



Kreditzeichnung

0,6 % 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		45.249	Nettoeinnahmen plus		45.249
Steuerzahlung		-7.724	Steuerersparnis		33.574
Nettoeinnahmen nach Steuer		37.526	Nettoeinnahmen nach Steuer		78.824

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

0,6 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 173.870 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	18.300	2025	-21.444
2026	18.300	2026	-10.932
2027	18.300	2027	-8.875
	<u>54.900</u>		<u>-41.251</u>

54.900
Eigenaufwand vor Steuer

-20.626
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

34.274
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	89.990
Landesdarlehen gefördert ****	28.980

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

424
pro Monat

5.089
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

253
pro Monat

3.035
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

84.140

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.591

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

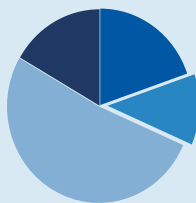
5,5 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

173.870

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

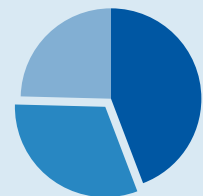


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

84.140

- 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 89.990 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 28.980 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

0,6 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-18.300		-18.300	-18.300
2026			-18.300	10.722	-7.578	-25.878
2027	636	-2.404	-20.067	5.466	-14.601	-40.479
2028	2.545	-9.614	-7.069	4.438	-2.631	-43.110
2029	2.610	-9.614	-7.004	4.703	-2.301	-45.411
2030	2.676	-9.614	-6.939	4.572	-2.367	-47.778
2031	2.740	-9.614	-6.874	4.435	-2.439	-50.217
2032	2.806	-9.614	-6.808	4.296	-2.512	-52.729
2033	2.816	-9.614	-6.798	4.151	-2.647	-55.376
2034	2.885	-9.614	-6.729	4.030	-2.699	-58.075
2035	2.956	-9.614	-6.658	3.875	-2.783	-60.858
2036	3.028	-9.614	-6.586	3.715	-2.871	-63.729
2037	3.102	-9.614	-6.512	3.548	-2.964	-66.693
2038	3.131	-9.614	-6.483	3.376	-3.107	-69.800
2039	3.209	-9.614	-6.405	3.220	-3.185	-72.985
2040	3.288	-9.614	-6.326	3.035	-3.291	-76.276
2041	3.369	-9.614	-6.245	1.047	-5.199	-81.474
2042	3.452	-7.610	-4.159	-742	-4.901	-86.375
2043	3.467	-1.599	1.867	-1.596	272	-86.103
2044	3.553	-1.599	1.954	-1.661	293	-85.810
2045	3.642	-1.599	2.042	-1.712	331	-85.480
2046	3.732	-1.599	2.133	-1.764	369	-85.110
2047	3.987	-1.199	2.787	-1.817	970	-84.140
2048	4.591		4.591	-1.952	2.639	-81.501

* 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

0,6 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-21.444		-21.444	-21.444
2026				-10.932		-10.932	-32.376
2027	791	-154	636	-8.532	-980	-8.875	-41.251
2028	3.162	-617	2.545	-8.154	-3.798	-9.406	-50.658
2029	3.237	-627	2.610	-8.154	-3.599	-9.143	-59.801
2030	3.313	-638	2.676	-8.154	-3.392	-8.871	-68.672
2031	3.388	-648	2.740	-8.154	-3.178	-8.591	-77.263
2032	3.465	-659	2.806	-8.154	-2.955	-8.302	-85.565
2033	3.544	-728	2.816	-8.154	-2.723	-8.061	-93.626
2034	3.624	-739	2.885	-8.154	-2.482	-7.750	-101.376
2035	3.707	-751	2.956	-8.154	-2.231	-7.429	-108.806
2036	3.791	-763	3.028	-8.154	-1.970	-7.096	-115.902
2037	3.877	-775	3.102	-8.154	-1.700	-6.752	-122.653
2038	3.965	-833	3.131	-8.154	-1.418	-6.441	-129.094
2039	4.055	-846	3.209	-8.154	-1.125	-6.071	-135.165
2040	4.147	-859	3.288	-4.560	-821	-2.093	-137.258
2041	4.241	-872	3.369	-1.380	-505	1.484	-135.774
2042	4.337	-885	3.452	-78	-183	3.191	-132.583
2043	4.435	-969	3.467	-78	-67	3.322	-129.261
2044	4.536	-983	3.553	-78	-52	3.423	-125.838
2045	4.639	-997	3.642	-78	-36	3.528	-122.310
2046	4.744	-1.012	3.732	-78	-21	3.634	-118.677
2047	5.033	-1.046	3.987	-78	-5	3.904	-114.773
2048	5.709	-1.119	4.591	-78		4.513	-110.260

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
		45.249			45.249
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.724			33.574
		nach Steuer			nach Steuer
		37.526			78.824

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 41.298

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 3.162 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

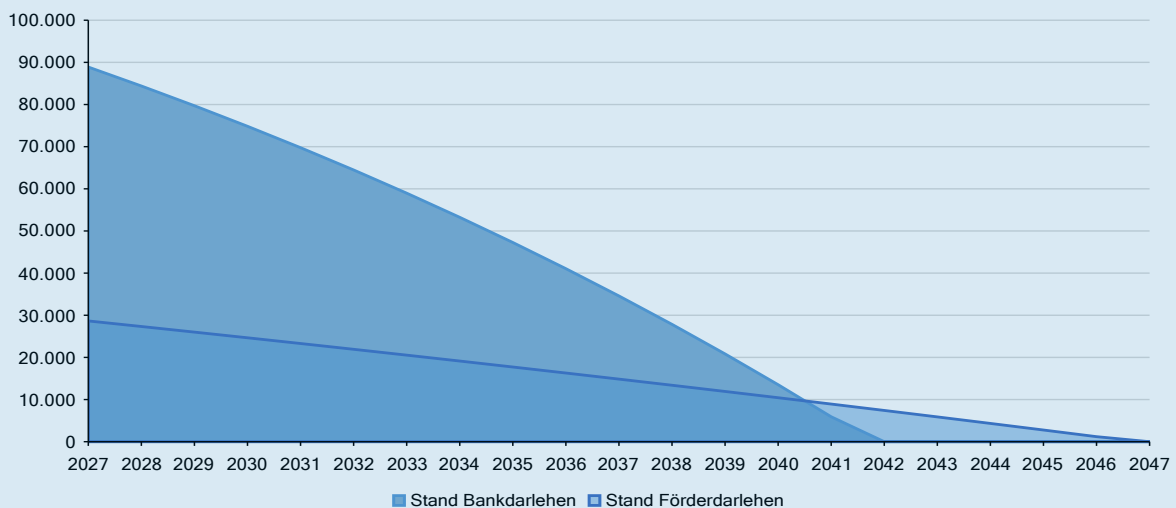
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

0,6 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	1.096	907	2.004	88.893	328	72	400	28.652	2.404
2028	4.497	3.517	8.015	84.396	1.319	280	1.599	27.334	9.614
2029	4.683	3.332	8.015	79.713	1.332	267	1.599	26.001	9.614
2030	4.876	3.139	8.015	74.836	1.345	254	1.599	24.656	9.614
2031	5.077	2.937	8.015	69.759	1.359	240	1.599	23.297	9.614
2032	5.287	2.728	8.015	64.472	1.373	227	1.599	21.924	9.614
2033	5.505	2.510	8.015	58.967	1.386	213	1.599	20.538	9.614
2034	5.732	2.283	8.015	53.235	1.400	199	1.599	19.138	9.614
2035	5.969	2.046	8.015	47.266	1.414	185	1.599	17.723	9.614
2036	6.215	1.800	8.015	41.051	1.429	171	1.599	16.294	9.614
2037	6.471	1.543	8.015	34.579	1.443	156	1.599	14.851	9.614
2038	6.738	1.276	8.015	27.841	1.457	142	1.599	13.394	9.614
2039	7.017	998	8.015	20.824	1.472	127	1.599	11.922	9.614
2040	7.306	709	8.015	13.518	1.487	112	1.599	10.435	9.614
2041	7.607	407	8.015	5.911	1.502	97	1.599	8.933	9.614
2042	5.911	100	6.011		1.517	82	1.599	7.416	7.610
2043					1.532	67	1.599	5.884	1.599
2044					1.548	52	1.599	4.336	1.599
2045					1.563	36	1.599	2.773	1.599
2046					1.579	21	1.599	1.195	1.599
2047					1.195	5	1.199		1.199

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

0,6 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-17.850		-17.850	-17.850
2026				-4.152		-4.152	-22.002
2027	975	-154	821	-1.362	-980	-1.521	-23.523
2028	3.900	-617	3.283	-1.896	-3.798	-2.410	-25.933
2029	3.998	-627	3.370	-1.896	-3.599	-2.124	-28.058
2030	4.097	-638	3.460	-1.896	-3.392	-1.829	-29.886
2031	4.196	-648	3.548	-1.896	-3.178	-1.526	-31.412
2032	4.296	-659	3.637	-1.896	-2.955	-1.213	-32.625
2033	4.400	-728	3.672	-1.896	-2.723	-947	-33.572
2034	4.505	-739	3.766	-1.896	-2.482	-612	-34.184
2035	4.613	-751	3.863	-1.896	-2.231	-264	-34.448
2036	4.724	-763	3.961	-1.896	-1.970	95	-34.353
2037	4.837	-775	4.063	-1.896	-1.700	467	-33.886
2038	4.953	-833	4.120	-1.896	-1.418	806	-33.080
2039	5.072	-846	4.227	-1.896	-1.125	1.205	-31.875
2040	5.194	-859	4.335	-1.896	-821	1.618	-30.257
2041	5.319	-872	4.447	-1.896	-505	2.046	-28.211
2042	5.446	-885	4.561	-1.896	-183	2.482	-25.728
2043	5.577	-969	4.608	-1.896	-67	2.645	-23.083
2044	5.711	-983	4.728	-1.896	-52	2.780	-20.303
2045	5.848	-997	4.851	-1.896	-36	2.919	-17.384
2046	5.988	-1.012	4.976	-1.896	-21	3.060	-14.324
2047	6.132	-1.046	5.086	-1.896	-5	3.185	-11.139
2048	6.279	-1.119	5.161	-1.896		3.265	-7.874
2049	6.430	-1.137	5.293	-1.896		3.397	-4.477
2050	6.584	-1.156	5.428	-1.896		3.532	-945
2051	6.742	-1.175	5.567	-1.896		3.671	2.726

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 3.900 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/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, 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.