



Barzeichnung

1,3 % Kommanditanteile

BAUMSTADT²

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 3+3A | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell

Baumstadt² Das dritte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt²** 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 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 10,1 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 27 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 4,1 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		33.343	Nettoeinnahmen plus		33.343
Steuerzahlung		-5.634	Steuerersparnis		24.617
Nettoeinnahmen nach Steuer		27.708	Nettoeinnahmen nach Steuer		57.959

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.

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

1,3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 133.270 *

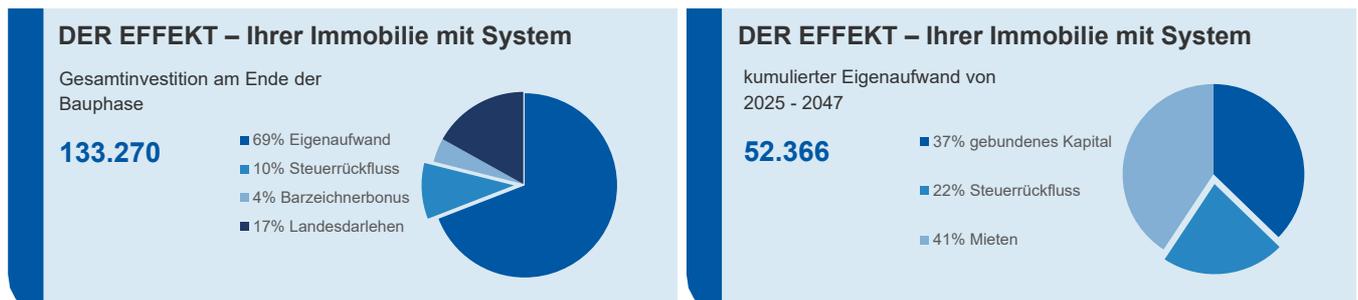
BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	110.763	2025	-14.300
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-5.590</u>	2026	-6.032
	105.173	2027	-5.853
			<u>-26.185</u>

105.173	Eigenaufwand vor Steuer
-13.092	Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
92.081	Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	22.506

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	73 pro Monat	873 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****
			226 pro Monat
			2.714 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			2,9 %

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	52.366
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.258
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,2 %



* 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 22.506 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 | Werndl gasse 3+3A

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,3 % 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			-105.173		-105.173		-105.173
2026				7.150	7.150	6,80%	-98.023
2027	469	-311	159	3.016	3.175	3,24%	-94.849
2028	1.877	-1.242	635	2.926	3.561	3,75%	-91.287
2029	1.924	-1.242	682	2.167	2.849	3,12%	-88.438
2030	1.973	-1.242	731	2.138	2.869	3,24%	-85.569
2031	2.021	-1.242	779	2.109	2.887	3,37%	-82.682
2032	2.070	-1.242	827	2.079	2.907	3,52%	-79.775
2033	2.075	-1.242	832	2.050	2.882	3,61%	-76.893
2034	2.126	-1.242	884	2.042	2.925	3,80%	-73.967
2035	2.178	-1.242	936	2.011	2.947	3,98%	-71.021
2036	2.231	-1.242	989	1.979	2.969	4,18%	-68.052
2037	2.286	-1.242	1.044	1.947	2.991	4,40%	-65.061
2038	2.306	-1.242	1.064	1.914	2.978	4,58%	-62.083
2039	2.363	-1.242	1.121	1.899	3.020	4,86%	-59.063
2040	2.421	-1.242	1.179	1.864	3.044	5,15%	-56.019
2041	2.481	-1.242	1.239	484	1.723	3,08%	-54.296
2042	2.542	-1.242	1.300	-696	605	1,11%	-53.692
2043	2.551	-1.242	1.309	-1.200	109	0,20%	-53.583
2044	2.615	-1.242	1.373	-1.210	162	0,30%	-53.421
2045	2.680	-1.242	1.438	-1.248	190	0,36%	-53.231
2046	2.747	-1.242	1.505	-1.287	218	0,41%	-53.013
2047	2.905	-932	1.974	-1.327	647	1,22%	-52.366
2048	3.258		3.258	-1.412	1.846	3,53%	-50.519

* 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 | Werndlglas 3+3A

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-14.300		-14.300	-14.300
2026				-6.032		-6.032	-20.332
2027	588	-119	469	-6.266	-56	-5.853	-26.185
2028	2.353	-476	1.877	-5.993	-218	-4.334	-30.519
2029	2.409	-484	1.924	-5.993	-208	-4.276	-34.795
2030	2.465	-493	1.973	-5.993	-197	-4.217	-39.012
2031	2.521	-501	2.021	-5.993	-187	-4.159	-43.171
2032	2.578	-509	2.070	-5.993	-176	-4.100	-47.271
2033	2.637	-562	2.075	-5.993	-165	-4.084	-51.355
2034	2.697	-571	2.126	-5.993	-155	-4.022	-55.377
2035	2.758	-580	2.178	-5.993	-144	-3.959	-59.335
2036	2.820	-589	2.231	-5.993	-133	-3.894	-63.230
2037	2.884	-598	2.286	-5.993	-121	-3.828	-67.058
2038	2.950	-644	2.306	-5.993	-110	-3.797	-70.855
2039	3.016	-653	2.363	-5.993	-99	-3.729	-74.584
2040	3.085	-663	2.421	-3.302	-87	-968	-75.552
2041	3.155	-674	2.481	-1.014	-76	1.392	-74.160
2042	3.226	-684	2.542	-78	-64	2.400	-71.760
2043	3.299	-748	2.551	-78	-52	2.421	-69.339
2044	3.374	-759	2.615	-78	-40	2.497	-66.843
2045	3.451	-770	2.680	-78	-28	2.574	-64.268
2046	3.529	-782	2.747	-78	-16	2.653	-61.615
2047	3.708	-803	2.905	-78	-4	2.823	-58.792
2048	4.102	-844	3.258	-78		3.180	-55.612

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
		33.343			33.343
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.634			24.617
		nach Steuer			nach Steuer
		27.708			57.959

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 30.251

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 2.353 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 10,5% (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.

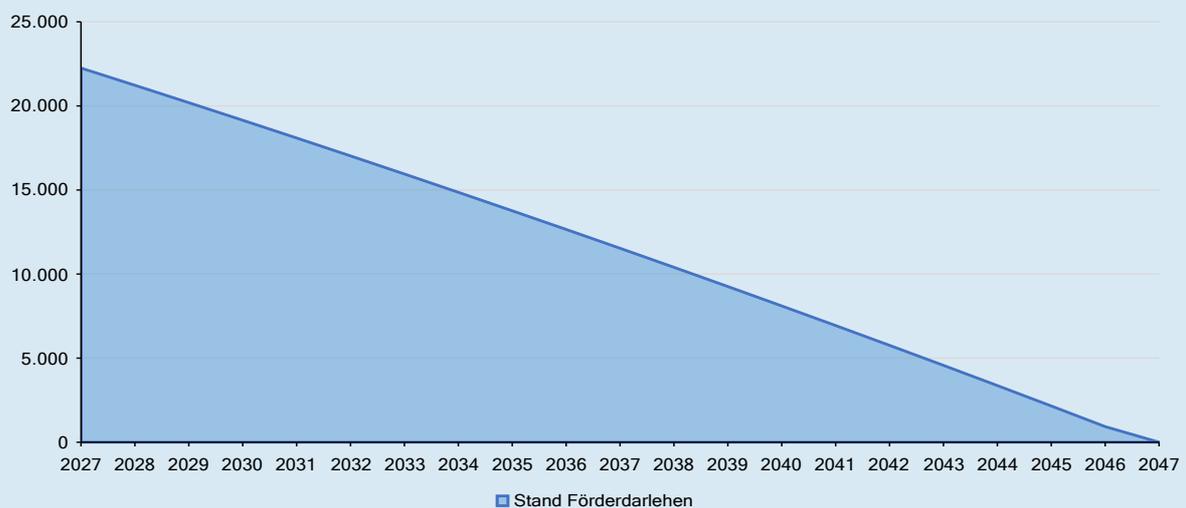
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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.

KREDITÜBERSICHT

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	254	56	311	22.252
2028	1.024	218	1.242	21.228
2029	1.035	208	1.242	20.193
2030	1.045	197	1.242	19.148
2031	1.055	187	1.242	18.093
2032	1.066	176	1.242	17.027
2033	1.077	165	1.242	15.950
2034	1.088	155	1.242	14.862
2035	1.098	144	1.242	13.764
2036	1.109	133	1.242	12.655
2037	1.121	121	1.242	11.534
2038	1.132	110	1.242	10.402
2039	1.143	99	1.242	9.259
2040	1.155	87	1.242	8.104
2041	1.166	76	1.242	6.938
2042	1.178	64	1.242	5.760
2043	1.190	52	1.242	4.570
2044	1.202	40	1.242	3.368
2045	1.214	28	1.242	2.154
2046	1.226	16	1.242	928
2047	928	4	932	

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-11.609		-11.609	-11.609
2026				-1.053		-1.053	-12.662
2027	757	-119	638	-1.014	-56	-432	-13.094
2028	3.029	-476	2.553	-1.404	-218	931	-12.163
2029	3.105	-484	2.620	-1.404	-208	1.009	-11.154
2030	3.182	-493	2.690	-1.404	-197	1.089	-10.065
2031	3.259	-501	2.758	-1.404	-187	1.167	-8.898
2032	3.337	-509	2.828	-1.404	-176	1.248	-7.650
2033	3.417	-562	2.855	-1.404	-165	1.285	-6.365
2034	3.499	-571	2.928	-1.404	-155	1.369	-4.995
2035	3.583	-580	3.003	-1.404	-144	1.455	-3.540
2036	3.669	-589	3.080	-1.404	-133	1.543	-1.996
2037	3.757	-598	3.159	-1.404	-121	1.633	-363
2038	3.847	-644	3.203	-1.404	-110	1.689	1.326

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 14. JAHR**



* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 3.029 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 10,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). 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 14. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.