Knotenpunkt für öffentlichen Verkehr, kürzlich fertiggestellte Verlängerung der U-Bahn-Linie 1 in Richtung Süden (bis Oberlaa) sowie Verbindung der Schnellstraße S2 mit der A2 Südautobahn und der A4 Ostautobahn (seit 2006) - kann der sechstgrößte Wiener Bezirk auch durch den hohen Anteil an Grünflächen punkten.

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

### 1100 WIEN, BUCHENGASSE 36/ WALDGASSE 58 GMBH & CO KG



## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- 460 realisierte Projekte
- 669.450 m<sup>2</sup> 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 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.