



Barzeichnung

3 % 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		226.246	Nettoeinnahmen plus		226.246
Steuerzahlung		-38.618	Steuerersparnis		167.872
Nettoeinnahmen nach Steuer		187.628	Nettoeinnahmen nach Steuer		394.118

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

3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 869.348 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	724.448
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-42.300</u>
	682.148

Steuerliches Ergebnis

2025	-80.400
2026	-38.190
2027	-39.839
	<u>-158.429</u>

682.148
Eigenaufwand vor Steuer

-79.215
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

602.933
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 144.900

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

528
pro Monat

6.336
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

1.572
pro Monat

18.862
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1 %

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

324.465

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

22.954

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

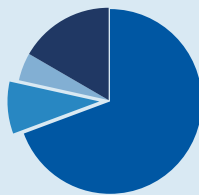
7,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

869.348

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

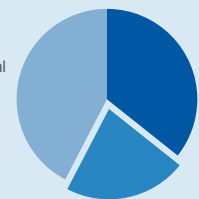


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

324.465

- 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 144.900 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

3 % 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			-682.148		-682.148		-682.148
2026				40.200	40.200	5,89%	-641.948
2027	3.182	-1.999	1.183	19.095	20.278	3,16%	-621.670
2028	12.727	-7.997	4.731	19.920	24.650	3,97%	-597.020
2029	13.049	-7.997	5.052	14.723	19.775	3,31%	-577.245
2030	13.378	-7.997	5.381	14.529	19.910	3,45%	-557.335
2031	13.701	-7.997	5.704	14.331	20.035	3,59%	-537.300
2032	14.031	-7.997	6.035	14.135	20.170	3,75%	-517.130
2033	14.080	-7.997	6.083	13.936	20.019	3,87%	-497.111
2034	14.426	-7.997	6.429	13.877	20.306	4,08%	-476.805
2035	14.779	-7.997	6.783	13.670	20.452	4,29%	-456.353
2036	15.141	-7.997	7.144	13.458	20.602	4,51%	-435.751
2037	15.511	-7.997	7.514	13.241	20.755	4,76%	-414.995
2038	15.657	-7.997	7.660	13.021	20.681	4,98%	-394.314
2039	16.044	-7.997	8.047	12.911	20.958	5,32%	-373.356
2040	16.440	-7.997	8.443	12.681	21.124	5,66%	-352.232
2041	16.844	-7.997	8.848	3.461	12.309	3,49%	-339.923
2042	17.258	-7.997	9.261	-4.728	4.533	1,33%	-335.390
2043	17.333	-7.997	9.337	-8.228	1.109	0,33%	-334.282
2044	17.766	-7.997	9.769	-8.304	1.466	0,44%	-332.816
2045	18.209	-7.997	10.212	-8.559	1.653	0,50%	-331.163
2046	18.661	-7.997	10.665	-8.819	1.846	0,56%	-329.317
2047	19.934	-5.997	13.936	-9.084	4.852	1,47%	-324.465
2048	22.954		22.954	-9.759	13.195	4,07%	-311.270

* 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-80.400		-80.400	-80.400
2026				-38.190		-38.190	-118.590
2027	3.953	-771	3.182	-42.660	-361	-39.839	-158.429
2028	15.810	-3.083	12.727	-40.770	-1.402	-29.445	-187.874
2029	16.184	-3.135	13.049	-40.770	-1.336	-29.058	-216.932
2030	16.566	-3.189	13.378	-40.770	-1.269	-28.662	-245.594
2031	16.942	-3.241	13.701	-40.770	-1.202	-28.271	-273.865
2032	17.327	-3.295	14.031	-40.770	-1.133	-27.872	-301.737
2033	17.720	-3.640	14.080	-40.770	-1.065	-27.755	-329.491
2034	18.122	-3.696	14.426	-40.770	-995	-27.339	-356.831
2035	18.533	-3.754	14.779	-40.770	-925	-26.915	-383.746
2036	18.954	-3.813	15.141	-40.770	-853	-26.483	-410.229
2037	19.384	-3.873	15.511	-40.770	-782	-26.041	-436.270
2038	19.823	-4.166	15.657	-40.770	-709	-25.822	-462.092
2039	20.273	-4.229	16.044	-40.770	-636	-25.362	-487.454
2040	20.733	-4.294	16.440	-22.800	-562	-6.923	-494.376
2041	21.204	-4.360	16.844	-6.900	-487	9.457	-484.920
2042	21.685	-4.427	17.258	-390	-412	16.456	-468.464
2043	22.177	-4.844	17.333	-390	-336	16.608	-451.856
2044	22.680	-4.914	17.766	-390	-259	17.117	-434.739
2045	23.195	-4.986	18.209	-390	-181	17.638	-417.101
2046	23.721	-5.060	18.661	-390	-103	18.169	-398.932
2047	25.164	-5.230	19.934	-390	-25	19.519	-379.414
2048	28.547	-5.593	22.954	-390		22.564	-356.850

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
		226.246			226.246
		minus Steuer			plus Steuer
		-38.618			167.872
		nach Steuer			nach Steuer
		187.628			394.118

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 206.490

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 15.810 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

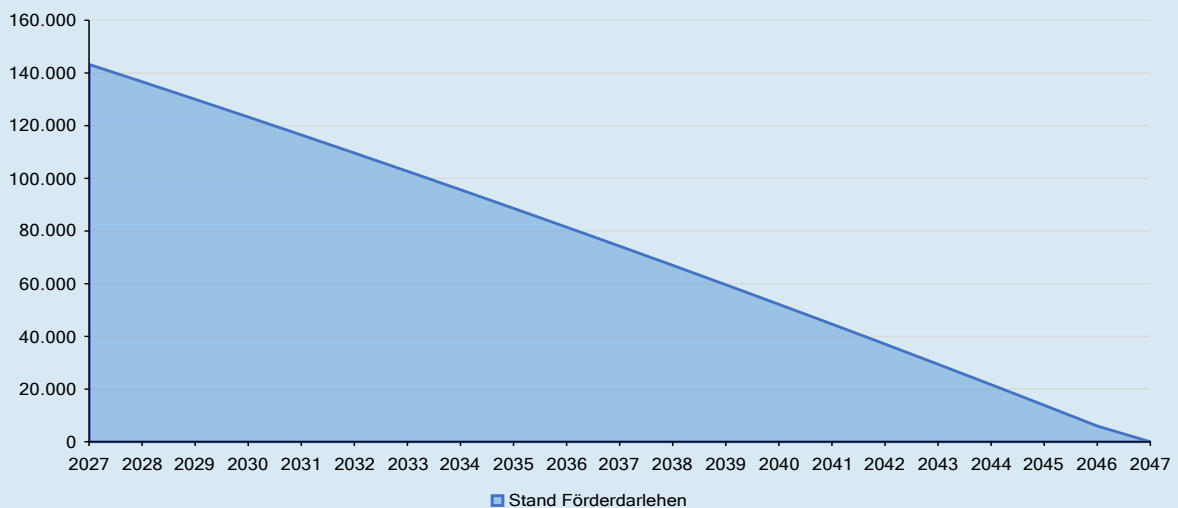
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	1.638	361	1.999	143.262
2028	6.594	1.402	7.997	136.668
2029	6.660	1.336	7.997	130.007
2030	6.727	1.269	7.997	123.280
2031	6.795	1.202	7.997	116.485
2032	6.863	1.133	7.997	109.622
2033	6.932	1.065	7.997	102.689
2034	7.002	995	7.997	95.688
2035	7.072	925	7.997	88.616
2036	7.143	853	7.997	81.472
2037	7.215	782	7.997	74.257
2038	7.287	709	7.997	66.970
2039	7.361	636	7.997	59.609
2040	7.435	562	7.997	52.175
2041	7.509	487	7.997	44.666
2042	7.585	412	7.997	37.081
2043	7.661	336	7.997	29.420
2044	7.738	259	7.997	21.682
2045	7.816	181	7.997	13.867
2046	7.894	103	7.997	5.973
2047	5.973	25	5.997	

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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-62.430		-62.430	-62.430
2026				-4.290		-4.290	-66.720
2027	4.875	-771	4.104	-6.810	-361	-3.067	-69.787
2028	19.500	-3.083	16.417	-9.480	-1.402	5.535	-64.252
2029	19.988	-3.135	16.852	-9.480	-1.336	6.036	-58.216
2030	20.487	-3.189	17.299	-9.480	-1.269	6.549	-51.666
2031	20.979	-3.241	17.738	-9.480	-1.202	7.056	-44.611
2032	21.482	-3.295	18.187	-9.480	-1.133	7.574	-37.037
2033	21.998	-3.640	18.358	-9.480	-1.065	7.813	-29.223
2034	22.526	-3.696	18.830	-9.480	-995	8.355	-20.868
2035	23.067	-3.754	19.313	-9.480	-925	8.908	-11.960
2036	23.620	-3.813	19.807	-9.480	-853	9.474	-2.486
2037	24.187	-3.873	20.314	-9.480	-782	10.052	7.566

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 13. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 19.500 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.