



Variante Kreditzeichnung
0,80 % Kommanditanteile

BAUMSTADT¹

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496

Baumstadt¹ Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt¹** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 28,7 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 76 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2025 | Fertigstellung Herbst 2026

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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

SICHERHEITEN

- Persönliche Firmenbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

FÖRDERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre.

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 9,97 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 Euro/m². Die für Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

360-GRAD-SERVICE

- 360-Grad-Service ein Immobilienleben lang.
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

VERWERTUNGSSZENARIO

- Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		53.501	Nettoeinnahmen plus		53.501
Steuerzahlung		-8.279	Steuerersparnis		50.301
Nettoeinnahmen nach Steuer		45.223	Nettoeinnahmen nach Steuer		103.803

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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndl gasse 5&7

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 233.044 Euro *

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	24.400	2024	-16.448
2025	24.400	2025	-23.648
2026	24.400	2026	-12.328
	73.200		-52.424

73.200
Eigenaufwand vor Steuer

-26.212
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

46.988
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	121.204
Landesdarlehen gefördert ****	38.640

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

484

pro Monat

5.803

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

265

pro Monat

3.176

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

113.688

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.121

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

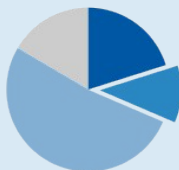
5,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

233.044

20% Eigenaufwand
11% Steuerrückfluss
52% Bankdarlehen
17% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -
2047

113.688

44% Eigenaufwand
32% Steuerrückfluss
24% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

*** Bankdarlehen in Höhe von 121.204 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Landesdarlehen gefördert in Höhe von 38.640 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,80 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2024			-24.400		-24.400	-24.400
⊞	2025			-24.400	8.224	-16.176	-40.576
	2026			-24.400	11.824	-12.576	-53.152
€	2027	3.111	-12.154	-9.043	6.164	-2.879	-56.031
	2028	3.394	-13.259	-9.865	6.509	-3.356	-59.387
	2029	3.480	-13.259	-9.779	6.470	-3.309	-62.696
	2030	3.567	-13.259	-9.691	6.280	-3.411	-66.107
	2031	3.654	-13.259	-9.605	6.082	-3.523	-69.630
	2032	3.742	-13.259	-9.517	5.878	-3.639	-73.269
	2033	3.755	-13.259	-9.504	5.667	-3.838	-77.107
	2034	3.847	-13.259	-9.412	5.485	-3.927	-81.034
	2035	3.941	-13.259	-9.318	5.256	-4.062	-85.096
	2036	4.038	-13.259	-9.221	5.018	-4.203	-89.299
	2037	4.136	-13.259	-9.123	4.770	-4.352	-93.652
	2038	4.175	-13.259	-9.084	4.513	-4.571	-98.222
	2039	4.278	-13.259	-8.981	4.276	-4.705	-102.927
	2040	4.384	-13.259	-8.875	2.813	-6.062	-108.989
	2041	4.492	-13.259	-8.767	-380	-9.148	-118.136
	2042	4.602	-3.053	1.549	-1.982	-433	-118.569
	2043	4.622	-2.132	2.490	-2.199	291	-118.278
	2044	4.738	-2.132	2.605	-2.221	384	-117.894
	2045	4.856	-2.132	2.723	-2.289	434	-117.460
	2046	4.976	-2.132	2.844	-2.359	485	-116.975
	2047	5.894	-177	5.717	-2.430	3.287	-113.688
2048	6.121		6.121	-2.895	3.226	-110.462	

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

*** 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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-16.448		-16.448	-16.448
2025				-23.648		-23.648	-40.096
2026				-12.328		-12.328	-52.424
2027	3.865	-754	3.111	-10.880	-5.249	-13.018	-65.442
2028	4.216	-822	3.394	-10.880	-5.455	-12.941	-78.382
2029	4.316	-836	3.480	-10.880	-5.160	-12.560	-90.942
2030	4.418	-850	3.567	-10.880	-4.852	-12.164	-103.106
2031	4.518	-864	3.654	-10.880	-4.530	-11.757	-114.863
2032	4.620	-879	3.742	-10.880	-4.195	-11.333	-126.196
2033	4.725	-971	3.755	-10.880	-3.844	-10.970	-137.166
2034	4.832	-986	3.847	-10.880	-3.479	-10.512	-147.678
2035	4.942	-1.001	3.941	-10.880	-3.097	-10.036	-157.714
2036	5.054	-1.017	4.038	-10.880	-2.698	-9.541	-167.254
2037	5.169	-1.033	4.136	-10.880	-2.282	-9.026	-176.280
2038	5.286	-1.111	4.175	-10.880	-1.847	-8.552	-184.832
2039	5.406	-1.128	4.278	-8.512	-1.393	-5.627	-190.459
2040	5.529	-1.145	4.384	-2.704	-919	761	-189.698
2041	5.654	-1.163	4.492	-104	-424	3.964	-185.734
2042	5.783	-1.181	4.602	-104	-100	4.398	-181.336
2043	5.914	-1.292	4.622	-104	-76	4.442	-176.893
2044	6.048	-1.310	4.738	-104	-55	4.578	-172.315
2045	6.185	-1.330	4.856	-104	-34	4.717	-167.597
2046	6.326	-1.349	4.976	-104	-13	4.859	-162.738
2047	7.354	-1.459	5.894	-104	0	5.790	-156.948
2048	7.612	-1.491	6.121	-104		6.017	-150.931

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 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
		53.501			53.501
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.279			50.301
		nach Steuer			nach Steuer
		45.223			103.803

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 58.580

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 4.216 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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 01.02.2027 berechnet.

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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

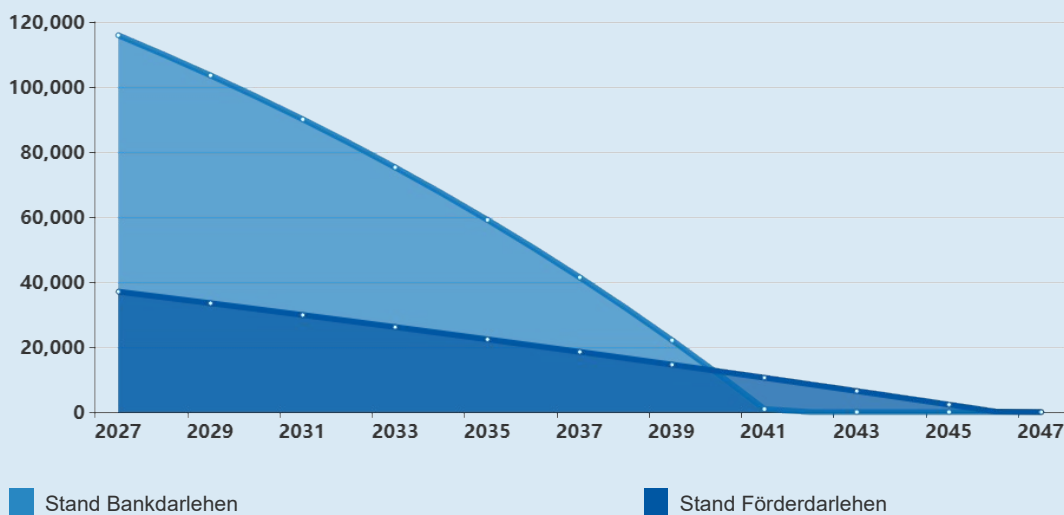
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	5.298	4.901	10.199	115.906	1.607	348	1.955	37.033	12.154
2028	6.034	5.092	11.126	109.872	1.770	362	2.132	35.263	13.259
2029	6.311	4.815	11.126	103.561	1.788	344	2.132	33.475	13.259
2030	6.601	4.525	11.126	96.959	1.806	326	2.132	31.669	13.259
2031	6.904	4.222	11.126	90.055	1.824	308	2.132	29.845	13.259
2032	7.222	3.905	11.126	82.833	1.842	290	2.132	28.002	13.259
2033	7.553	3.573	11.126	75.280	1.861	272	2.132	26.141	13.259
2034	7.901	3.226	11.126	67.379	1.880	253	2.132	24.262	13.259
2035	8.263	2.863	11.126	59.116	1.899	234	2.132	22.363	13.259
2036	8.643	2.483	11.126	50.473	1.918	215	2.132	20.446	13.259
2037	9.040	2.086	11.126	41.433	1.937	196	2.132	18.509	13.259
2038	9.455	1.671	11.126	31.977	1.956	176	2.132	16.552	13.259
2039	9.890	1.237	11.126	22.087	1.976	156	2.132	14.577	13.259
2040	10.344	782	11.126	11.743	1.996	137	2.132	12.581	13.259
2041	10.819	307	11.126	924	2.016	117	2.132	10.565	13.259
2042	917	3	920		2.036	96	2.132	8.529	3.053
2043					2.057	76	2.132	6.472	2.132
2044					2.077	55	2.132	4.395	2.132
2045					2.098	34	2.132	2.297	2.132
2046					2.119	13	2.132	178	2.132
2047					177	0	177		177

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-14.080		-14.080	-14.080
2025				-15.472		-15.472	-29.552
2026				-1.552		-1.552	-31.104
2027	4.767	-754	4.013	-2.528	-5.249	-3.764	-34.868
2028	5.200	-822	4.378	-2.528	-5.455	-3.605	-38.472
2029	5.330	-836	4.494	-2.528	-5.160	-3.194	-41.666
2030	5.463	-850	4.613	-2.528	-4.852	-2.767	-44.432
2031	5.594	-864	4.730	-2.528	-4.530	-2.328	-46.761
2032	5.729	-879	4.850	-2.528	-4.195	-1.873	-48.634
2033	5.866	-971	4.895	-2.528	-3.844	-1.477	-50.111
2034	6.007	-986	5.021	-2.528	-3.479	-985	-51.096
2035	6.151	-1.001	5.150	-2.528	-3.097	-475	-51.571
2036	6.299	-1.017	5.282	-2.528	-2.698	56	-51.515
2037	6.450	-1.033	5.417	-2.528	-2.282	607	-50.908
2038	6.605	-1.111	5.494	-2.528	-1.847	1.118	-49.790
2039	6.763	-1.128	5.635	-2.528	-1.393	1.714	-48.075
2040	6.925	-1.145	5.781	-2.528	-919	2.334	-45.742
2041	7.092	-1.163	5.929	-2.528	-424	2.977	-42.764
2042	7.262	-1.181	6.081	-2.528	-100	3.454	-39.311
2043	7.436	-1.292	6.145	-2.528	-76	3.541	-35.770
2044	7.615	-1.310	6.304	-2.528	-55	3.721	-32.049
2045	7.797	-1.330	6.468	-2.528	-34	3.905	-28.143
2046	7.985	-1.349	6.635	-2.528	-13	4.094	-24.049
2047	8.176	-1.459	6.717	-2.528	0	4.189	-19.861
2048	8.372	-1.491	6.881	-2.528		4.353	-15.508
2049	8.573	-1.516	7.057	-2.528		4.529	-10.979
2050	8.779	-1.541	7.238	-2.528		4.710	-6.269
2051	8.990	-1.567	7.423	-2.528		4.895	-1.374
2052	9.206	-1.594	7.612	-2.528		5.084	3.710

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 5.200 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 29. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.