



Barzeichnung

2,5 % 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		188.538	Nettoeinnahmen plus		188.538
Steuerzahlung		-32.182	Steuerersparnis		139.893
Nettoeinnahmen nach Steuer		156.357	Nettoeinnahmen nach Steuer		328.432

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

2,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 724.456 *

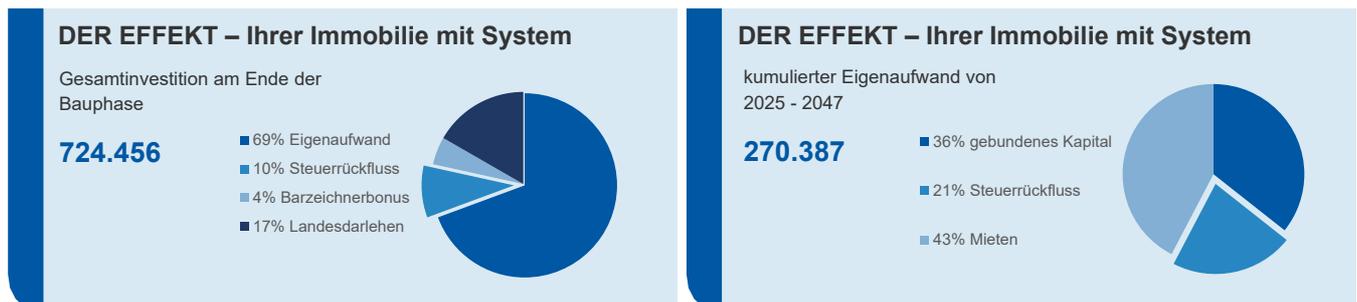
BAUPHASE (2025 - 2027)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2025	-67.000
2025	603.706	2026	-31.825
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-35.250</u>	2027	<u>-33.199</u>
	568.456		-132.024

568.456
Eigenaufwand vor Steuer
-66.012
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
502.444
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	120.750

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	440	5.280	Ø Zufluss nach Steuer ***
	pro Monat	pro Jahr	
			1.310
			pro Monat
			15.718
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,1 %

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	270.387
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	19.128
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,1 %



* 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 120.750 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

2,5 % 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			-568.456		-568.456		-568.456
2026				33.500	33.500	5,89%	-534.956
2027	2.652	-1.666	986	15.913	16.898	3,16%	-518.058
2028	10.606	-6.664	3.942	16.600	20.542	3,97%	-497.516
2029	10.874	-6.664	4.210	12.269	16.479	3,31%	-481.038
2030	11.148	-6.664	4.484	12.107	16.591	3,45%	-464.446
2031	11.417	-6.664	4.753	11.942	16.696	3,59%	-447.750
2032	11.693	-6.664	5.029	11.780	16.809	3,75%	-430.942
2033	11.733	-6.664	5.069	11.613	16.683	3,87%	-414.259
2034	12.021	-6.664	5.357	11.564	16.922	4,08%	-397.337
2035	12.316	-6.664	5.652	11.391	17.043	4,29%	-380.294
2036	12.617	-6.664	5.953	11.215	17.168	4,51%	-363.126
2037	12.926	-6.664	6.262	11.034	17.296	4,76%	-345.829
2038	13.048	-6.664	6.384	10.850	17.234	4,98%	-328.595
2039	13.370	-6.664	6.706	10.759	17.465	5,32%	-311.130
2040	13.700	-6.664	7.036	10.568	17.603	5,66%	-293.527
2041	14.037	-6.664	7.373	2.884	10.257	3,49%	-283.269
2042	14.382	-6.664	7.718	-3.940	3.777	1,33%	-279.492
2043	14.444	-6.664	7.781	-6.857	924	0,33%	-278.568
2044	14.805	-6.664	8.141	-6.920	1.221	0,44%	-277.347
2045	15.174	-6.664	8.510	-7.132	1.378	0,50%	-275.969
2046	15.551	-6.664	8.887	-7.349	1.538	0,56%	-274.431
2047	16.611	-4.998	11.613	-7.570	4.043	1,47%	-270.387
2048	19.128		19.128	-8.133	10.996	4,07%	-259.392

* 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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-67.000		-67.000	-67.000
2026				-31.825		-31.825	-98.825
2027	3.294	-642	2.652	-35.550	-301	-33.199	-132.024
2028	13.175	-2.569	10.606	-33.975	-1.169	-24.538	-156.562
2029	13.486	-2.613	10.874	-33.975	-1.114	-24.215	-180.777
2030	13.805	-2.657	11.148	-33.975	-1.058	-23.885	-204.661
2031	14.118	-2.701	11.417	-33.975	-1.001	-23.559	-228.220
2032	14.439	-2.746	11.693	-33.975	-945	-23.227	-251.447
2033	14.766	-3.033	11.733	-33.975	-887	-23.129	-274.576
2034	15.101	-3.080	12.021	-33.975	-829	-22.783	-297.359
2035	15.444	-3.128	12.316	-33.975	-770	-22.429	-319.788
2036	15.795	-3.177	12.617	-33.975	-711	-22.069	-341.857
2037	16.153	-3.227	12.926	-33.975	-651	-21.701	-363.558
2038	16.520	-3.472	13.048	-33.975	-591	-21.518	-385.077
2039	16.894	-3.524	13.370	-33.975	-530	-21.135	-406.212
2040	17.278	-3.578	13.700	-19.000	-468	-5.769	-411.980
2041	17.670	-3.633	14.037	-5.750	-406	7.881	-404.100
2042	18.071	-3.689	14.382	-325	-343	13.713	-390.386
2043	18.481	-4.036	14.444	-325	-280	13.840	-376.547
2044	18.900	-4.095	14.805	-325	-216	14.264	-362.282
2045	19.329	-4.155	15.174	-325	-151	14.698	-347.584
2046	19.768	-4.216	15.551	-325	-85	15.141	-332.444
2047	20.970	-4.359	16.611	-325	-21	16.266	-316.178
2048	23.789	-4.661	19.128	-325		18.803	-297.375

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
		188.538			188.538
		minus Steuer			plus Steuer
		-32.182			139.893
		nach Steuer			nach Steuer
		156.357			328.432

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 172.075

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 13.175 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 (Erlas 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

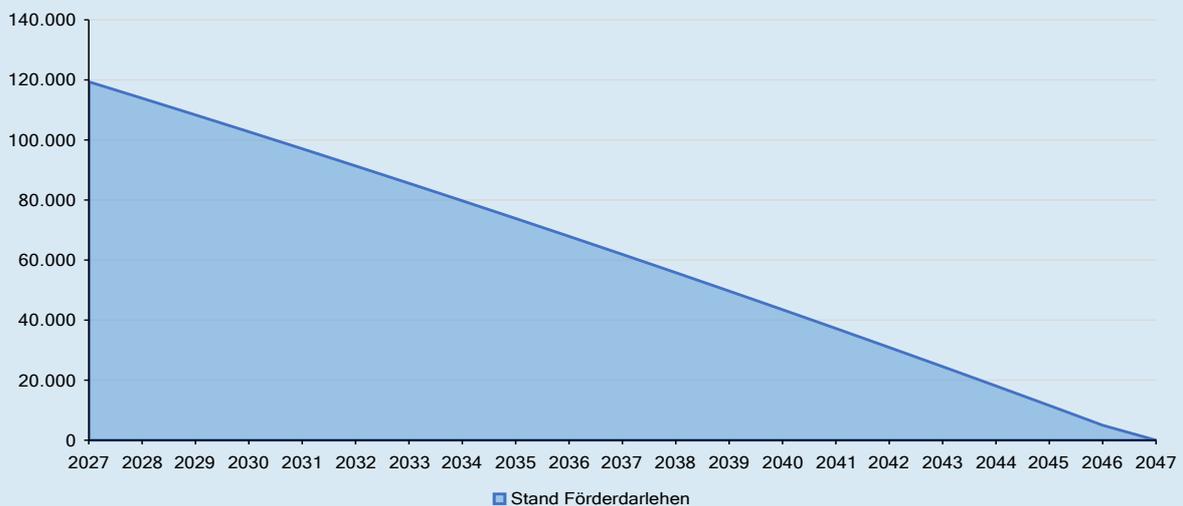
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	1.365	301	1.666	119.385
2028	5.495	1.169	6.664	113.890
2029	5.550	1.114	6.664	108.339
2030	5.606	1.058	6.664	102.733
2031	5.662	1.001	6.664	97.071
2032	5.719	945	6.664	91.351
2033	5.777	887	6.664	85.575
2034	5.835	829	6.664	79.740
2035	5.893	770	6.664	73.846
2036	5.953	711	6.664	67.894
2037	6.012	651	6.664	61.881
2038	6.073	591	6.664	55.808
2039	6.134	530	6.664	49.675
2040	6.195	468	6.664	43.479
2041	6.258	406	6.664	37.221
2042	6.321	343	6.664	30.901
2043	6.384	280	6.664	24.517
2044	6.448	216	6.664	18.069
2045	6.513	151	6.664	11.556
2046	6.578	85	6.664	4.977
2047	4.977	21	4.998	

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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-52.025		-52.025	-52.025
2026				-3.575		-3.575	-55.600
2027	4.063	-642	3.420	-5.675	-301	-2.555	-58.155
2028	16.250	-2.569	13.681	-7.900	-1.169	4.612	-53.543
2029	16.656	-2.613	14.044	-7.900	-1.114	5.030	-48.513
2030	17.073	-2.657	14.415	-7.900	-1.058	5.458	-43.055
2031	17.482	-2.701	14.781	-7.900	-1.001	5.880	-37.175
2032	17.902	-2.746	15.156	-7.900	-945	6.312	-30.864
2033	18.332	-3.033	15.298	-7.900	-887	6.511	-24.353
2034	18.772	-3.080	15.691	-7.900	-829	6.962	-17.390
2035	19.222	-3.128	16.094	-7.900	-770	7.423	-9.967
2036	19.683	-3.177	16.506	-7.900	-711	7.895	-2.072
2037	20.156	-3.227	16.928	-7.900	-651	8.377	6.305

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 13. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 16.250 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/Liebhabeireichlinien). 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.