



Barzeichnung

2 % 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		150.831	Nettoeinnahmen plus		150.831
Steuerzahlung		-25.745	Steuerersparnis		111.915
Nettoeinnahmen nach Steuer		125.085	Nettoeinnahmen nach Steuer		262.745

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

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 579.565 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	482.965
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-28.200</u>
	454.765

Steuerliches Ergebnis

2025	-53.600
2026	-25.460
2027	-26.559
	<u>-105.619</u>

454.765
Eigenaufwand vor Steuer

-52.810
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

401.955
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 96.600

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

352
pro Monat

4.224
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

1.048
pro Monat

12.575
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1 %

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

216.310

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

15.303

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

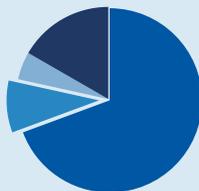
7,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

579.565

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

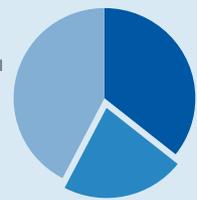


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

216.310

- 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 96.600 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

2 % 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			-454.765		-454.765		-454.765
2026				26.800	26.800	5,89%	-427.965
2027	2.121	-1.333	788	12.730	13.518	3,16%	-414.447
2028	8.485	-5.331	3.154	13.280	16.433	3,97%	-398.013
2029	8.699	-5.331	3.368	9.815	13.183	3,31%	-384.830
2030	8.918	-5.331	3.587	9.686	13.273	3,45%	-371.557
2031	9.134	-5.331	3.803	9.554	13.357	3,59%	-358.200
2032	9.354	-5.331	4.023	9.424	13.447	3,75%	-344.753
2033	9.387	-5.331	4.055	9.291	13.346	3,87%	-331.407
2034	9.617	-5.331	4.286	9.252	13.538	4,08%	-317.870
2035	9.853	-5.331	4.522	9.113	13.635	4,29%	-304.235
2036	10.094	-5.331	4.763	8.972	13.735	4,51%	-290.500
2037	10.340	-5.331	5.009	8.828	13.837	4,76%	-276.664
2038	10.438	-5.331	5.107	8.680	13.787	4,98%	-262.876
2039	10.696	-5.331	5.365	8.607	13.972	5,32%	-248.904
2040	10.960	-5.331	5.629	8.454	14.083	5,66%	-234.821
2041	11.229	-5.331	5.898	2.308	8.206	3,49%	-226.616
2042	11.505	-5.331	6.174	-3.152	3.022	1,33%	-223.594
2043	11.556	-5.331	6.224	-5.485	739	0,33%	-222.854
2044	11.844	-5.331	6.513	-5.536	977	0,44%	-221.877
2045	12.139	-5.331	6.808	-5.706	1.102	0,50%	-220.775
2046	12.441	-5.331	7.110	-5.879	1.231	0,56%	-219.544
2047	13.289	-3.998	9.291	-6.056	3.234	1,47%	-216.310
2048	15.303		15.303	-6.506	8.796	4,07%	-207.513

* 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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-53.600		-53.600	-53.600
2026				-25.460		-25.460	-79.060
2027	2.635	-514	2.121	-28.440	-241	-26.559	-105.619
2028	10.540	-2.055	8.485	-27.180	-935	-19.630	-125.250
2029	10.789	-2.090	8.699	-27.180	-891	-19.372	-144.621
2030	11.044	-2.126	8.918	-27.180	-846	-19.108	-163.729
2031	11.295	-2.161	9.134	-27.180	-801	-18.847	-182.576
2032	11.551	-2.197	9.354	-27.180	-756	-18.581	-201.158
2033	11.813	-2.427	9.387	-27.180	-710	-18.503	-219.661
2034	12.081	-2.464	9.617	-27.180	-663	-18.226	-237.887
2035	12.355	-2.503	9.853	-27.180	-616	-17.944	-255.831
2036	12.636	-2.542	10.094	-27.180	-569	-17.655	-273.486
2037	12.922	-2.582	10.340	-27.180	-521	-17.361	-290.846
2038	13.216	-2.778	10.438	-27.180	-473	-17.215	-308.061
2039	13.515	-2.820	10.696	-27.180	-424	-16.908	-324.969
2040	13.822	-2.862	10.960	-15.200	-375	-4.615	-329.584
2041	14.136	-2.906	11.229	-4.600	-325	6.305	-323.280
2042	14.457	-2.951	11.505	-260	-275	10.971	-312.309
2043	14.785	-3.229	11.556	-260	-224	11.072	-301.237
2044	15.120	-3.276	11.844	-260	-173	11.412	-289.826
2045	15.463	-3.324	12.139	-260	-121	11.758	-278.067
2046	15.814	-3.373	12.441	-260	-68	12.113	-265.955
2047	16.776	-3.487	13.289	-260	-17	13.012	-252.942
2048	19.031	-3.728	15.303	-260		15.043	-237.900

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
		150.831			150.831
		minus Steuer			plus Steuer
		-25.745			111.915
		nach Steuer			nach Steuer
		125.085			262.745

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 137.660

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 10.540 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

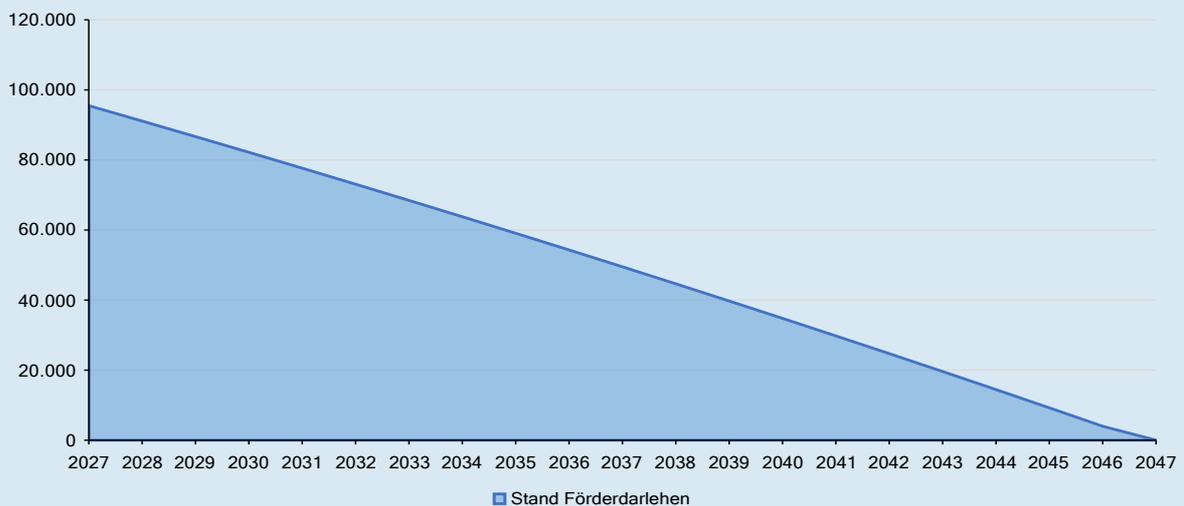
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

2 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	1.092	241	1.333	95.508
2028	4.396	935	5.331	91.112
2029	4.440	891	5.331	86.671
2030	4.485	846	5.331	82.186
2031	4.530	801	5.331	77.657
2032	4.575	756	5.331	73.081
2033	4.621	710	5.331	68.460
2034	4.668	663	5.331	63.792
2035	4.715	616	5.331	59.077
2036	4.762	569	5.331	54.315
2037	4.810	521	5.331	49.505
2038	4.858	473	5.331	44.647
2039	4.907	424	5.331	39.740
2040	4.956	375	5.331	34.783
2041	5.006	325	5.331	29.777
2042	5.056	275	5.331	24.721
2043	5.107	224	5.331	19.613
2044	5.159	173	5.331	14.455
2045	5.210	121	5.331	9.244
2046	5.263	68	5.331	3.982
2047	3.982	17	3.998	

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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-41.620		-41.620	-41.620
2026				-2.860		-2.860	-44.480
2027	3.250	-514	2.736	-4.540	-241	-2.044	-46.524
2028	13.000	-2.055	10.945	-6.320	-935	3.690	-42.835
2029	13.325	-2.090	11.235	-6.320	-891	4.024	-38.810
2030	13.658	-2.126	11.532	-6.320	-846	4.366	-34.444
2031	13.986	-2.161	11.825	-6.320	-801	4.704	-29.740
2032	14.322	-2.197	12.125	-6.320	-756	5.049	-24.691
2033	14.665	-2.427	12.239	-6.320	-710	5.209	-19.482
2034	15.017	-2.464	12.553	-6.320	-663	5.570	-13.912
2035	15.378	-2.503	12.875	-6.320	-616	5.939	-7.974
2036	15.747	-2.542	13.205	-6.320	-569	6.316	-1.658
2037	16.125	-2.582	13.543	-6.320	-521	6.702	5.044

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 13. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 13.000 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.