



Kreditzeichnung
1,7 % 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		43.602	Nettoeinnahmen plus		43.602
Steuerzahlung		-7.368	Steuerersparnis		32.191
Nettoeinnahmen nach Steuer		36.234	Nettoeinnahmen nach Steuer		75.793

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

1,7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 174.276 *

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	21.760	2025	-23.239
2026	21.760	2026	-10.999
2027	21.760	2027	-8.464
	<u>65.280</u>		<u>-42.702</u>

65.280
Eigenaufwand vor Steuer

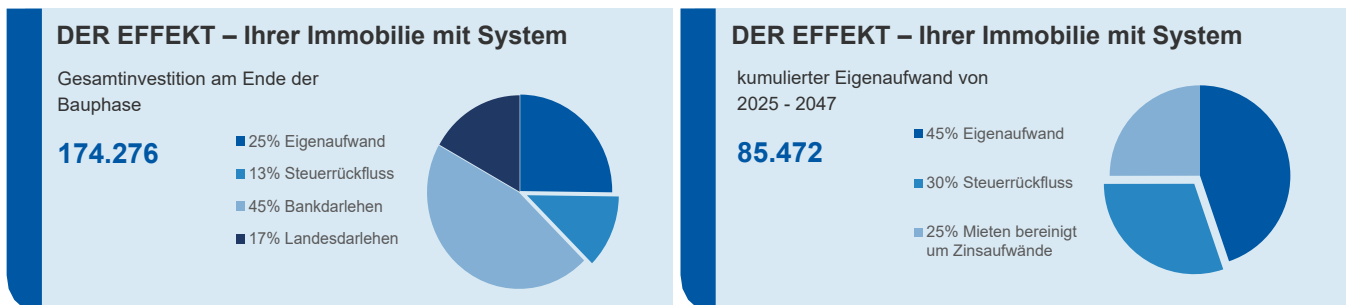
-21.351
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

43.929
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	79.564
Landesdarlehen gefördert ****	29.431

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	395	4.742	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			234
			pro Monat
			2.813
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	85.472
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.261
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 79.564 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 29.431 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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-21.760		-21.760	-21.760
2026			-21.760	11.620	-10.141	-31.901
2027	614	-2.182	-23.329	5.500	-17.829	-49.730
2028	2.454	-8.730	-6.275	4.232	-2.043	-51.773
2029	2.516	-8.730	-6.213	4.404	-1.809	-53.582
2030	2.580	-8.730	-6.150	4.284	-1.866	-55.448
2031	2.642	-8.730	-6.087	4.159	-1.928	-57.376
2032	2.706	-8.730	-6.023	4.031	-1.992	-59.368
2033	2.713	-8.730	-6.017	3.899	-2.118	-61.486
2034	2.780	-8.730	-5.950	3.792	-2.158	-63.644
2035	2.848	-8.730	-5.882	3.650	-2.232	-65.876
2036	2.918	-8.730	-5.812	3.503	-2.309	-68.185
2037	2.989	-8.730	-5.740	3.351	-2.389	-70.574
2038	3.015	-8.730	-5.714	3.193	-2.521	-73.095
2039	3.090	-8.730	-5.640	3.054	-2.586	-75.681
2040	3.167	-8.730	-5.563	2.885	-2.679	-78.360
2041	3.245	-8.730	-5.485	950	-4.535	-82.895
2042	3.325	-6.953	-3.629	-728	-4.356	-87.251
2043	3.336	-1.624	1.712	-1.525	187	-87.064
2044	3.419	-1.624	1.795	-1.583	212	-86.852
2045	3.505	-1.624	1.881	-1.632	248	-86.603
2046	3.592	-1.624	1.968	-1.683	285	-86.318
2047	3.799	-1.218	2.581	-1.735	846	-85.472
2048	4.261		4.261	-1.846	2.415	-83.058

* 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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-23.239		-23.239	-23.239
2026				-10.999		-10.999	-34.238
2027	769	-156	614	-8.194	-884	-8.464	-42.702
2028	3.077	-623	2.454	-7.837	-3.426	-8.809	-51.511
2029	3.150	-633	2.516	-7.837	-3.247	-8.568	-60.078
2030	3.224	-644	2.580	-7.837	-3.061	-8.318	-68.397
2031	3.297	-655	2.642	-7.837	-2.868	-8.063	-76.460
2032	3.372	-666	2.706	-7.837	-2.668	-7.798	-84.258
2033	3.448	-735	2.713	-7.837	-2.459	-7.583	-91.841
2034	3.526	-747	2.780	-7.837	-2.242	-7.300	-99.141
2035	3.606	-758	2.848	-7.837	-2.017	-7.006	-106.147
2036	3.688	-770	2.918	-7.837	-1.783	-6.702	-112.849
2037	3.772	-782	2.989	-7.837	-1.539	-6.387	-119.236
2038	3.857	-842	3.015	-7.837	-1.286	-6.107	-125.343
2039	3.945	-855	3.090	-7.837	-1.022	-5.769	-131.112
2040	4.034	-867	3.167	-4.318	-748	-1.900	-133.012
2041	4.125	-881	3.245	-1.326	-464	1.455	-131.557
2042	4.219	-894	3.325	-102	-173	3.049	-128.508
2043	4.315	-979	3.336	-102	-68	3.166	-125.342
2044	4.412	-993	3.419	-102	-53	3.265	-122.077
2045	4.512	-1.007	3.505	-102	-37	3.366	-118.711
2046	4.615	-1.022	3.592	-102	-21	3.470	-115.241
2047	4.849	-1.050	3.799	-102	-5	3.692	-111.550
2048	5.365	-1.104	4.261	-102		4.159	-107.391

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
		43.602			43.602
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.368			32.191
		nach Steuer			nach Steuer
		36.234			75.793

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 39.559

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 3.077 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.

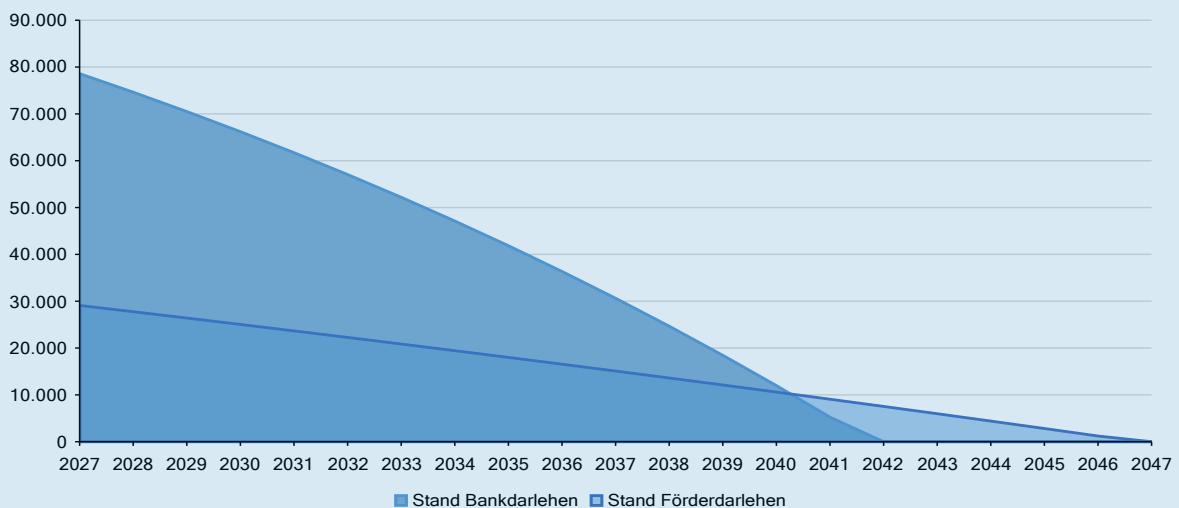
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	966	810	1.776	78.598	333	73	406	29.098	2.182
2028	3.965	3.141	7.105	74.634	1.339	285	1.624	27.759	8.730
2029	4.130	2.976	7.105	70.504	1.353	271	1.624	26.406	8.730
2030	4.302	2.804	7.105	66.202	1.366	258	1.624	25.040	8.730
2031	4.481	2.624	7.105	61.721	1.380	244	1.624	23.660	8.730
2032	4.668	2.438	7.105	57.053	1.394	230	1.624	22.266	8.730
2033	4.862	2.243	7.105	52.190	1.408	216	1.624	20.858	8.730
2034	5.065	2.040	7.105	47.125	1.422	202	1.624	19.436	8.730
2035	5.276	1.829	7.105	41.849	1.436	188	1.624	17.999	8.730
2036	5.496	1.609	7.105	36.353	1.451	173	1.624	16.548	8.730
2037	5.725	1.380	7.105	30.628	1.465	159	1.624	15.083	8.730
2038	5.964	1.142	7.105	24.664	1.480	144	1.624	13.603	8.730
2039	6.212	893	7.105	18.452	1.495	129	1.624	12.108	8.730
2040	6.471	634	7.105	11.980	1.510	114	1.624	10.597	8.730
2041	6.741	365	7.105	5.239	1.525	99	1.624	9.072	8.730
2042	5.239	90	5.329		1.541	84	1.624	7.532	6.953
2043					1.556	68	1.624	5.976	1.624
2044					1.572	53	1.624	4.404	1.624
2045					1.587	37	1.624	2.817	1.624
2046					1.603	21	1.624	1.213	1.624
2047					1.213	5	1.218		1.218

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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-19.720		-19.720	-19.720
2026				-4.488		-4.488	-24.208
2027	990	-156	835	-1.326	-884	-1.375	-25.583
2028	3.961	-623	3.338	-1.836	-3.426	-1.924	-27.507
2029	4.060	-633	3.427	-1.836	-3.247	-1.656	-29.163
2030	4.162	-644	3.517	-1.836	-3.061	-1.380	-30.543
2031	4.261	-655	3.607	-1.836	-2.868	-1.098	-31.640
2032	4.364	-666	3.698	-1.836	-2.668	-806	-32.446
2033	4.468	-735	3.733	-1.836	-2.459	-562	-33.008
2034	4.576	-747	3.829	-1.836	-2.242	-250	-33.258
2035	4.685	-758	3.927	-1.836	-2.017	74	-33.184
2036	4.798	-770	4.028	-1.836	-1.783	409	-32.775
2037	4.913	-782	4.131	-1.836	-1.539	756	-32.019
2038	5.031	-842	4.189	-1.836	-1.286	1.067	-30.952
2039	5.152	-855	4.297	-1.836	-1.022	1.439	-29.513
2040	5.275	-867	4.408	-1.836	-748	1.823	-27.689
2041	5.402	-881	4.521	-1.836	-464	2.222	-25.468
2042	5.532	-894	4.637	-1.836	-173	2.628	-22.840
2043	5.664	-979	4.686	-1.836	-68	2.781	-20.058
2044	5.800	-993	4.807	-1.836	-53	2.919	-17.139
2045	5.940	-1.007	4.932	-1.836	-37	3.059	-14.080
2046	6.082	-1.022	5.060	-1.836	-21	3.203	-10.877
2047	6.228	-1.050	5.178	-1.836	-5	3.337	-7.541
2048	6.378	-1.104	5.273	-1.836		3.437	-4.103
2049	6.531	-1.122	5.408	-1.836		3.572	-531
2050	6.687	-1.141	5.547	-1.836		3.711	3.180

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 26. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 3.961 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.