



Kreditzeichnung

0,45 % Kommanditanteile

BAUMSTADT¹

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien – Tranche 2025

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 5,5% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 28,55 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 76 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn 2. Halbjahr 2025 | Fertigstellung 1. Halbjahr 2027

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 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 5,0 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		33.937	Nettoeinnahmen plus		33.937
Steuerzahlung		-5.793	Steuerersparnis		25.181
Nettoeinnahmen nach Steuer		28.144	Nettoeinnahmen nach Steuer		59.118

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

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

0,45 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 130.402 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	13.725	2025	-16.083
2026	13.725	2026	-8.199
2027	13.725	2027	-6.656
	<u>41.175</u>		<u>-30.938</u>

41.175
Eigenaufwand vor Steuer

-15.469
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

25.706
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	67.492
Landesdarlehen gefördert ****	21.735

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

318
pro Monat

3.817
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

190
pro Monat

2.276
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

63.105

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.443

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

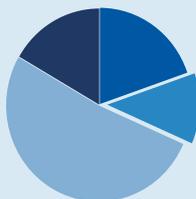
5,5 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

130.402

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

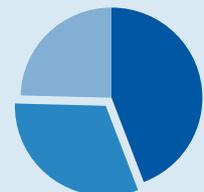


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

63.105

- 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 EUR 67.492 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,95% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 21.735 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2027, 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 2025.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, 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

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,45 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-13.725		-13.725	-13.725
2026			-13.725	8.042	-5.684	-19.409
2027	477	-1.803	-15.050	4.100	-10.951	-30.359
2028	1.909	-7.211	-5.302	3.328	-1.973	-32.333
2029	1.957	-7.211	-5.253	3.527	-1.726	-34.059
2030	2.007	-7.211	-5.204	3.429	-1.775	-35.834
2031	2.055	-7.211	-5.155	3.327	-1.829	-37.663
2032	2.105	-7.211	-5.106	3.222	-1.884	-39.547
2033	2.112	-7.211	-5.099	3.113	-1.985	-41.532
2034	2.164	-7.211	-5.047	3.023	-2.024	-43.556
2035	2.217	-7.211	-4.994	2.906	-2.087	-45.643
2036	2.271	-7.211	-4.939	2.786	-2.154	-47.797
2037	2.327	-7.211	-4.884	2.661	-2.223	-50.020
2038	2.349	-7.211	-4.862	2.532	-2.330	-52.350
2039	2.407	-7.211	-4.804	2.415	-2.389	-54.739
2040	2.466	-7.211	-4.745	2.277	-2.468	-57.207
2041	2.527	-7.211	-4.684	785	-3.899	-61.106
2042	2.589	-5.708	-3.119	-557	-3.676	-64.781
2043	2.600	-1.199	1.401	-1.197	204	-64.578
2044	2.665	-1.199	1.465	-1.246	220	-64.358
2045	2.731	-1.199	1.532	-1.284	248	-64.110
2046	2.799	-1.199	1.600	-1.323	277	-63.833
2047	2.990	-900	2.090	-1.363	728	-63.105
2048	3.443		3.443	-1.464	1.979	-61.126

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

*** 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, Indexannahmen, 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

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

STEUERLICHE PROGNOSE RECHNUNG

0,45 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-16.083		-16.083	-16.083
2026				-8.199		-8.199	-24.282
2027	593	-116	477	-6.399	-735	-6.656	-30.938
2028	2.372	-462	1.909	-6.116	-2.848	-7.055	-37.993
2029	2.428	-470	1.957	-6.116	-2.699	-6.857	-44.851
2030	2.485	-478	2.007	-6.116	-2.544	-6.653	-51.504
2031	2.541	-486	2.055	-6.116	-2.383	-6.444	-57.947
2032	2.599	-494	2.105	-6.116	-2.216	-6.227	-64.174
2033	2.658	-546	2.112	-6.116	-2.042	-6.045	-70.220
2034	2.718	-554	2.164	-6.116	-1.861	-5.813	-76.032
2035	2.780	-563	2.217	-6.116	-1.673	-5.572	-81.604
2036	2.843	-572	2.271	-6.116	-1.478	-5.322	-86.926
2037	2.908	-581	2.327	-6.116	-1.275	-5.064	-91.990
2038	2.974	-625	2.349	-6.116	-1.064	-4.831	-96.821
2039	3.041	-634	2.407	-6.116	-844	-4.553	-101.374
2040	3.110	-644	2.466	-3.420	-616	-1.570	-102.944
2041	3.181	-654	2.527	-1.035	-379	1.113	-101.830
2042	3.253	-664	2.589	-59	-137	2.393	-99.437
2043	3.327	-727	2.600	-59	-50	2.491	-96.946
2044	3.402	-737	2.665	-59	-39	2.568	-94.378
2045	3.479	-748	2.731	-59	-27	2.646	-91.733
2046	3.558	-759	2.799	-59	-15	2.725	-89.008
2047	3.775	-785	2.990	-59	-4	2.928	-86.080
2048	4.282	-839	3.443	-59		3.385	-82.695

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: 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
		33.937			33.937
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.793			25.181
		nach Steuer			nach Steuer
		28.144			59.118

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 30.974

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 2.372 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% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlas s BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2027 berechnet.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, 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

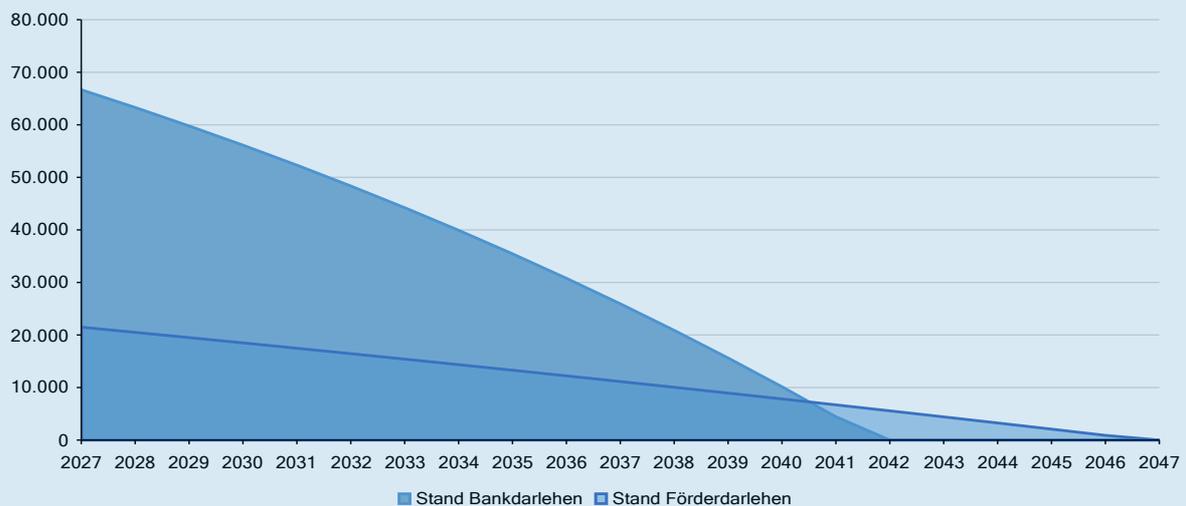
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

0,45 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	822	681	1.503	66.670	246	54	300	21.489	1.803
2028	3.373	2.638	6.011	63.297	989	210	1.199	20.500	7.211
2029	3.512	2.499	6.011	59.785	999	200	1.199	19.501	7.211
2030	3.657	2.354	6.011	56.127	1.009	190	1.199	18.492	7.211
2031	3.808	2.203	6.011	52.319	1.019	180	1.199	17.473	7.211
2032	3.965	2.046	6.011	48.354	1.029	170	1.199	16.443	7.211
2033	4.129	1.882	6.011	44.225	1.040	160	1.199	15.403	7.211
2034	4.299	1.712	6.011	39.926	1.050	149	1.199	14.353	7.211
2035	4.477	1.535	6.011	35.449	1.061	139	1.199	13.292	7.211
2036	4.661	1.350	6.011	30.788	1.071	128	1.199	12.221	7.211
2037	4.854	1.157	6.011	25.935	1.082	117	1.199	11.139	7.211
2038	5.054	957	6.011	20.881	1.093	106	1.199	10.046	7.211
2039	5.262	749	6.011	15.618	1.104	95	1.199	8.941	7.211
2040	5.480	532	6.011	10.139	1.115	84	1.199	7.826	7.211
2041	5.706	305	6.011	4.433	1.126	73	1.199	6.700	7.211
2042	4.433	75	4.508		1.138	62	1.199	5.562	5.708
2043					1.149	50	1.199	4.413	1.199
2044					1.161	39	1.199	3.252	1.199
2045					1.172	27	1.199	2.080	1.199
2046					1.184	15	1.199	896	1.199
2047					896	4	900		900

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, 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

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,45 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-13.388		-13.388	-13.388
2026				-3.114		-3.114	-16.502
2027	731	-116	616	-1.022	-735	-1.141	-17.642
2028	2.925	-462	2.463	-1.422	-2.848	-1.808	-19.450
2029	2.998	-470	2.528	-1.422	-2.699	-1.593	-21.043
2030	3.073	-478	2.595	-1.422	-2.544	-1.371	-22.415
2031	3.147	-486	2.661	-1.422	-2.383	-1.145	-23.559
2032	3.222	-494	2.728	-1.422	-2.216	-910	-24.469
2033	3.300	-546	2.754	-1.422	-2.042	-710	-25.179
2034	3.379	-554	2.824	-1.422	-1.861	-459	-25.638
2035	3.460	-563	2.897	-1.422	-1.673	-198	-25.836
2036	3.543	-572	2.971	-1.422	-1.478	71	-25.765
2037	3.628	-581	3.047	-1.422	-1.275	350	-25.415
2038	3.715	-625	3.090	-1.422	-1.064	605	-24.810
2039	3.804	-634	3.170	-1.422	-844	904	-23.906
2040	3.896	-644	3.252	-1.422	-616	1.214	-22.693
2041	3.989	-654	3.335	-1.422	-379	1.535	-21.158
2042	4.085	-664	3.421	-1.422	-137	1.862	-19.296
2043	4.183	-727	3.456	-1.422	-50	1.984	-17.312
2044	4.283	-737	3.546	-1.422	-39	2.085	-15.227
2045	4.386	-748	3.638	-1.422	-27	2.189	-13.038
2046	4.491	-759	3.732	-1.422	-15	2.295	-10.743
2047	4.599	-785	3.815	-1.422	-4	2.389	-8.354
2048	4.709	-839	3.871	-1.422		2.449	-5.906
2049	4.823	-853	3.970	-1.422		2.548	-3.358
2050	4.938	-867	4.071	-1.422		2.649	-709
2051	5.057	-882	4.175	-1.422		2.753	2.045

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 2.925 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% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, 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.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, 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 27. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.