



Kreditzeichnung

0,5 % Kommanditanteile

BAUMSTADT¹

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 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		37.708	Nettoeinnahmen plus		37.708
Steuerzahlung		-6.436	Steuerersparnis		27.979
Nettoeinnahmen nach Steuer		31.271	Nettoeinnahmen nach Steuer		65.686

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

0,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 144.891 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	15.250	2025	-17.870
2026	15.250	2026	-9.110
2027	15.250	2027	-7.396
	<u>45.750</u>		<u>-34.376</u>

45.750
Eigenaufwand vor Steuer

-17.188
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

28.562
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	74.991
Landesdarlehen gefördert ****	24.150

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

353
pro Monat

4.241
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

211
pro Monat

2.529
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

70.117

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.826

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

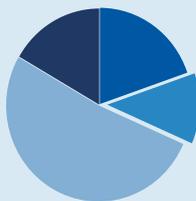
5,5 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

144.891

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

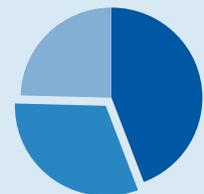


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

70.117

- 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 74.991 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 24.150 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

0,5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-15.250		-15.250	-15.250
2026			-15.250	8.935	-6.315	-21.565
2027	530	-2.003	-16.723	4.555	-12.168	-33.733
2028	2.121	-8.012	-5.891	3.698	-2.193	-35.925
2029	2.175	-8.012	-5.837	3.919	-1.918	-37.843
2030	2.230	-8.012	-5.782	3.810	-1.972	-39.815
2031	2.283	-8.012	-5.728	3.696	-2.032	-41.847
2032	2.339	-8.012	-5.673	3.580	-2.093	-43.941
2033	2.347	-8.012	-5.665	3.459	-2.206	-46.147
2034	2.404	-8.012	-5.608	3.359	-2.249	-48.396
2035	2.463	-8.012	-5.549	3.229	-2.319	-50.715
2036	2.523	-8.012	-5.488	3.095	-2.393	-53.108
2037	2.585	-8.012	-5.427	2.957	-2.470	-55.578
2038	2.610	-8.012	-5.402	2.813	-2.589	-58.167
2039	2.674	-8.012	-5.338	2.684	-2.654	-60.821
2040	2.740	-8.012	-5.272	2.529	-2.742	-63.563
2041	2.807	-8.012	-5.204	872	-4.332	-67.895
2042	2.876	-6.342	-3.466	-618	-4.084	-71.979
2043	2.889	-1.333	1.556	-1.330	227	-71.753
2044	2.961	-1.333	1.628	-1.384	244	-71.509
2045	3.035	-1.333	1.702	-1.426	276	-71.233
2046	3.110	-1.333	1.777	-1.470	308	-70.925
2047	3.322	-1.000	2.323	-1.514	809	-70.117
2048	3.826		3.826	-1.627	2.199	-67.918

* 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

0,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-17.870		-17.870	-17.870
2026				-9.110		-9.110	-26.980
2027	659	-128	530	-7.110	-816	-7.396	-34.376
2028	2.635	-514	2.121	-6.795	-3.165	-7.839	-42.215
2029	2.697	-523	2.175	-6.795	-2.999	-7.619	-49.834
2030	2.761	-531	2.230	-6.795	-2.827	-7.392	-57.226
2031	2.824	-540	2.283	-6.795	-2.648	-7.160	-64.386
2032	2.888	-549	2.339	-6.795	-2.462	-6.919	-71.305
2033	2.953	-607	2.347	-6.795	-2.269	-6.717	-78.022
2034	3.020	-616	2.404	-6.795	-2.068	-6.459	-84.480
2035	3.089	-626	2.463	-6.795	-1.859	-6.191	-90.671
2036	3.159	-635	2.523	-6.795	-1.642	-5.914	-96.585
2037	3.231	-645	2.585	-6.795	-1.416	-5.626	-102.211
2038	3.304	-694	2.610	-6.795	-1.182	-5.367	-107.578
2039	3.379	-705	2.674	-6.795	-938	-5.059	-112.637
2040	3.456	-716	2.740	-3.800	-684	-1.744	-114.382
2041	3.534	-727	2.807	-1.150	-421	1.237	-113.145
2042	3.614	-738	2.876	-65	-152	2.659	-110.486
2043	3.696	-807	2.889	-65	-56	2.768	-107.718
2044	3.780	-819	2.961	-65	-43	2.853	-104.865
2045	3.866	-831	3.035	-65	-30	2.940	-101.925
2046	3.954	-843	3.110	-65	-17	3.028	-98.897
2047	4.194	-872	3.322	-65	-4	3.253	-95.644
2048	4.758	-932	3.826	-65		3.761	-91.883

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
		37.708			37.708
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.436			27.979
		nach Steuer			nach Steuer
		31.271			65.686

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 34.415

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 2.635 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

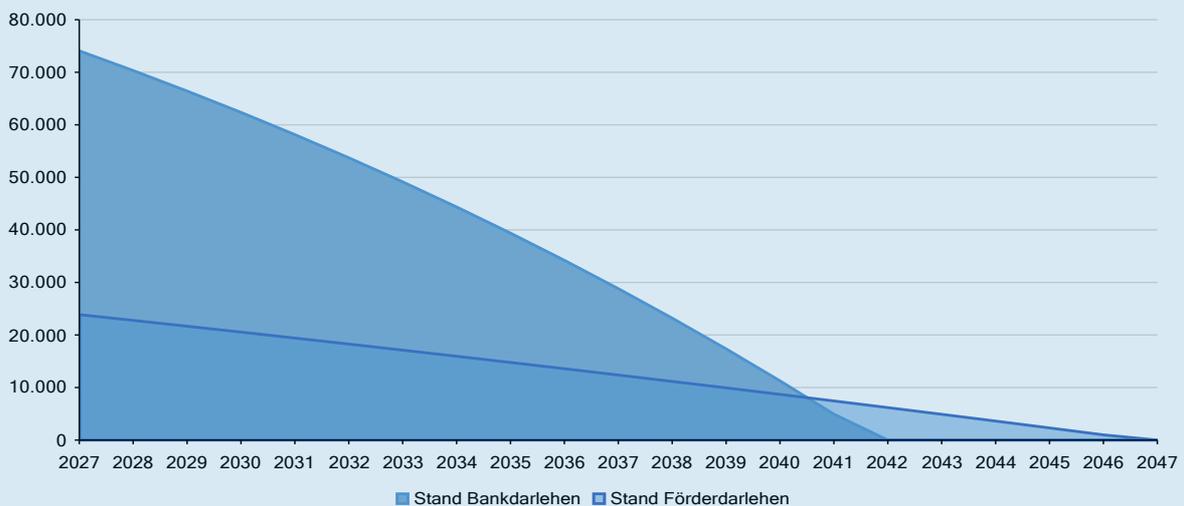
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

0,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	914	756	1.670	74.078	273	60	333	23.877	2.003
2028	3.748	2.931	6.679	70.330	1.099	234	1.333	22.778	8.012
2029	3.903	2.776	6.679	66.427	1.110	223	1.333	21.668	8.012
2030	4.064	2.615	6.679	62.364	1.121	212	1.333	20.547	8.012
2031	4.231	2.448	6.679	58.132	1.132	200	1.333	19.414	8.012
2032	4.406	2.273	6.679	53.727	1.144	189	1.333	18.270	8.012
2033	4.588	2.091	6.679	49.139	1.155	177	1.333	17.115	8.012
2034	4.777	1.902	6.679	44.362	1.167	166	1.333	15.948	8.012
2035	4.974	1.705	6.679	39.388	1.179	154	1.333	14.769	8.012
2036	5.179	1.500	6.679	34.209	1.191	142	1.333	13.579	8.012
2037	5.393	1.286	6.679	28.816	1.202	130	1.333	12.376	8.012
2038	5.615	1.064	6.679	23.201	1.215	118	1.333	11.162	8.012
2039	5.847	832	6.679	17.354	1.227	106	1.333	9.935	8.012
2040	6.088	591	6.679	11.265	1.239	94	1.333	8.696	8.012
2041	6.340	339	6.679	4.926	1.252	81	1.333	7.444	8.012
2042	4.926	83	5.009		1.264	69	1.333	6.180	6.342
2043					1.277	56	1.333	4.903	1.333
2044					1.290	43	1.333	3.614	1.333
2045					1.303	30	1.333	2.311	1.333
2046					1.316	17	1.333	995	1.333
2047					995	4	1.000		1.000

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

0,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-14.875		-14.875	-14.875
2026				-3.460		-3.460	-18.335
2027	813	-128	684	-1.135	-816	-1.267	-19.602
2028	3.250	-514	2.736	-1.580	-3.165	-2.009	-21.611
2029	3.331	-523	2.809	-1.580	-2.999	-1.770	-23.381
2030	3.415	-531	2.883	-1.580	-2.827	-1.524	-24.905
2031	3.496	-540	2.956	-1.580	-2.648	-1.272	-26.177
2032	3.580	-549	3.031	-1.580	-2.462	-1.011	-27.188
2033	3.666	-607	3.060	-1.580	-2.269	-789	-27.977
2034	3.754	-616	3.138	-1.580	-2.068	-510	-28.487
2035	3.844	-626	3.219	-1.580	-1.859	-220	-28.707
2036	3.937	-635	3.301	-1.580	-1.642	79	-28.628
2037	4.031	-645	3.386	-1.580	-1.416	389	-28.238
2038	4.128	-694	3.434	-1.580	-1.182	672	-27.567
2039	4.227	-705	3.522	-1.580	-938	1.004	-26.563
2040	4.328	-716	3.613	-1.580	-684	1.349	-25.214
2041	4.432	-727	3.706	-1.580	-421	1.705	-23.509
2042	4.539	-738	3.801	-1.580	-152	2.069	-21.440
2043	4.648	-807	3.840	-1.580	-56	2.204	-19.236
2044	4.759	-819	3.940	-1.580	-43	2.317	-16.919
2045	4.873	-831	4.042	-1.580	-30	2.432	-14.487
2046	4.990	-843	4.147	-1.580	-17	2.550	-11.937
2047	5.110	-872	4.238	-1.580	-4	2.654	-9.282
2048	5.233	-932	4.301	-1.580		2.721	-6.562
2049	5.358	-948	4.411	-1.580		2.831	-3.731
2050	5.487	-963	4.524	-1.580		2.944	-787
2051	5.619	-979	4.639	-1.580		3.059	2.272

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 3.250 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.