

Wohn- und Geschäftshaus 1120 Wien,
Tivoligasse 21 / Bonygasse 42



Eckdaten für Revitalisierung

- Generalsanierung
- Aufstockung und Dachgeschoßausbau
- Lifteinbau
- 3.300 m² bewertete Nutzfläche
- 34 Wohnungen, 4 Geschäftslokale
- 27 Garagenplätze
- Wohnungsgrößen von 38 m² bis 95 m²
- Voraussichtlicher Baubeginn Jänner 2008
- Geplante Fertigstellung Ende März 2009



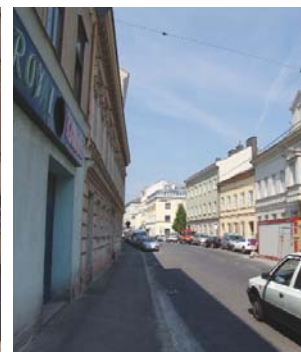
Objektansicht Tivoligasse



Innenhof



Blick Richtung
Ruckergasse



Blick Richtung
Aichholzgasse

Ihr Berater:

Christian Pross

Partner der ifa-Finanzgruppe

Ludersdorf 201, 8200 Gleisdorf

Tel.: 03112/41 920 30 Handy: 0664/16 22 040

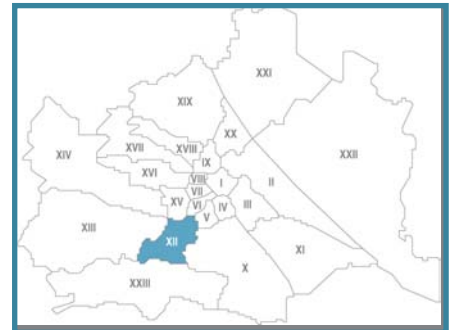
Fax: 03112/41 920-33 web: www.pross-consult.at

e-mail: office@pross-consult.at

Wohn- und Geschäftshaus 1120 Wien,
Tivoligasse 21 / Bonygasse 42

Anbindung und Infrastruktur

- U-Bahn (U6, Hst. Niederhofstraße, U4 Hst. Meidling Hauptstraße)
- Autobus (Linie 9A, 15A, 63 A)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Medizinische Versorgung



Technisches Museum

Schloss Schönbrunn

Schlosspark

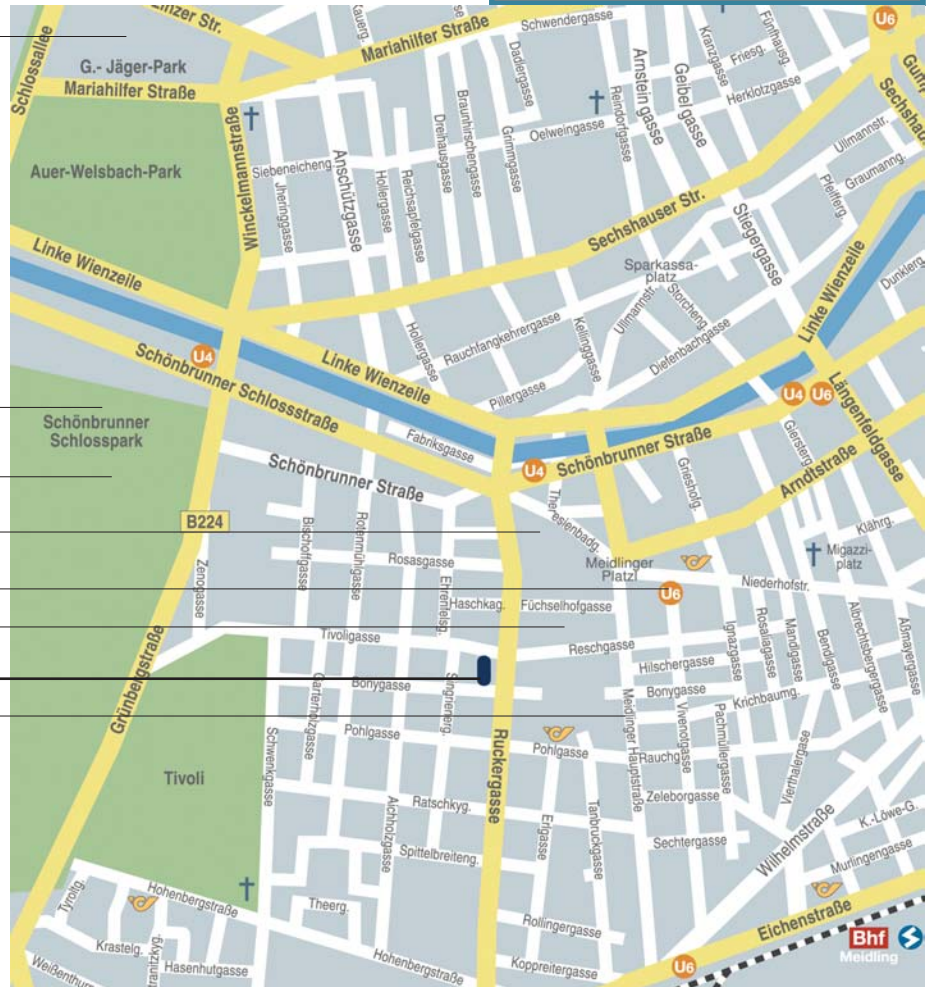
Theresienbad

U6 Niederhofstraße

Füchselhofpark

**Wohn- und Geschäftshaus 1120 Wien,
Tivoligasse 21 / Bonygasse 42**

Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße



Meidlinger Hauptstraße



Theresienbad



Füchselhofpark



U6 Niederhofstraße

Steueroptimiert

- Vorsteuerabzug
- sofortige Abschreibung von Werbungskosten
- Abschreibung der **Baukosten** auf **15 Jahre** (6,7 % p.a.)
- gemeinsame Veranlagung

Förderungsoptimiert

- **Gefördertes Darlehen** in Höhe von ca. **€ 1,250.000,--** mit **1% Fixzinssatz** p.a.
- **Nicht rückzahlbare Zuschüsse** für 15 Jahre von insgesamt ca. **€ 1,350.000,--**
 - das ergibt für 15 Jahre **monatliche Zusatzeinnahmen** von ca.
€ 3,40 pro m² Nutzfläche

Ertragsoptimiert

- Risikostreuung durch Mietpoolregelung
- durch die günstige Miete von ca. € 7,50 pro m² Nutzfläche (ohne Zuschuss) ergibt sich eine optimale Vermietbarkeit
 - weitgehende Vollvermietung
 - derzeitiger Vermietungsgrad aller ifa - Objekte rd. 99 %

Ihr Nutzen

Das ifa - Bauherrenmodell bietet Ihnen ein
wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen.
steueroptimiert - förderungsoptimiert - ertragsoptimiert



Musterberechnung

für 2,0 % Miteigentumsanteile = 66 m² Immobilie

Bauphase

Eigenkapital		Steuerliches Ergebnis	
2006 ¹⁾	€ 15.000,--	2006	- € 16.620,--
2007	€ 15.000,--	2007	- € 9.640,--
2008	€ 15.000,--	2008	- € 8.880,--
Eigenkapital vor Steuer € 45.000,--		gesamte Abschreibung - € 35.140,--	
Steuer - € 17.570,--		← bei 50% Steuerprogression →	
¹⁾ inkl. 1,5 % ermäßigtes Beratungshonorar			
Eigenkapital nach Steuer		€ 27.430,--	

Finanzierungsphase

€ 25.000,-- Landesdarlehen, Laufzeit 15 Jahre, Fixzinssatz 1% p.a.	
€ 123.865,-- Bankdarlehen, Laufzeit 18 Jahre, kalkulierter Zinssatz 5,0 % p.a. ²⁾	
Darlehensannuitäten p.a.	€ 12.245,--
Mieteinnahmen p.a.	- € 5.540,--
Annuitätenzuschuss p.a.	- € 1.800,--
<hr/>	
Eigenkapital vor Steuer p.a.	€ 4.905,--
Steuer p.a. Ø	- € 2.418,--
²⁾ derzeit ca. 4,50 % p.a.	
Eigenkapital nach Steuer p.a. Ø € 2.487,--	

Bauphase	€ 27.430,--
Finanzierungsphase (€ 2.487,-- x 18 Jahre)	€ 44.770,--
Eigenkapital gesamt nach Steuer € 72.200,--	
entspricht € 1.094,-- pro m ² für 66 m ² Immobilie	

Ertragsphase

Nettomieteinnahmen p.a.	€ 8.200,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer	11,4 %
wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen	
+ Immobilienwert	

Dieses Rechenbeispiel dient ausschließlich zu Anschauungszwecken. Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.