



Kreditzeichnung
1,5 % 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 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ 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		38.472	Nettoeinnahmen plus		38.472
Steuerzahlung		-6.501	Steuerersparnis		28.404
Nettoeinnahmen nach Steuer		31.971	Nettoeinnahmen nach Steuer		66.876

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

Kreditzeichnung

1,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 153.773 *

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	19.200	2025	-20.505
2026	19.200	2026	-9.705
2027	19.200	2027	-7.468
	<u>57.600</u>		<u>-37.678</u>

57.600
Eigenaufwand vor Steuer

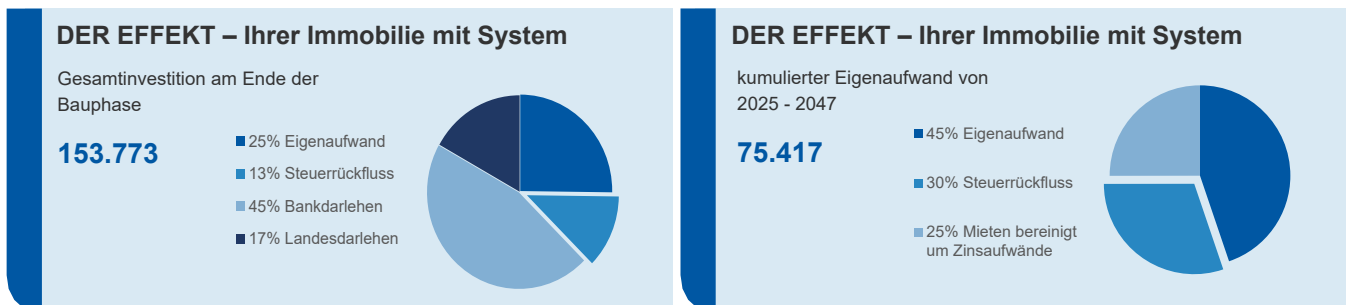
-18.839
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

38.761
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	70.204
Landesdarlehen gefördert ****	25.969

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	349	4.184	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	207	2.482
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	75.417
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.759
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,0 %



* 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.

*** Bankdarlehen in Höhe von EUR 70.204 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 25.969 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 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-19.200		-19.200	-19.200
2026			-19.200	10.253	-8.948	-28.148
2027	541	-1.926	-20.584	4.853	-15.732	-43.879
2028	2.166	-7.703	-5.537	3.734	-1.803	-45.682
2029	2.220	-7.703	-5.482	3.886	-1.596	-47.279
2030	2.276	-7.703	-5.426	3.780	-1.646	-48.925
2031	2.332	-7.703	-5.371	3.670	-1.701	-50.626
2032	2.388	-7.703	-5.315	3.557	-1.758	-52.384
2033	2.394	-7.703	-5.309	3.440	-1.869	-54.252
2034	2.453	-7.703	-5.250	3.346	-1.904	-56.157
2035	2.513	-7.703	-5.190	3.220	-1.969	-58.126
2036	2.575	-7.703	-5.128	3.091	-2.037	-60.163
2037	2.638	-7.703	-5.065	2.957	-2.108	-62.271
2038	2.661	-7.703	-5.042	2.818	-2.224	-64.496
2039	2.727	-7.703	-4.976	2.694	-2.282	-66.778
2040	2.794	-7.703	-4.909	2.545	-2.363	-69.141
2041	2.863	-7.703	-4.840	838	-4.001	-73.142
2042	2.934	-6.135	-3.202	-642	-3.844	-76.986
2043	2.943	-1.433	1.510	-1.345	165	-76.821
2044	3.017	-1.433	1.584	-1.397	187	-76.634
2045	3.093	-1.433	1.659	-1.440	219	-76.415
2046	3.170	-1.433	1.737	-1.485	252	-76.163
2047	3.352	-1.075	2.277	-1.531	746	-75.417
2048	3.759		3.759	-1.629	2.131	-73.286

* 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-20.505		-20.505	-20.505
2026				-9.705		-9.705	-30.210
2027	679	-137	541	-7.230	-780	-7.468	-37.678
2028	2.715	-549	2.166	-6.915	-3.023	-7.772	-45.450
2029	2.779	-559	2.220	-6.915	-2.865	-7.560	-53.010
2030	2.845	-568	2.276	-6.915	-2.701	-7.340	-60.350
2031	2.909	-578	2.332	-6.915	-2.531	-7.114	-67.464
2032	2.975	-587	2.388	-6.915	-2.354	-6.881	-74.345
2033	3.043	-649	2.394	-6.915	-2.170	-6.691	-81.036
2034	3.112	-659	2.453	-6.915	-1.979	-6.441	-87.477
2035	3.182	-669	2.513	-6.915	-1.780	-6.182	-93.659
2036	3.254	-680	2.575	-6.915	-1.573	-5.913	-99.573
2037	3.328	-690	2.638	-6.915	-1.358	-5.635	-105.208
2038	3.403	-743	2.661	-6.915	-1.134	-5.389	-110.597
2039	3.481	-754	2.727	-6.915	-902	-5.090	-115.687
2040	3.559	-765	2.794	-3.810	-660	-1.676	-117.364
2041	3.640	-777	2.863	-1.170	-409	1.284	-116.080
2042	3.723	-789	2.934	-90	-153	2.691	-113.389
2043	3.807	-864	2.943	-90	-60	2.793	-110.596
2044	3.893	-876	3.017	-90	-46	2.881	-107.715
2045	3.982	-889	3.093	-90	-32	2.970	-104.745
2046	4.072	-902	3.170	-90	-18	3.061	-101.684
2047	4.279	-927	3.352	-90	-4	3.258	-98.426
2048	4.734	-974	3.759	-90		3.669	-94.757

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
		38.472			38.472
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.501			28.404
		nach Steuer			nach Steuer
		31.971			66.876

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 34.905

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 2.715 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 (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.

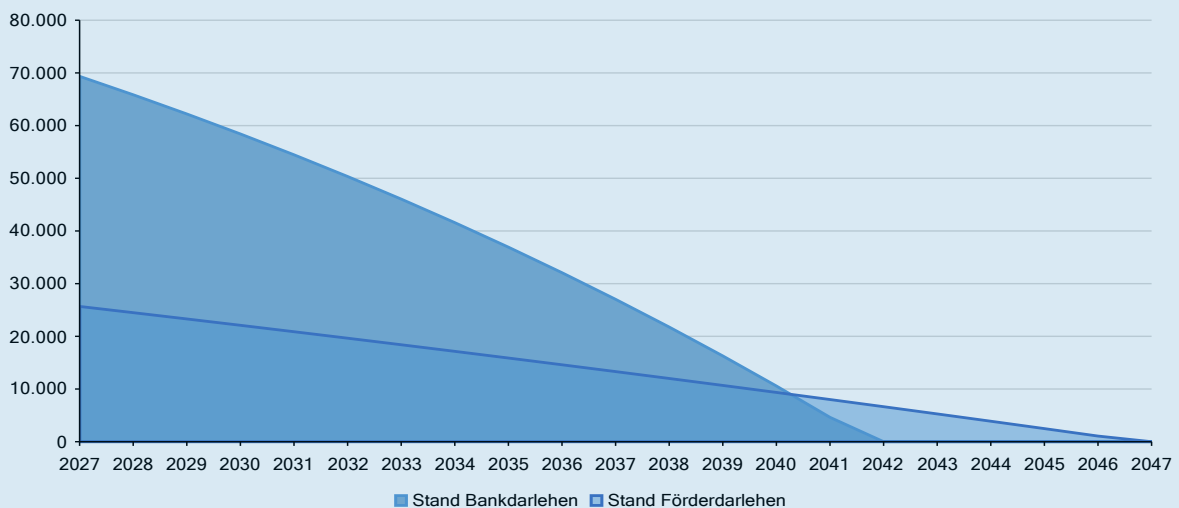
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

KREDITÜBERSICHT

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	852	715	1.567	69.351	294	65	358	25.675	1.926
2028	3.498	2.771	6.270	65.853	1.182	251	1.433	24.493	7.703
2029	3.644	2.626	6.270	62.209	1.194	239	1.433	23.300	7.703
2030	3.796	2.474	6.270	58.413	1.206	227	1.433	22.094	7.703
2031	3.954	2.316	6.270	54.459	1.218	215	1.433	20.876	7.703
2032	4.119	2.151	6.270	50.341	1.230	203	1.433	19.646	7.703
2033	4.290	1.979	6.270	46.050	1.242	191	1.433	18.404	7.703
2034	4.469	1.800	6.270	41.581	1.255	178	1.433	17.149	7.703
2035	4.655	1.614	6.270	36.925	1.267	166	1.433	15.882	7.703
2036	4.850	1.420	6.270	32.076	1.280	153	1.433	14.601	7.703
2037	5.052	1.218	6.270	27.024	1.293	140	1.433	13.308	7.703
2038	5.262	1.007	6.270	21.762	1.306	127	1.433	12.002	7.703
2039	5.481	788	6.270	16.281	1.319	114	1.433	10.683	7.703
2040	5.710	560	6.270	10.571	1.332	101	1.433	9.351	7.703
2041	5.948	322	6.270	4.623	1.346	87	1.433	8.005	7.703
2042	4.623	79	4.702		1.359	74	1.433	6.646	6.135
2043					1.373	60	1.433	5.273	1.433
2044					1.387	46	1.433	3.886	1.433
2045					1.401	32	1.433	2.485	1.433
2046					1.415	18	1.433	1.070	1.433
2047					1.070	4	1.075		1.075

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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-17.400		-17.400	-17.400
2026				-3.960		-3.960	-21.360
2027	874	-137	736	-1.170	-780	-1.213	-22.573
2028	3.495	-549	2.946	-1.620	-3.023	-1.697	-24.270
2029	3.582	-559	3.024	-1.620	-2.865	-1.461	-25.732
2030	3.672	-568	3.104	-1.620	-2.701	-1.218	-26.949
2031	3.760	-578	3.182	-1.620	-2.531	-968	-27.918
2032	3.850	-587	3.263	-1.620	-2.354	-711	-28.629
2033	3.943	-649	3.294	-1.620	-2.170	-496	-29.125
2034	4.037	-659	3.378	-1.620	-1.979	-220	-29.345
2035	4.134	-669	3.465	-1.620	-1.780	65	-29.280
2036	4.233	-680	3.554	-1.620	-1.573	361	-28.919
2037	4.335	-690	3.645	-1.620	-1.358	667	-28.252
2038	4.439	-743	3.696	-1.620	-1.134	942	-27.310
2039	4.546	-754	3.792	-1.620	-902	1.270	-26.041
2040	4.655	-765	3.889	-1.620	-660	1.609	-24.432
2041	4.766	-777	3.989	-1.620	-409	1.960	-22.471
2042	4.881	-789	4.092	-1.620	-153	2.319	-20.153
2043	4.998	-864	4.134	-1.620	-60	2.454	-17.698
2044	5.118	-876	4.242	-1.620	-46	2.575	-15.123
2045	5.241	-889	4.352	-1.620	-32	2.699	-12.424
2046	5.367	-902	4.465	-1.620	-18	2.826	-9.598
2047	5.495	-927	4.569	-1.620	-4	2.944	-6.653
2048	5.627	-974	4.653	-1.620		3.033	-3.621
2049	5.762	-990	4.772	-1.620		3.152	-468
2050	5.901	-1.007	4.894	-1.620		3.274	2.806

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 26. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 3.495 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/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 26. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.