

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG  
80 / 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**  
1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

## 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** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung in Höhe von 5% sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall von 4% 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		30.680
minus <b>Steuerzahlung</b>		-6.228
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>24.452</b>

## 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 9,25 pro m<sup>2</sup> 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		30.680
plus <b>Steuerersparnis</b>		20.104
<b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b>		<b>50.784</b>

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

1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)  
sowie begünstigte Abschreibung

<b>Anteil:</b>	80 / 10.000
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	116.522
inkl. Landesdarlehen (kalk. Zinssatz 1,0%):	11.504

### BAUPHASE

Eigenaufwand 2021	105.018
abzüglich Barzeichnerbonus	-3.840
<b>erforderliches Investment</b>	<b>101.178</b>
abzüglich Steuereinsparung	-9.336
<b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b>	<b>91.842</b>

### ERTRAG

bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2037

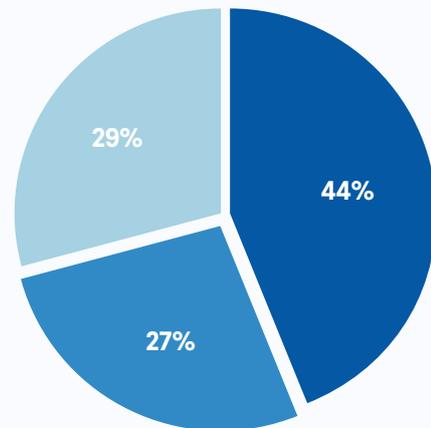
<b>Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich</b>	<b>2.821</b>
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,1%

**entspricht einer Rendite von 4,2 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

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



### MITTELHERKUNFT 2021-2043



- 44% gebundenes Kapital
- 27% Steuerrückfluss
- 29% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

### ERTRAG

ab Darlehenstilgung

Mieteinnahmen nach Nebenkosten  
vor persönlicher Steuer

**2.800 p.a.**

5,8 % zu gebundenem Kapital 48.403

→ **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
- 2.530 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 37 Wohnungen (von 38 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup>)
- 30 Garagenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn November 2021
- geplante Fertigstellung Ende Juni 2023



## 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

## NEUBAUHERRENMODELL N°481 1220 Wien | Hirschstettner Straße 99



### Nachgefragte Lage

Das Projekt „Hirschstettner Straße 99“ befindet sich in Donaustadt, dem flächenmäßig größten Bezirk Wiens und einem der „grünsten“. Mehr als zwei Drittel der Fläche ist von Grünland und Gewässern geprägt, am bekanntesten sind etwa die Donauesel oder das Naturschutzgebiet Lobau. Es gibt aber - vor allem in Hirschstetten - auch zahlreiche Parks, Gärten und sogar Naturbadeteiche.

Die Lebensqualität ist hoch, Naherholungsgebiete und beste Infrastruktur sind direkt vor der Haustür. Die Anbindung an öffentlichen Verkehr / U-Bahn ist ausgezeichnet, umweltfreundliche Mobilität ist zu Fuß und auf vielen Radwegen möglich, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.



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.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

### Barzeichner

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 116.522 \*)

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>			
2021	105.018	2021	-7.984
-Barzeichnerbonus	-3.840	2022	-5.888
	101.178	2023	-4.800
			-18.672

101.178	Eigenaufwand vor Steuer
<b>-9.336</b>	Steuerrückfluss**) bei 50% Progression
<b>91.842</b>	Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Landesdarlehen gefördert ***)	11.504

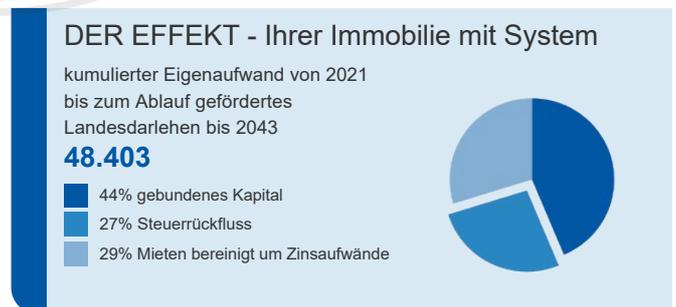
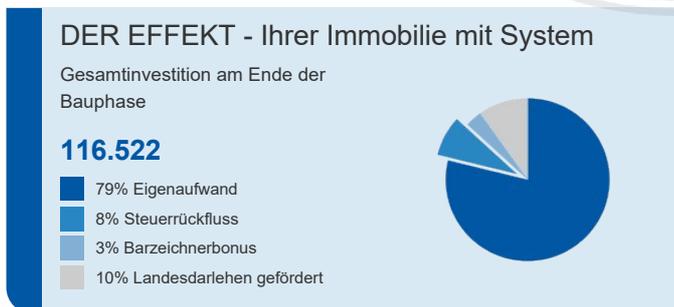
Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2037

Ø Zufluss vor Steuer ****)	<b>114</b>	<b>1.366</b>	Ø Zufluss nach Steuer ****)	<b>235</b>	<b>2.821</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr
<b>Ø Zufluss nach Annuität und Steuer p.a. ****)</b>					<b>3,1 %</b>

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 635 bedient.

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG \*\*\*\*\*)

<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten ****)	<b>48.403</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>2.800</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,8 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 11.504 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- \*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2021.
- \*\*\*\*\*) Da die Herstellungskosten bis 2037 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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-101.178		-101.178		-101.178
€	2022				3.992	3.992	3,95 %	-97.186
	2023	453	-159	294	2.944	3.238	3,33 %	-93.948
	2024	1.811	-635	1.176	2.400	3.576	3,81 %	-90.372
	2025	1.843	-635	1.208	1.762	2.970	3,29 %	-87.402
	2026	1.875	-635	1.240	1.744	2.984	3,41 %	-84.418
	2027	1.908	-635	1.273	1.725	2.998	3,55 %	-81.420
	2028	1.910	-635	1.275	1.706	2.980	3,66 %	-78.440
	2029	1.943	-635	1.308	1.702	3.010	3,84 %	-75.430
	2030	1.977	-635	1.342	1.683	3.025	4,01 %	-72.405
	2031	2.012	-635	1.377	1.663	3.040	4,20 %	-69.365
	2032	2.047	-635	1.412	1.643	3.055	4,40 %	-66.310
€	2033	2.064	-635	1.429	1.623	3.051	4,60 %	-63.259
	2034	2.100	-635	1.465	1.611	3.076	4,86 %	-60.183
	2035	2.136	-635	1.502	1.590	3.092	5,14 %	-57.091
	2036	2.174	-635	1.539	1.569	3.108	5,44 %	-53.983
	2037	2.212	-635	1.577	55	1.632	3,02 %	-52.351
	2038	2.217	-635	1.582	-719	864	1,65 %	-51.487
	2039	2.256	-635	1.621	-1.092	529	1,03 %	-50.958
	2040	2.296	-635	1.661	-1.115	546	1,07 %	-50.412
	2041	2.336	-635	1.701	-1.138	563	1,12 %	-49.849
	2042	2.377	-635	1.742	-1.161	581	1,17 %	-49.267
	2043	2.525	-476	2.049	-1.184	865	1,76 %	<b>-48.403</b>
	2044	<b>2.800</b>		2.800	-1.262	1.539	3,18 %	-46.864

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

\*\*\*) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2021

\*\*\*\*) 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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-7.984		-7.984	-7.984
2022				-5.888		-5.888	-13.872
2023	534	-81	453	-5.224	-29	-4.800	-18.672
2024	2.136	-325	1.811	-5.224	-111	-3.524	-22.196
2025	2.173	-331	1.843	-5.224	-106	-3.487	-25.684
2026	2.211	-336	1.875	-5.224	-101	-3.450	-29.133
2027	2.250	-342	1.908	-5.224	-95	-3.412	-32.545
2028	2.289	-380	1.910	-5.224	-90	-3.404	-35.949
2029	2.330	-387	1.943	-5.224	-85	-3.366	-39.315
2030	2.370	-393	1.977	-5.224	-79	-3.326	-42.641
2031	2.412	-400	2.012	-5.224	-73	-3.286	-45.927
2032	2.454	-407	2.047	-5.224	-68	-3.245	-49.172
2033	2.497	-433	2.064	-5.224	-62	-3.222	-52.394
2034	2.541	-441	2.100	-5.224	-56	-3.181	-55.575
2035	2.585	-449	2.136	-5.224	-51	-3.138	-58.713
2036	2.630	-457	2.174	-2.240	-45	-111	-58.824
2037	2.676	-465	2.212	-736	-39	1.437	-57.387
2038	2.723	-506	2.217		-33	2.185	-55.202
2039	2.771	-515	2.256		-27	2.229	-52.973
2040	2.819	-524	2.296		-21	2.275	-50.698
2041	2.869	-533	2.336		-14	2.321	-48.376
2042	2.919	-542	2.377		-8	2.368	-46.008
2043	3.062	-537	2.525		-2	2.523	-43.485
2044	3.395	-595	2.800			2.800	-40.684

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 1.10.2023 in Höhe von rd. 267.000 Euro. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 1.10.2043) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungsplan 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2023 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		28.462			28.462
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.707			21.213
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>22.755</b>			<b>49.675</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 26.920**

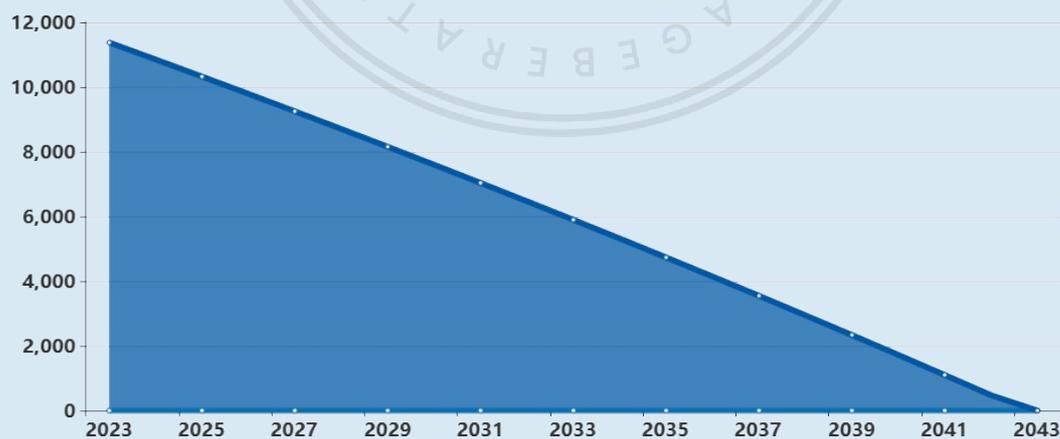
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

## KREDITÜBERSICHT

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	130	29	159	11.374
2024	524	111	635	10.850
2025	529	106	635	10.322
2026	534	101	635	9.787
2027	540	95	635	9.248
2028	545	90	635	8.703
2029	550	85	635	8.153
2030	556	79	635	7.597
2031	561	73	635	7.035
2032	567	68	635	6.468
2033	573	62	635	5.895
2034	579	56	635	5.317
2035	584	51	635	4.732
2036	590	45	635	4.142
2037	596	39	635	3.546
2038	602	33	635	2.944
2039	608	27	635	2.336
2040	614	21	635	1.721
2041	620	14	635	1.101
2042	627	8	635	474
2043	474	2	476	

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.

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-5.000		-5.000	-5.000
2022				-1.392		-1.392	-6.392
2023	600	-81	519	-584	-29	-94	-6.486
2024	2.400	-325	2.075	-1.176	-111	788	-5.698
2025	2.442	-331	2.111	-1.176	-106	829	-4.869
2026	2.485	-336	2.148	-1.176	-101	872	-3.997
2027	2.528	-342	2.186	-1.176	-95	915	-3.083
2028	2.572	-380	2.193	-1.176	-90	927	-2.156
2029	2.617	-387	2.231	-1.176	-85	970	-1.186
2030	2.663	-393	2.270	-1.176	-79	1.015	-171
<b>2031</b>	<b>2.710</b>	<b>-400</b>	<b>2.310</b>	<b>-1.176</b>	<b>-73</b>	<b>1.060</b>	<b>889</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 11. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 1.10.2023 in Höhe von rd. 300.000 Euro. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

**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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.