



Kreditzeichnung  
2 % Kommanditanteile

# BAUMSTADT<sup>2</sup>

## Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 3+3A | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell

**Baumstadt<sup>2</sup>** Das dritte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 Euro/m<sup>2</sup>. 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		51.296	Nettoeinnahmen plus		51.296
<b>Steuerzahlung</b>		-8.668	<b>Steuerersparnis</b>		37.872
Nettoeinnahmen nach Steuer		42.628	Nettoeinnahmen nach Steuer		89.168

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

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 205.030 \*

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	25.600	2025	-27.340
2026	25.600	2026	-12.940
2027	25.600	2027	-9.958
	<u>76.800</u>		<u>-50.238</u>

76.800  
Eigenaufwand vor Steuer

**-25.119**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

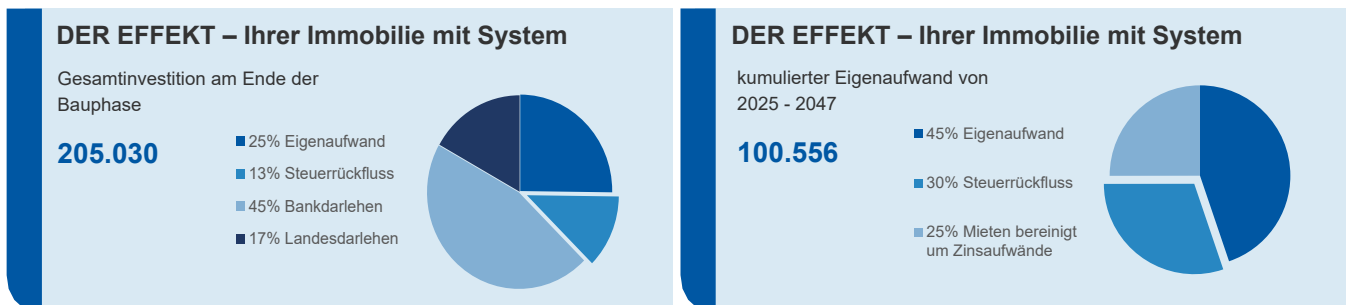
---

**51.681**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	93.605
Landesdarlehen gefördert ****	34.625

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>465</b>	<b>5.578</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>276</b>
			pro Monat
			<b>3.309</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>100.556</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>5.012</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,0 %</b>



- \* 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 93.605 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 34.625 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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-25.600		-25.600	-25.600
2026			-25.600	13.670	-11.930	-37.530
2027	722	-2.568	-27.446	6.470	-20.976	-58.506
2028	2.887	-10.270	-7.383	4.979	-2.404	-60.910
2029	2.960	-10.270	-7.310	5.181	-2.128	-63.038
2030	3.035	-10.270	-7.235	5.040	-2.195	-65.233
2031	3.109	-10.270	-7.161	4.893	-2.268	-67.502
2032	3.184	-10.270	-7.086	4.743	-2.343	-69.845
2033	3.192	-10.270	-7.079	4.587	-2.491	-72.336
2034	3.270	-10.270	-7.000	4.461	-2.539	-74.876
2035	3.351	-10.270	-6.920	4.294	-2.626	-77.501
2036	3.433	-10.270	-6.837	4.121	-2.716	-80.218
2037	3.517	-10.270	-6.753	3.942	-2.811	-83.029
2038	3.547	-10.270	-6.723	3.757	-2.966	-85.995
2039	3.635	-10.270	-6.635	3.593	-3.042	-89.037
2040	3.725	-10.270	-6.545	3.394	-3.151	-92.188
2041	3.817	-10.270	-6.453	1.118	-5.335	-97.523
2042	3.911	-8.180	-4.269	-856	-5.125	-102.648
2043	3.924	-1.911	2.014	-1.794	220	-102.428
2044	4.023	-1.911	2.112	-1.862	250	-102.178
2045	4.123	-1.911	2.213	-1.921	292	-101.886
2046	4.226	-1.911	2.315	-1.980	335	-101.551
2047	4.469	-1.433	3.036	-2.041	995	<b>-100.556</b>
2048	<b>5.012</b>		5.012	-2.172	2.841	-97.715

\* 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 PROGNOSE RECHNUNG

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-27.340		-27.340	-27.340
2026				-12.940		-12.940	-40.280
2027	905	-183	722	-9.640	-1.039	-9.958	-50.238
2028	3.620	-733	2.887	-9.220	-4.030	-10.363	-60.601
2029	3.705	-745	2.960	-9.220	-3.820	-10.080	-70.680
2030	3.793	-758	3.035	-9.220	-3.602	-9.786	-80.467
2031	3.879	-770	3.109	-9.220	-3.375	-9.486	-89.952
2032	3.967	-783	3.184	-9.220	-3.139	-9.175	-99.127
2033	4.057	-865	3.192	-9.220	-2.893	-8.922	-108.049
2034	4.149	-879	3.270	-9.220	-2.638	-8.588	-116.637
2035	4.243	-892	3.351	-9.220	-2.373	-8.242	-124.879
2036	4.339	-906	3.433	-9.220	-2.097	-7.885	-132.763
2037	4.437	-920	3.517	-9.220	-1.811	-7.514	-140.277
2038	4.538	-990	3.547	-9.220	-1.513	-7.185	-147.462
2039	4.641	-1.005	3.635	-9.220	-1.203	-6.787	-154.250
2040	4.746	-1.021	3.725	-5.080	-880	-2.235	-156.485
2041	4.853	-1.036	3.817	-1.560	-545	1.712	-154.773
2042	4.964	-1.052	3.911	-120	-204	3.587	-151.186
2043	5.076	-1.152	3.924	-120	-80	3.724	-147.461
2044	5.191	-1.168	4.023	-120	-62	3.841	-143.620
2045	5.309	-1.185	4.123	-120	-43	3.960	-139.660
2046	5.429	-1.203	4.226	-120	-25	4.082	-135.578
2047	5.705	-1.236	4.469	-120	-6	4.343	-131.235
2048	6.312	-1.299	5.012	-120		4.892	-126.342

### 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
		51.296			51.296
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.668			37.872
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>42.628</b>			<b>89.168</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 46.540**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 3.620 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 (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

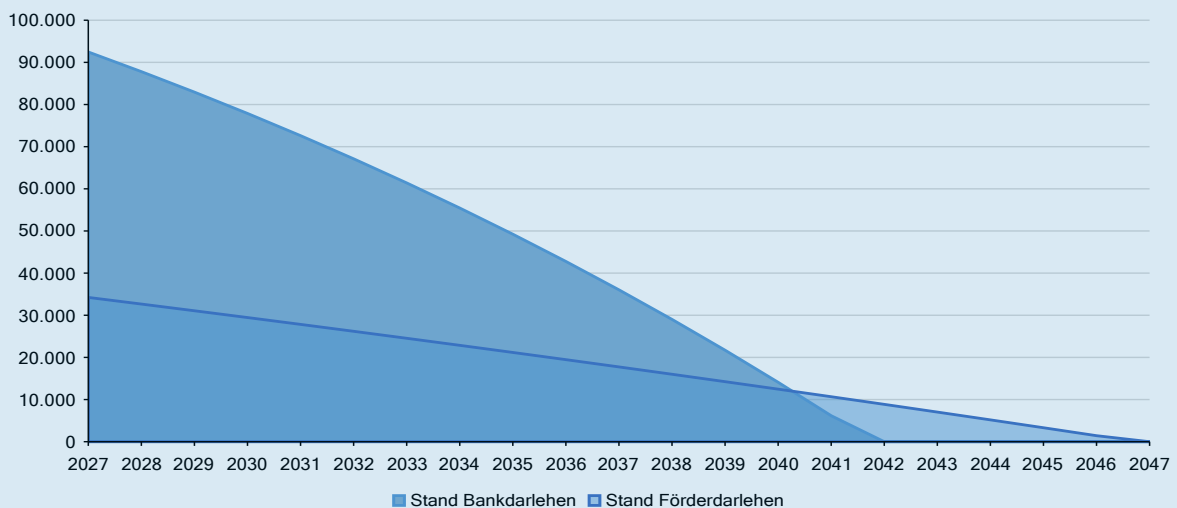
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl-gasse 3+3A

## KREDITÜBERSICHT

2 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	1.137	953	2.090	92.468	391	86	478	34.234	2.568
2028	4.664	3.695	8.359	87.804	1.576	335	1.911	32.658	10.270
2029	4.859	3.501	8.359	82.946	1.592	319	1.911	31.066	10.270
2030	5.061	3.298	8.359	77.885	1.608	303	1.911	29.459	10.270
2031	5.272	3.087	8.359	72.613	1.624	287	1.911	27.835	10.270
2032	5.492	2.868	8.359	67.121	1.640	271	1.911	26.195	10.270
2033	5.721	2.639	8.359	61.400	1.656	254	1.911	24.538	10.270
2034	5.959	2.400	8.359	55.441	1.673	238	1.911	22.865	10.270
2035	6.207	2.152	8.359	49.234	1.690	221	1.911	21.175	10.270
2036	6.466	1.893	8.359	42.768	1.707	204	1.911	19.468	10.270
2037	6.735	1.624	8.359	36.032	1.724	187	1.911	17.744	10.270
2038	7.016	1.343	8.359	29.016	1.741	169	1.911	16.003	10.270
2039	7.309	1.051	8.359	21.708	1.759	152	1.911	14.244	10.270
2040	7.613	746	8.359	14.094	1.777	134	1.911	12.468	10.270
2041	7.930	429	8.359	6.164	1.794	116	1.911	10.673	10.270
2042	6.164	106	6.270		1.812	98	1.911	8.861	8.180
2043					1.831	80	1.911	7.030	1.911
2044					1.849	62	1.911	5.181	1.911
2045					1.868	43	1.911	3.314	1.911
2046					1.886	25	1.911	1.427	1.911
2047					1.427	6	1.433		1.433

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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-23.200		-23.200	-23.200
2026				-5.280		-5.280	-28.480
2027	1.165	-183	982	-1.560	-1.039	-1.618	-30.098
2028	4.660	-733	3.927	-2.160	-4.030	-2.263	-32.361
2029	4.777	-745	4.031	-2.160	-3.820	-1.949	-34.309
2030	4.896	-758	4.138	-2.160	-3.602	-1.623	-35.933
2031	5.013	-770	4.243	-2.160	-3.375	-1.291	-37.224
2032	5.134	-783	4.351	-2.160	-3.139	-948	-38.172
2033	5.257	-865	4.392	-2.160	-2.893	-661	-38.833
2034	5.383	-879	4.505	-2.160	-2.638	-294	-39.127
2035	5.512	-892	4.620	-2.160	-2.373	87	-39.040
2036	5.645	-906	4.738	-2.160	-2.097	481	-38.558
2037	5.780	-920	4.860	-2.160	-1.811	889	-37.669
2038	5.919	-990	4.928	-2.160	-1.513	1.256	-36.414
2039	6.061	-1.005	5.056	-2.160	-1.203	1.693	-34.721
2040	6.206	-1.021	5.186	-2.160	-880	2.145	-32.576
2041	6.355	-1.036	5.319	-2.160	-545	2.614	-29.962
2042	6.508	-1.052	5.456	-2.160	-204	3.092	-26.870
2043	6.664	-1.152	5.512	-2.160	-80	3.272	-23.598
2044	6.824	-1.168	5.656	-2.160	-62	3.434	-20.164
2045	6.988	-1.185	5.802	-2.160	-43	3.599	-16.565
2046	7.155	-1.203	5.953	-2.160	-25	3.768	-12.797
2047	7.327	-1.236	6.092	-2.160	-6	3.926	-8.871
2048	7.503	-1.299	6.204	-2.160		4.044	-4.827
2049	7.683	-1.320	6.363	-2.160		4.203	-625
<b>2050</b>	<b>7.867</b>	<b>-1.342</b>	<b>6.525</b>	<b>-2.160</b>		<b>4.365</b>	<b>3.741</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 26. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 4.660 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.