



Barzeichnung

0,5 % 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 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/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

Barzeichnung

0,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 144.891 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	120.741
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-7.050</u>
	113.691

Steuerliches Ergebnis

2025	-13.400
2026	-6.365
2027	-6.640
	<u>-26.405</u>

113.691
Eigenaufwand vor Steuer

-13.202
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

100.489
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 24.150

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

88

pro Monat

1.056

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

262

pro Monat

3.144

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1 %

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

54.077

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

3.826

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

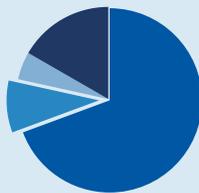
7,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

144.891

- 69% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 17% Landesdarlehen

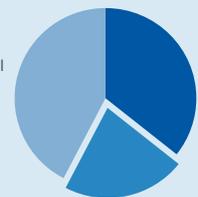


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

54.077

- 36% gebundenes Kapital
- 21% Steuerrückfluss
- 43% Mieten



* 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 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 - 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 | Werndlglas 5&7 - Tranche 2025

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,5 % 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			-113.691		-113.691		-113.691
2026				6.700	6.700	5,89%	-106.991
2027	530	-333	197	3.183	3.380	3,16%	-103.612
2028	2.121	-1.333	788	3.320	4.108	3,97%	-99.503
2029	2.175	-1.333	842	2.454	3.296	3,31%	-96.208
2030	2.230	-1.333	897	2.421	3.318	3,45%	-92.889
2031	2.283	-1.333	951	2.388	3.339	3,59%	-89.550
2032	2.339	-1.333	1.006	2.356	3.362	3,75%	-86.188
2033	2.347	-1.333	1.014	2.323	3.337	3,87%	-82.852
2034	2.404	-1.333	1.071	2.313	3.384	4,08%	-79.467
2035	2.463	-1.333	1.130	2.278	3.409	4,29%	-76.059
2036	2.523	-1.333	1.191	2.243	3.434	4,51%	-72.625
2037	2.585	-1.333	1.252	2.207	3.459	4,76%	-69.166
2038	2.610	-1.333	1.277	2.170	3.447	4,98%	-65.719
2039	2.674	-1.333	1.341	2.152	3.493	5,32%	-62.226
2040	2.740	-1.333	1.407	2.114	3.521	5,66%	-58.705
2041	2.807	-1.333	1.475	577	2.051	3,49%	-56.654
2042	2.876	-1.333	1.544	-788	755	1,33%	-55.898
2043	2.889	-1.333	1.556	-1.371	185	0,33%	-55.714
2044	2.961	-1.333	1.628	-1.384	244	0,44%	-55.469
2045	3.035	-1.333	1.702	-1.426	276	0,50%	-55.194
2046	3.110	-1.333	1.777	-1.470	308	0,56%	-54.886
2047	3.322	-1.000	2.323	-1.514	809	1,47%	-54.077
2048	3.826		3.826	-1.627	2.199	4,07%	-51.878

* 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				-13.400		-13.400	-13.400
2026				-6.365		-6.365	-19.765
2027	659	-128	530	-7.110	-60	-6.640	-26.405
2028	2.635	-514	2.121	-6.795	-234	-4.908	-31.312
2029	2.697	-523	2.175	-6.795	-223	-4.843	-36.155
2030	2.761	-531	2.230	-6.795	-212	-4.777	-40.932
2031	2.824	-540	2.283	-6.795	-200	-4.712	-45.644
2032	2.888	-549	2.339	-6.795	-189	-4.645	-50.289
2033	2.953	-607	2.347	-6.795	-177	-4.626	-54.915
2034	3.020	-616	2.404	-6.795	-166	-4.557	-59.472
2035	3.089	-626	2.463	-6.795	-154	-4.486	-63.958
2036	3.159	-635	2.523	-6.795	-142	-4.414	-68.371
2037	3.231	-645	2.585	-6.795	-130	-4.340	-72.712
2038	3.304	-694	2.610	-6.795	-118	-4.304	-77.015
2039	3.379	-705	2.674	-6.795	-106	-4.227	-81.242
2040	3.456	-716	2.740	-3.800	-94	-1.154	-82.396
2041	3.534	-727	2.807	-1.150	-81	1.576	-80.820
2042	3.614	-738	2.876	-65	-69	2.743	-78.077
2043	3.696	-807	2.889	-65	-56	2.768	-75.309
2044	3.780	-819	2.961	-65	-43	2.853	-72.456
2045	3.866	-831	3.035	-65	-30	2.940	-69.517
2046	3.954	-843	3.110	-65	-17	3.028	-66.489
2047	4.194	-872	3.322	-65	-4	3.253	-63.236
2048	4.758	-932	3.826	-65		3.761	-59.475

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 (Erläss 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

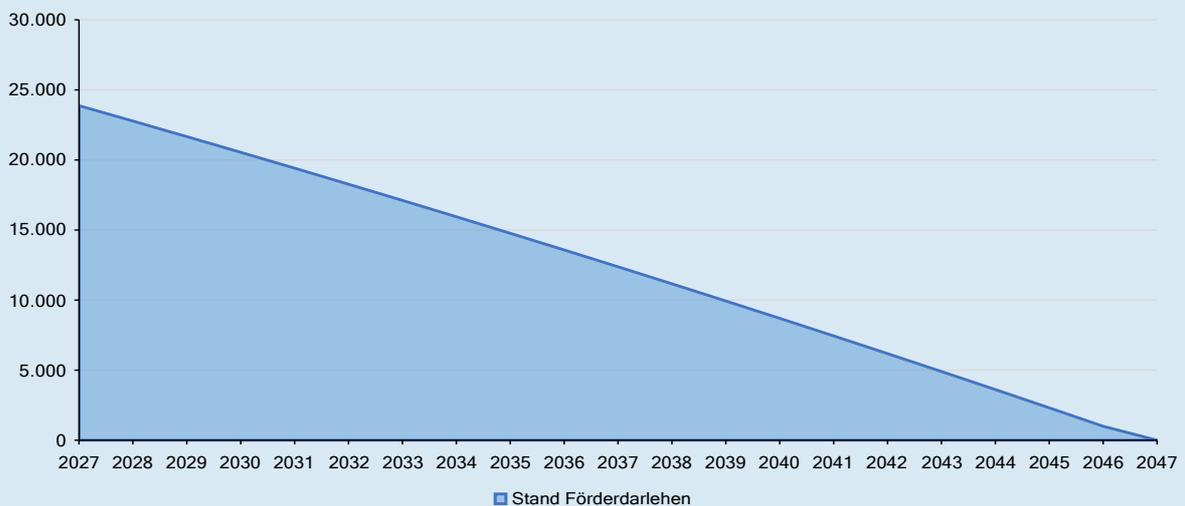
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

0,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	273	60	333	23.877
2028	1.099	234	1.333	22.778
2029	1.110	223	1.333	21.668
2030	1.121	212	1.333	20.547
2031	1.132	200	1.333	19.414
2032	1.144	189	1.333	18.270
2033	1.155	177	1.333	17.115
2034	1.167	166	1.333	15.948
2035	1.179	154	1.333	14.769
2036	1.191	142	1.333	13.579
2037	1.202	130	1.333	12.376
2038	1.215	118	1.333	11.162
2039	1.227	106	1.333	9.935
2040	1.239	94	1.333	8.696
2041	1.252	81	1.333	7.444
2042	1.264	69	1.333	6.180
2043	1.277	56	1.333	4.903
2044	1.290	43	1.333	3.614
2045	1.303	30	1.333	2.311
2046	1.316	17	1.333	995
2047	995	4	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 *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-10.405		-10.405	-10.405
2026				-715		-715	-11.120
2027	813	-128	684	-1.135	-60	-511	-11.631
2028	3.250	-514	2.736	-1.580	-234	922	-10.709
2029	3.331	-523	2.809	-1.580	-223	1.006	-9.703
2030	3.415	-531	2.883	-1.580	-212	1.092	-8.611
2031	3.496	-540	2.956	-1.580	-200	1.176	-7.435
2032	3.580	-549	3.031	-1.580	-189	1.262	-6.173
2033	3.666	-607	3.060	-1.580	-177	1.302	-4.871
2034	3.754	-616	3.138	-1.580	-166	1.392	-3.478
2035	3.844	-626	3.219	-1.580	-154	1.485	-1.993
2036	3.937	-635	3.301	-1.580	-142	1.579	-414
2037	4.031	-645	3.386	-1.580	-130	1.675	1.261

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