



Barzeichnung
1,5 % 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		113.123	Nettoeinnahmen plus		113.123
Steuerzahlung		-19.309	Steuerersparnis		83.936
Nettoeinnahmen nach Steuer		93.814	Nettoeinnahmen nach Steuer		197.059

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

1,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 434.674 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	362.224
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-21.150</u>
	341.074

Steuerliches Ergebnis

2025	-40.200
2026	-19.095
2027	-19.920
	<u>-79.215</u>

341.074
Eigenaufwand vor Steuer

-39.607
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

301.466
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 72.450

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

264
pro Monat

3.168
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***

786
pro Monat

9.431
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1 %

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

162.232

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.477

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

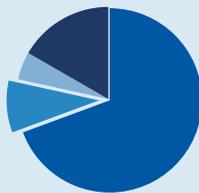
7,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

434.674

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

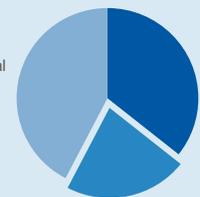


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

162.232

- 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 72.450 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

1,5 % 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			-341.074		-341.074		-341.074
2026				20.100	20.100	5,89%	-320.974
2027	1.591	-1.000	591	9.548	10.139	3,16%	-310.835
2028	6.364	-3.998	2.365	9.960	12.325	3,97%	-298.510
2029	6.524	-3.998	2.526	7.361	9.887	3,31%	-288.623
2030	6.689	-3.998	2.690	7.264	9.955	3,45%	-278.668
2031	6.850	-3.998	2.852	7.165	10.018	3,59%	-268.650
2032	7.016	-3.998	3.017	7.068	10.085	3,75%	-258.565
2033	7.040	-3.998	3.042	6.968	10.010	3,87%	-248.556
2034	7.213	-3.998	3.214	6.939	10.153	4,08%	-238.402
2035	7.390	-3.998	3.391	6.835	10.226	4,29%	-228.176
2036	7.570	-3.998	3.572	6.729	10.301	4,51%	-217.875
2037	7.755	-3.998	3.757	6.621	10.378	4,76%	-207.498
2038	7.829	-3.998	3.830	6.510	10.340	4,98%	-197.157
2039	8.022	-3.998	4.024	6.456	10.479	5,32%	-186.678
2040	8.220	-3.998	4.221	6.341	10.562	5,66%	-176.116
2041	8.422	-3.998	4.424	1.731	6.154	3,49%	-169.962
2042	8.629	-3.998	4.631	-2.364	2.266	1,33%	-167.695
2043	8.667	-3.998	4.668	-4.114	554	0,33%	-167.141
2044	8.883	-3.998	4.885	-4.152	733	0,44%	-166.408
2045	9.104	-3.998	5.106	-4.279	827	0,50%	-165.581
2046	9.331	-3.998	5.332	-4.409	923	0,56%	-164.658
2047	9.967	-2.999	6.968	-4.542	2.426	1,47%	-162.232
2048	11.477		11.477	-4.880	6.597	4,07%	-155.635

* 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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-40.200		-40.200	-40.200
2026				-19.095		-19.095	-59.295
2027	1.976	-385	1.591	-21.330	-180	-19.920	-79.215
2028	7.905	-1.541	6.364	-20.385	-701	-14.723	-93.937
2029	8.092	-1.568	6.524	-20.385	-668	-14.529	-108.466
2030	8.283	-1.594	6.689	-20.385	-635	-14.331	-122.797
2031	8.471	-1.621	6.850	-20.385	-601	-14.135	-136.932
2032	8.663	-1.648	7.016	-20.385	-567	-13.936	-150.868
2033	8.860	-1.820	7.040	-20.385	-532	-13.877	-164.746
2034	9.061	-1.848	7.213	-20.385	-497	-13.670	-178.415
2035	9.266	-1.877	7.390	-20.385	-462	-13.458	-191.873
2036	9.477	-1.906	7.570	-20.385	-427	-13.241	-205.114
2037	9.692	-1.936	7.755	-20.385	-391	-13.021	-218.135
2038	9.912	-2.083	7.829	-20.385	-355	-12.911	-231.046
2039	10.137	-2.115	8.022	-20.385	-318	-12.681	-243.727
2040	10.367	-2.147	8.220	-11.400	-281	-3.461	-247.188
2041	10.602	-2.180	8.422	-3.450	-244	4.728	-242.460
2042	10.842	-2.213	8.629	-195	-206	8.228	-234.232
2043	11.088	-2.422	8.667	-195	-168	8.304	-225.928
2044	11.340	-2.457	8.883	-195	-129	8.559	-217.369
2045	11.597	-2.493	9.104	-195	-91	8.819	-208.551
2046	11.861	-2.530	9.331	-195	-51	9.084	-199.466
2047	12.582	-2.615	9.967	-195	-12	9.759	-189.707
2048	14.273	-2.796	11.477	-195		11.282	-178.425

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
		113.123			113.123
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.309			83.936
		nach Steuer			nach Steuer
		93.814			197.059

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 103.245

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 7.905 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

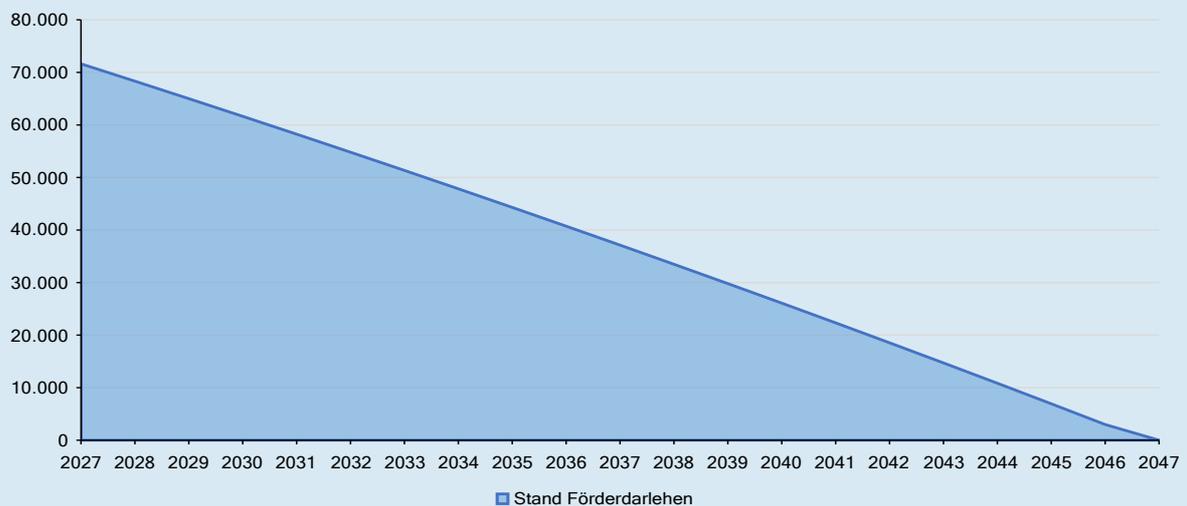
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	819	180	1.000	71.631
2028	3.297	701	3.998	68.334
2029	3.330	668	3.998	65.004
2030	3.364	635	3.998	61.640
2031	3.397	601	3.998	58.242
2032	3.432	567	3.998	54.811
2033	3.466	532	3.998	51.345
2034	3.501	497	3.998	47.844
2035	3.536	462	3.998	44.308
2036	3.572	427	3.998	40.736
2037	3.607	391	3.998	37.129
2038	3.644	355	3.998	33.485
2039	3.680	318	3.998	29.805
2040	3.717	281	3.998	26.087
2041	3.755	244	3.998	22.333
2042	3.792	206	3.998	18.540
2043	3.830	168	3.998	14.710
2044	3.869	129	3.998	10.841
2045	3.908	91	3.998	6.933
2046	3.947	51	3.998	2.986
2047	2.986	12	2.999	

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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-31.215		-31.215	-31.215
2026				-2.145		-2.145	-33.360
2027	2.438	-385	2.052	-3.405	-180	-1.533	-34.893
2028	9.750	-1.541	8.209	-4.740	-701	2.767	-32.126
2029	9.994	-1.568	8.426	-4.740	-668	3.018	-29.108
2030	10.244	-1.594	8.649	-4.740	-635	3.275	-25.833
2031	10.489	-1.621	8.869	-4.740	-601	3.528	-22.305
2032	10.741	-1.648	9.094	-4.740	-567	3.787	-18.518
2033	10.999	-1.820	9.179	-4.740	-532	3.907	-14.612
2034	11.263	-1.848	9.415	-4.740	-497	4.177	-10.434
2035	11.533	-1.877	9.656	-4.740	-462	4.454	-5.980
2036	11.810	-1.906	9.904	-4.740	-427	4.737	-1.243
2037	12.094	-1.936	10.157	-4.740	-391	5.026	3.783

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 13. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 9.750 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.