



Barzeichnung

0,45 % Kommanditanteile

## BAUMSTADT<sup>1</sup>

### Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien – Tranche 2025

IFA Bauherrenmodell N°496

**Baumstadt<sup>1</sup>** Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>1</sup>** 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 7,1% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 Euro/m<sup>2</sup>. 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
<b>Steuerzahlung</b>		-5.793	<b>Steuerersparnis</b>		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

### Barzeichnung

0,45 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 130.402 \*

BAUPHASE (2025 - 2027)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2025	-12.060
2025	108.667	2026	-5.729
<b>-Barzeichnungsbonus</b>	<b>-6.345</b>	2027	-5.976
	102.322		<b>-23.764</b>

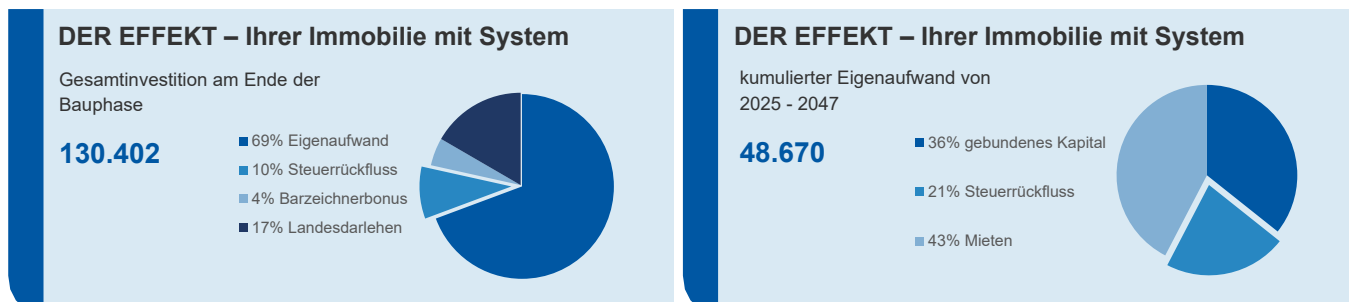
  

102.322	Eigenaufwand vor Steuer
<b>-11.882</b>	<b>Steuerrückfluss ** bei 50% Progression</b>
<b>90.440</b>	<b>Eigenaufwand NACH STEUER</b>

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	21.735

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>79</b> pro Monat	<b>950</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****
			<b>236</b> pro Monat
			<b>2.829</b> pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			<b>3,1 %</b>

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>48.670</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.443</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>7,1 %</b>



\* 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.

\*\*\* 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 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

\*\*\*\*\* Da die Herstellungskosten bis 2041 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, 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 | Werndlgrasse 5&7 - Tranche 2025

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,45 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-102.322		-102.322		-102.322
2026				6.030	6.030	5,89%	-96.292
2027	477	-300	177	2.864	3.042	3,16%	-93.250
2028	1.909	-1.199	710	2.988	3.698	3,97%	-89.553
2029	1.957	-1.199	758	2.208	2.966	3,31%	-86.587
2030	2.007	-1.199	807	2.179	2.986	3,45%	-83.600
2031	2.055	-1.199	856	2.150	3.005	3,59%	-80.595
2032	2.105	-1.199	905	2.120	3.026	3,75%	-77.570
2033	2.112	-1.199	912	2.090	3.003	3,87%	-74.567
2034	2.164	-1.199	964	2.082	3.046	4,08%	-71.521
2035	2.217	-1.199	1.017	2.050	3.068	4,29%	-68.453
2036	2.271	-1.199	1.072	2.019	3.090	4,51%	-65.363
2037	2.327	-1.199	1.127	1.986	3.113	4,76%	-62.249
2038	2.349	-1.199	1.149	1.953	3.102	4,98%	-59.147
2039	2.407	-1.199	1.207	1.937	3.144	5,32%	-56.003
2040	2.466	-1.199	1.266	1.902	3.169	5,66%	-52.835
2041	2.527	-1.199	1.327	519	1.846	3,49%	-50.988
2042	2.589	-1.199	1.389	-709	680	1,33%	-50.309
2043	2.600	-1.199	1.401	-1.234	166	0,33%	-50.142
2044	2.665	-1.199	1.465	-1.246	220	0,44%	-49.922
2045	2.731	-1.199	1.532	-1.284	248	0,50%	-49.674
2046	2.799	-1.199	1.600	-1.323	277	0,56%	-49.398
2047	2.990	-900	2.090	-1.363	728	1,47%	<b>-48.670</b>
2048	<b>3.443</b>		3.443	-1.464	1.979	4,07%	-46.691

\* 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				-12.060		-12.060	-12.060
2026				-5.729		-5.729	-17.789
2027	593	-116	477	-6.399	-54	-5.976	-23.764
2028	2.372	-462	1.909	-6.116	-210	-4.417	-28.181
2029	2.428	-470	1.957	-6.116	-200	-4.359	-32.540
2030	2.485	-478	2.007	-6.116	-190	-4.299	-36.839
2031	2.541	-486	2.055	-6.116	-180	-4.241	-41.080
2032	2.599	-494	2.105	-6.116	-170	-4.181	-45.260
2033	2.658	-546	2.112	-6.116	-160	-4.163	-49.424
2034	2.718	-554	2.164	-6.116	-149	-4.101	-53.525
2035	2.780	-563	2.217	-6.116	-139	-4.037	-57.562
2036	2.843	-572	2.271	-6.116	-128	-3.972	-61.534
2037	2.908	-581	2.327	-6.116	-117	-3.906	-65.440
2038	2.974	-625	2.349	-6.116	-106	-3.873	-69.314
2039	3.041	-634	2.407	-6.116	-95	-3.804	-73.118
2040	3.110	-644	2.466	-3.420	-84	-1.038	-74.156
2041	3.181	-654	2.527	-1.035	-73	1.419	-72.738
2042	3.253	-664	2.589	-59	-62	2.468	-70.270
2043	3.327	-727	2.600	-59	-50	2.491	-67.778
2044	3.402	-737	2.665	-59	-39	2.568	-65.211
2045	3.479	-748	2.731	-59	-27	2.646	-62.565
2046	3.558	-759	2.799	-59	-15	2.725	-59.840
2047	3.775	-785	2.990	-59	-4	2.928	-56.912
2048	4.282	-839	3.443	-59		3.385	-53.527

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>28.144</b>			<b>59.118</b>

**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 (Erlaß BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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

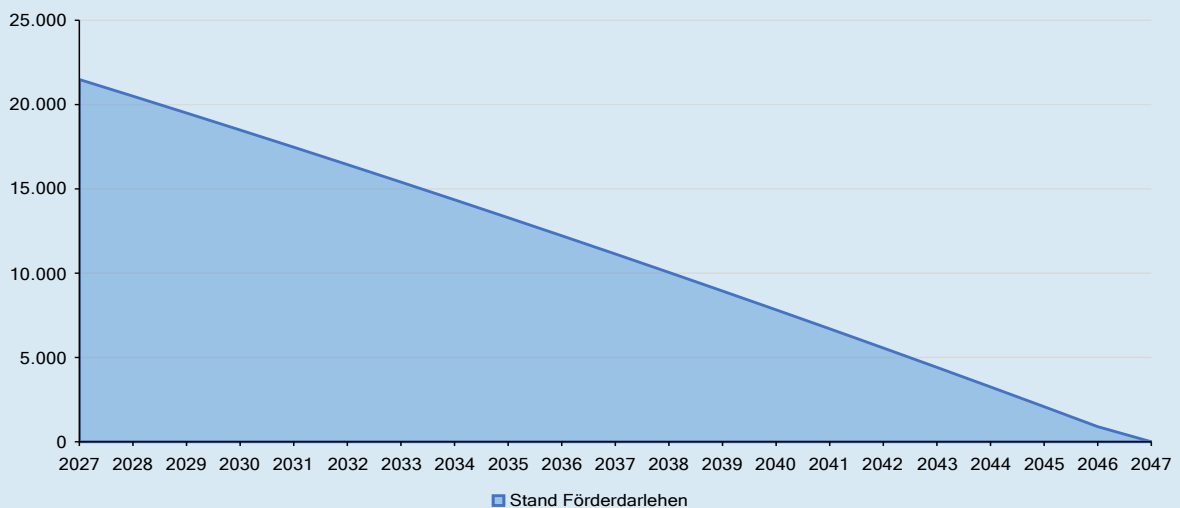
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

## KREDITÜBERSICHT

0,45 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	246	54	300	21.489
2028	989	210	1.199	20.500
2029	999	200	1.199	19.501
2030	1.009	190	1.199	18.492
2031	1.019	180	1.199	17.473
2032	1.029	170	1.199	16.443
2033	1.040	160	1.199	15.403
2034	1.050	149	1.199	14.353
2035	1.061	139	1.199	13.292
2036	1.071	128	1.199	12.221
2037	1.082	117	1.199	11.139
2038	1.093	106	1.199	10.046
2039	1.104	95	1.199	8.941
2040	1.115	84	1.199	7.826
2041	1.126	73	1.199	6.700
2042	1.138	62	1.199	5.562
2043	1.149	50	1.199	4.413
2044	1.161	39	1.199	3.252
2045	1.172	27	1.199	2.080
2046	1.184	15	1.199	896
2047	896	4	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 | Werndlgrasse 5&7 - Tranche 2025

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,45 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-9.365		-9.365	-9.365
2026				-644		-644	-10.008
2027	731	-116	616	-1.022	-54	-460	-10.468
2028	2.925	-462	2.463	-1.422	-210	830	-9.638
2029	2.998	-470	2.528	-1.422	-200	905	-8.732
2030	3.073	-478	2.595	-1.422	-190	982	-7.750
2031	3.147	-486	2.661	-1.422	-180	1.058	-6.692
2032	3.222	-494	2.728	-1.422	-170	1.136	-5.556
2033	3.300	-546	2.754	-1.422	-160	1.172	-4.383
2034	3.379	-554	2.824	-1.422	-149	1.253	-3.130
2035	3.460	-563	2.897	-1.422	-139	1.336	-1.794
2036	3.543	-572	2.971	-1.422	-128	1.421	-373
<b>2037</b>	<b>3.628</b>	<b>-581</b>	<b>3.047</b>	<b>-1.422</b>	<b>-117</b>	<b>1.508</b>	<b>1.135</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 13. 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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.