

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **BARZEICHNUNG**
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, 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 Leerstellungen, 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
inklusive Bankdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: 14.505

Berechnung Barzeichner 1220 Wien, Aspernstraße 120
Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

BAUPHASE

Eigenaufwand 2019	105.773
abzüglich Barzeichnerbonus	-5.400
<hr/>	
erforderliches Investment	100.373
abzüglich Steuereinsparung	-9.929
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	90.444

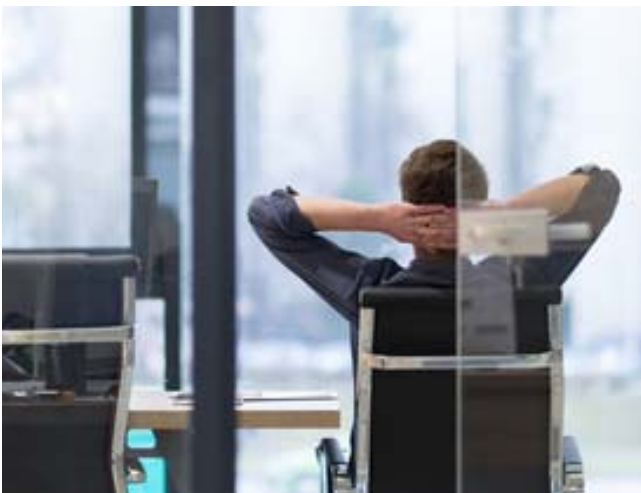
ERTRAGSPHASE I

2023 - 2042

Ø Nettozufluss nach Einkommens- und Ertragssteuern jährlich	2.345
<hr/>	
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	2,6%

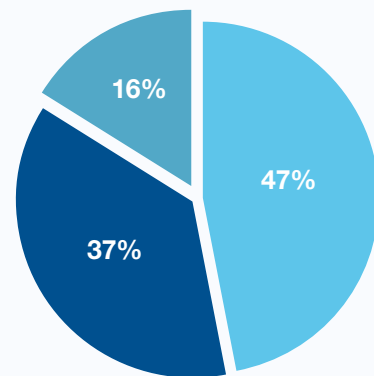
entspricht einer Rendite von 3,6% jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

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



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.

MITTELHERKUNFT 2019-2042



- 37% gebundenes Kapital
- 16% Steuerrückfluss
- 47% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

ERTRAGSPHASE II

ab 2043

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

3.437 p.a.

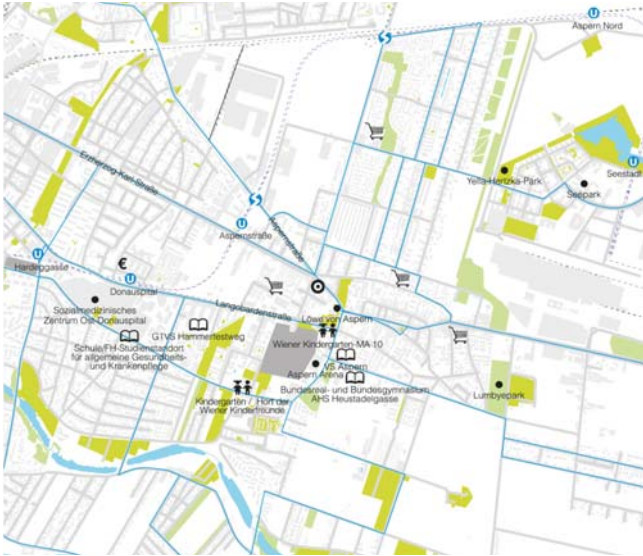
7,7% zu gebundenem Kapital 44.489

➔ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

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

DDI Mag. Christian Czurda
Hauptstraße 155 - Haus 14
2391 Kaltenleutgeben
T: +43 699 10258912
E: office@eigentum-erwerben.at
I: www.eigentum-erwerben.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.