

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG
100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

mit System zu mehr Immobilien- ertrag



VERSprochen - GEHALTEN
38 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen **+ 1,07%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht **+ 1,35%**
Baukosten eingehalten **+ 0,94%**

NEUBAUHERRENMODELL
1210 Wien | Sandtnergasse 7

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen 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 rund 480 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		30.843
minus Steuerzahlung		-7.286
Nettoeinnahmen nach Steuer		23.556

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.

➔ **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 AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		30.843
plus Steuerersparnis		15.794
Nettoeinnahmen nach Steuer		46.636

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

Berechnung Barzeichner

1210 Wien | Sandtnergasse 7

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

	Anteil: 100 / 10.000
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	105.560
inkl. Landesdarlehen (kalk. Zinssatz 1,0%):	12.000

BAUPHASE

Eigenaufwand 2021	93.560
abzüglich Barzeichnerbonus	-3.700
erforderliches Investment	89.860
abzüglich Steuereinsparung	-8.629
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	81.231

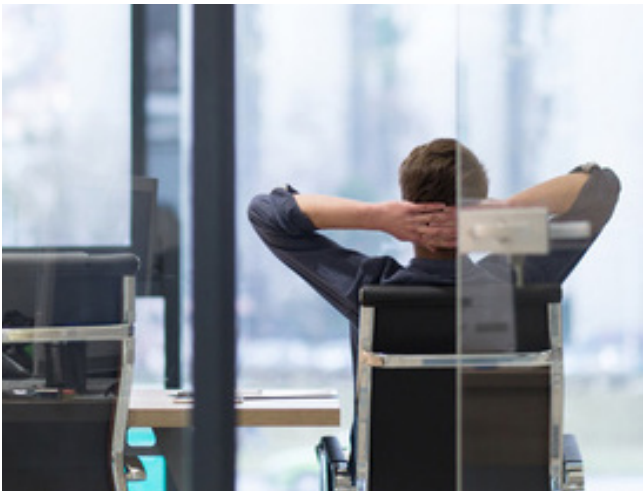
ERTRAGSPHASE I

2024 - 2043

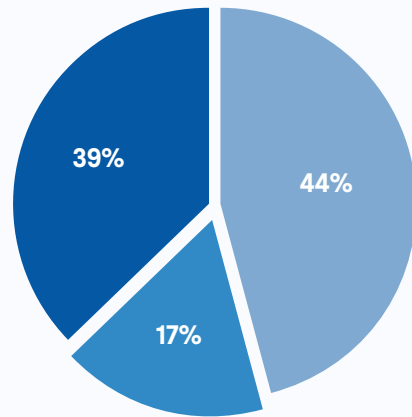
Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	1.968
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	2,5%

entspricht einer Rendite von 3,5 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

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



MITTELHERKUNFT 2021-2043



- 39% gebundenes Kapital
- 17% Steuerrückfluss
- 44% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

ERTRAGSPHASE II

ab 2044

Mieteinnahmen nach Nebenkosten
vor persönlicher Steuer

2.712 p.a.

6,5 % zu gebundenem Kapital 41.874

→ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

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.

- Abruch und Neubau
- 1.888 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 30 Wohnungen (von 36 m² bis 102 m²)
- 10 Garagenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn September 2021
- geplante Fertigstellung Ende März 2023



NEUBAUHERRENMODELL N°479

1210 Wien | Sandtnergasse 7



Nachgefragte Lage am Stadtrand von Wien

Der 21. Wiener Bezirk Floridsdorf entstand aus sechs eigenständigen Gemeinden. Eine davon ist Stammersdorf, gelegen beim IFA Projekt Sandtnergasse 7. Hier trifft Stadtleben mit guter Infrastruktur auf beinahe dörfliche Idylle. Man lebt in Wien und ist dennoch mit wenigen Schritten in der Natur.

AKTUELLE ZAHLEN DER IFA AG

- **478** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,43 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.500** zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung

IHR BERATER



mind.capital gmbh
IFA Premium Partner 2021
Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis
+43 723 226 036-0 | office@mind.at | www.mind.at



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