

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG
0,70 % KOMMANDITANTEILE

mit System zu **mehr** **Immobilien-** **ertrag**



VERSprochen - GEHALTEN
35 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019 - 2021

- + **1,13 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + **2,99 %** höhere Mieterträge realisiert
- + **1,77 %** Investitionsvolumen

NEUBAUHERRENMODELL
Wohnpark Liesing II
Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Firmenbucheintragung, 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 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 über 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		29.885
minus Steuerzahlung		-5.178
Nettoeinnahmen nach Steuer		24.708

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		29.885
plus Steuerersparnis		25.542
Nettoeinnahmen nach Steuer		55.427

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.

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 8,70 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%.**

VERWERTUNGSSZENARIO

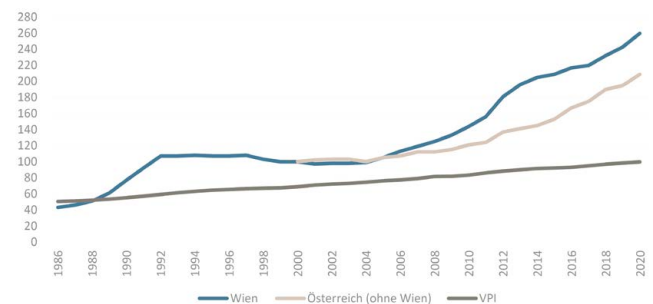
Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investoren des Bauherrenmodells N°488 ein Szenario ermöglicht, das v.a. hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

Verwertungsszenario für die Bauherren im Sinne von Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Wohnungen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft über Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit der Investoren ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

Vermietung jedenfalls bis zum Erreichen des steuerlichen Totalgewinns und Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

Realisierung des Verkaufserlöses und anteilmäßige Aufteilung an die Investoren innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 1986 bis 2020



Quelle: CeNIB. Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Berechnung Barzeichner

Wohnpark Liesing II
Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

Kommanditanteil:	0,70 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	129.098
inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%):	12.495

BAUPHASE

Eigenaufwand 2022	116.603
abzüglich Barzeichnerbonus	-3.500
erforderliches Investment	113.103
abzüglich Steuereinsparung	-9.373
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	103.730

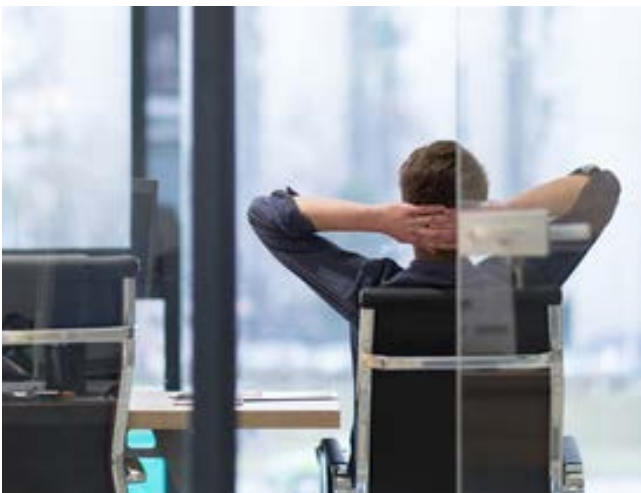
ERTRAG

im Zeitraum 2025 - 2037

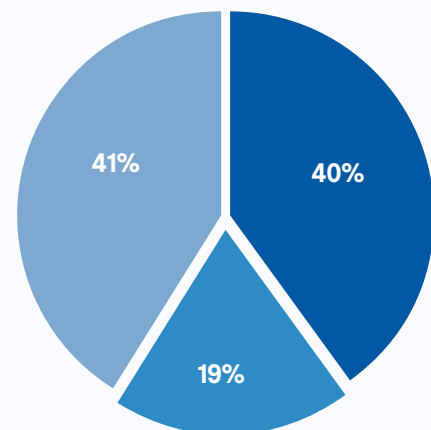
Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	3.062
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,0 %

entspricht einer Rendite von 4,1 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

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



MITTELHERKUNFT 2022-2045



- 40% gebundenes Kapital
- 19% Steuerrückfluss
- 41% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

ERTRAG

ab Darlehenstilgung

Mieteinnahmen nach Nebenkosten
vor persönlicher Steuer

3.422 p.a.

6,2 % zu gebundenem Kapital 55.216

→ 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

- Abbruch des Altgebäudes und Errichtung eines Neubaus
- 3.065 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 43 Wohnungen (von 47 m² bis 104 m²)
- voraussichtlicher Baubeginn März 2023
- geplante Fertigstellung Oktober 2024



Der „Wohnpark Liesing II“ liegt im gleichnamigen 23. Bezirk Wiens. In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerungszahl in Liesing um fast 20% gewachsen, der Bezirk gehört damit zu den am schnellsten wachsenden Bezirken der Bundeshauptstadt. Liesing liegt in beliebter Stadtrandlage, über ein Drittel der Fläche sind Grünland und Gewässer, Niederösterreich und hochattraktive Erholungsgebiete liegen nah. Die Infrastruktur wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder medizinische Versorgung ist ausgezeichnet, es gibt beste Anbindung an öffentlichen Verkehr und für Individualverkehr.

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

Neubauherrenmodell N°488 Merinda 38 Entwicklungs GmbH & Co KG

Wohnpark Liesing II
Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **486** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,54 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.700** zufriedene Anlegerinnen und Anleger stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung



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.

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 129.098 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	116.603
-Barzeichnerbonus	-3.500
	113.103

Steuerliches Ergebnis

2022	-6.874
2023	-6.090
2024	-5.782
	-18.746

113.103
Eigenaufwand vor Steuer

-9.373
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

103.730
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

12.495

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2038)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

108
pro Monat

1.292
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

255
pro Monat

3.062
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

55.216

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

3.422

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

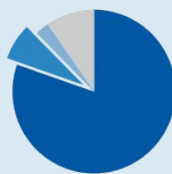
6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

129.098

- 80% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 3% Barzeichnerbonus
- 10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

55.216

- 40% gebundenes Kapital
- 19% Steuerrückfluss
- 41% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- **) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ***) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 12.495 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,00% p.a.
- ****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2038. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.
- *****) Da die Herstellungskosten bis 2038 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-113.103		-113.103		-113.103
■	2023				3.437	3.437	3,04 %	-109.666
	2024				3.045	3.045	2,78 %	-106.621
€	2025	1.478	-575	904	2.891	3.795	3,56 %	-102.826
	2026	1.811	-690	1.121	2.203	3.324	3,23 %	-99.502
	2027	1.848	-690	1.158	2.045	3.203	3,22 %	-96.299
	2028	1.885	-690	1.196	2.023	3.219	3,34 %	-93.080
	2029	1.924	-690	1.234	2.001	3.236	3,48 %	-89.845
	2030	1.963	-690	1.274	1.979	3.253	3,62 %	-86.592
	2031	1.955	-690	1.266	1.957	3.222	3,72 %	-83.370
	2032	1.996	-690	1.306	1.958	3.264	3,91 %	-80.106
	2033	2.037	-690	1.348	1.934	3.282	4,10 %	-76.824
	2034	2.080	-690	1.390	1.910	3.301	4,30 %	-73.523
	2035	2.123	-690	1.433	1.886	3.319	4,51 %	-70.204
	2036	2.128	-690	1.439	1.861	3.300	4,70 %	-66.904
	2037	2.173	-690	1.483	1.856	3.339	4,99 %	-63.565
	2038	2.219	-690	1.529	1.169	2.698	4,24 %	-60.867
	2039	2.265	-690	1.576	-415	1.161	1,91 %	-59.707
	2040	2.313	-690	1.623	-1.113	509	0,85 %	-59.197
	2041	2.303	-690	1.614	-1.140	473	0,80 %	-58.724
	2042	2.352	-690	1.663	-1.139	524	0,89 %	-58.200
	2043	2.402	-690	1.713	-1.167	546	0,94 %	-57.654
	2044	2.453	-690	1.764	-1.195	569	0,99 %	-57.086
	2045	3.209	-115	3.094	-1.224	1.870	3,28 %	-55.216
	2046	3.422		3.422	-1.604	1.818	3,29 %	-53.398

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

**) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

***) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

****) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-6.874		-6.874	-6.874
2023				-6.090		-6.090	-12.964
2024				-5.782		-5.782	-18.746
2025	1.838	-359	1.478	-5.782	-102	-4.406	-23.152
2026	2.247	-436	1.811	-5.782	-118	-4.089	-27.241
2027	2.289	-442	1.848	-5.782	-112	-4.046	-31.287
2028	2.333	-448	1.885	-5.782	-106	-4.003	-35.290
2029	2.377	-453	1.924	-5.782	-100	-3.958	-39.248
2030	2.422	-459	1.963	-5.782	-94	-3.913	-43.161
2031	2.468	-513	1.955	-5.782	-88	-3.915	-47.076
2032	2.515	-519	1.996	-5.782	-82	-3.868	-50.945
2033	2.563	-525	2.037	-5.782	-76	-3.821	-54.766
2034	2.612	-532	2.080	-5.782	-70	-3.772	-58.538
2035	2.661	-538	2.123	-5.782	-64	-3.723	-62.261
2036	2.712	-583	2.128	-5.782	-57	-3.711	-65.972
2037	2.763	-590	2.173	-4.459	-51	-2.337	-68.309
2038	2.815	-597	2.219	-1.344	-45	830	-67.479
2039	2.869	-604	2.265		-38	2.227	-65.252
2040	2.923	-611	2.313		-32	2.281	-62.971
2041	2.979	-676	2.303		-25	2.278	-60.693
2042	3.035	-683	2.352		-18	2.334	-58.359
2043	3.093	-691	2.402		-12	2.391	-55.969
2044	3.152	-698	2.453		-5	2.449	-53.520
2045	4.020	-811	3.209		0	3.209	-50.311
2046	4.265	-843	3.422			3.422	-46.889

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 2.205 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2026. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.03.2025 berechnet.

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		29.885			29.885
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.178			25.542
		nach Steuer			nach Steuer
		24.708			55.427

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 30.720

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

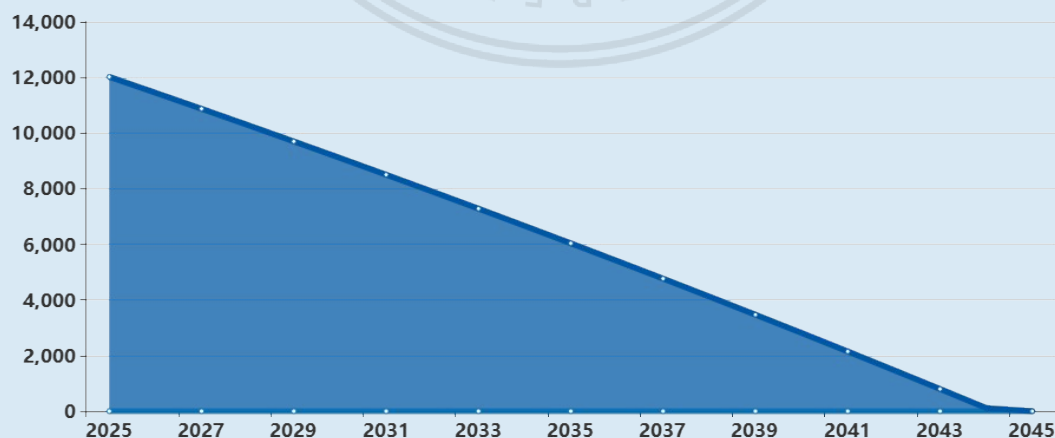
Wohnpark Liesing II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

KREDITÜBERSICHT

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	472	102	575	12.023
2026	572	118	690	11.451
2027	578	112	690	10.873
2028	583	106	690	10.290
2029	589	100	690	9.700
2030	595	94	690	9.105
2031	601	88	690	8.504
2032	607	82	690	7.896
2033	613	76	690	7.283
2034	620	70	690	6.663
2035	626	64	690	6.038
2036	632	57	690	5.406
2037	638	51	690	4.767
2038	645	45	690	4.122
2039	651	38	690	3.471
2040	658	32	690	2.813
2041	664	25	690	2.149
2042	671	18	690	1.477
2043	678	12	690	800
2044	685	5	690	115
2045	115	0	115	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing II

1230 Wien | Dirmhirngasse 76

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-5.551		-5.551	-5.551
2023				-1.652		-1.652	-7.203
2024							-7.203
2025	2.345	-359	1.986	-1.302	-102	582	-6.621
2026	2.870	-436	2.434	-1.302	-118	1.014	-5.607
2027	2.928	-442	2.486	-1.302	-112	1.072	-4.535
2028	2.986	-448	2.539	-1.302	-106	1.131	-3.404
2029	3.046	-453	2.593	-1.302	-100	1.191	-2.214
2030	3.107	-459	2.648	-1.302	-94	1.251	-962
2031	3.169	-513	2.656	-1.302	-88	1.266	303

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 2.814 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2026.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

IFA | Institut für
Anlageberatung

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.