



Barzeichnung  
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 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/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

### Barzeichnung

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 205.030 \*

BAUPHASE (2025 - 2027)			
<b>Eigenaufwand</b>		<b>Steuerliches Ergebnis</b>	
2025	170.405	2025	-22.000
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-8.600</u>	2026	-9.280
	161.805	2027	-9.004
			<u>-40.284</u>

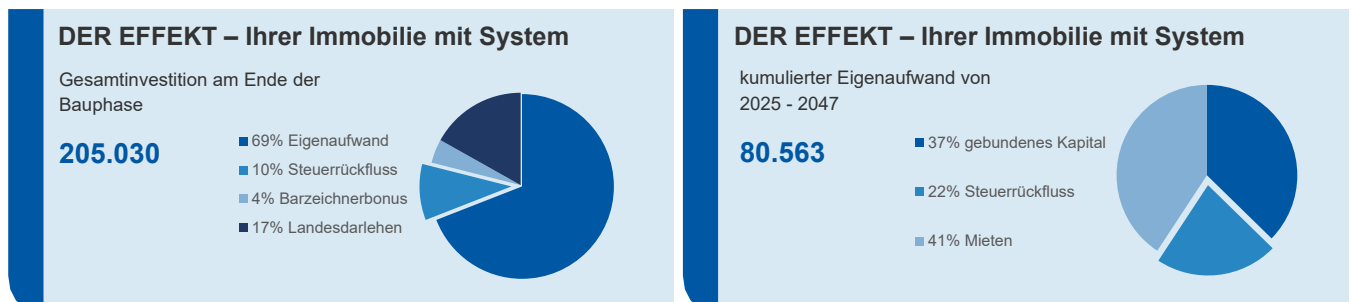
  

161.805	Eigenaufwand vor Steuer
<b>-20.142</b>	Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
<b>141.663</b>	Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	34.625

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>112</b>	<b>1.344</b>	Ø Zufluss nach Steuer ****	<b>348</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				<b>4.175</b>
				pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				<b>2,9 %</b>

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>80.563</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>5.012</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,2 %</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.

\*\*\* 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 - 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

2 % 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			-161.805		-161.805		-161.805
2026				11.000	11.000	6,80%	-150.805
2027	722	-478	244	4.640	4.884	3,24%	-145.921
2028	2.887	-1.911	976	4.502	5.479	3,75%	-140.442
2029	2.960	-1.911	1.050	3.334	4.383	3,12%	-136.059
2030	3.035	-1.911	1.124	3.289	4.414	3,24%	-131.645
2031	3.109	-1.911	1.198	3.244	4.442	3,37%	-127.203
2032	3.184	-1.911	1.273	3.199	4.472	3,52%	-122.731
2033	3.192	-1.911	1.281	3.153	4.434	3,61%	-118.297
2034	3.270	-1.911	1.359	3.141	4.501	3,80%	-113.796
2035	3.351	-1.911	1.440	3.094	4.533	3,98%	-109.262
2036	3.433	-1.911	1.522	3.045	4.567	4,18%	-104.695
2037	3.517	-1.911	1.606	2.996	4.602	4,40%	-100.094
2038	3.547	-1.911	1.637	2.945	4.582	4,58%	-95.512
2039	3.635	-1.911	1.725	2.921	4.646	4,86%	-90.867
2040	3.725	-1.911	1.814	2.868	4.683	5,15%	-86.184
2041	3.817	-1.911	1.906	744	2.651	3,08%	-83.533
2042	3.911	-1.911	2.001	-1.070	930	1,11%	-82.603
2043	3.924	-1.911	2.014	-1.846	167	0,20%	-82.436
2044	4.023	-1.911	2.112	-1.862	250	0,30%	-82.186
2045	4.123	-1.911	2.213	-1.921	292	0,36%	-81.894
2046	4.226	-1.911	2.315	-1.980	335	0,41%	-81.558
2047	4.469	-1.433	3.036	-2.041	995	1,22%	<b>-80.563</b>
2048	<b>5.012</b>		5.012	-2.172	2.841	3,53%	-77.722

\* 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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-22.000		-22.000	-22.000
2026				-9.280		-9.280	-31.280
2027	905	-183	722	-9.640	-86	-9.004	-40.284
2028	3.620	-733	2.887	-9.220	-335	-6.668	-46.952
2029	3.705	-745	2.960	-9.220	-319	-6.579	-53.531
2030	3.793	-758	3.035	-9.220	-303	-6.488	-60.019
2031	3.879	-770	3.109	-9.220	-287	-6.398	-66.418
2032	3.967	-783	3.184	-9.220	-271	-6.307	-72.724
2033	4.057	-865	3.192	-9.220	-254	-6.283	-79.007
2034	4.149	-879	3.270	-9.220	-238	-6.188	-85.195
2035	4.243	-892	3.351	-9.220	-221	-6.090	-91.285
2036	4.339	-906	3.433	-9.220	-204	-5.991	-97.276
2037	4.437	-920	3.517	-9.220	-187	-5.890	-103.166
2038	4.538	-990	3.547	-9.220	-169	-5.842	-109.008
2039	4.641	-1.005	3.635	-9.220	-152	-5.737	-114.745
2040	4.746	-1.021	3.725	-5.080	-134	-1.489	-116.234
2041	4.853	-1.036	3.817	-1.560	-116	2.141	-114.093
2042	4.964	-1.052	3.911	-120	-98	3.693	-110.400
2043	5.076	-1.152	3.924	-120	-80	3.724	-106.676
2044	5.191	-1.168	4.023	-120	-62	3.841	-102.835
2045	5.309	-1.185	4.123	-120	-43	3.960	-98.874
2046	5.429	-1.203	4.226	-120	-25	4.082	-94.793
2047	5.705	-1.236	4.469	-120	-6	4.343	-90.449
2048	6.312	-1.299	5.012	-120		4.892	-85.557

### 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.

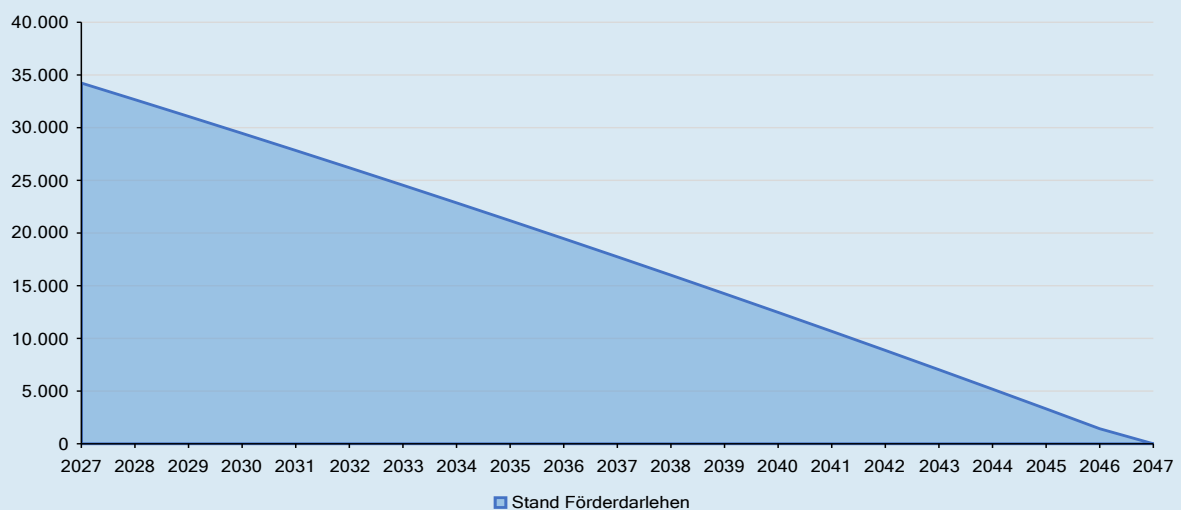
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

## KREDITÜBERSICHT

2 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	391	86	478	34.234
2028	1.576	335	1.911	32.658
2029	1.592	319	1.911	31.066
2030	1.608	303	1.911	29.459
2031	1.624	287	1.911	27.835
2032	1.640	271	1.911	26.195
2033	1.656	254	1.911	24.538
2034	1.673	238	1.911	22.865
2035	1.690	221	1.911	21.175
2036	1.707	204	1.911	19.468
2037	1.724	187	1.911	17.744
2038	1.741	169	1.911	16.003
2039	1.759	152	1.911	14.244
2040	1.777	134	1.911	12.468
2041	1.794	116	1.911	10.673
2042	1.812	98	1.911	8.861
2043	1.831	80	1.911	7.030
2044	1.849	62	1.911	5.181
2045	1.868	43	1.911	3.314
2046	1.886	25	1.911	1.427
2047	1.427	6	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 *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-17.860		-17.860	-17.860
2026				-1.620		-1.620	-19.480
2027	1.165	-183	982	-1.560	-86	-664	-20.144
2028	4.660	-733	3.927	-2.160	-335	1.432	-18.712
2029	4.777	-745	4.031	-2.160	-319	1.552	-17.160
2030	4.896	-758	4.138	-2.160	-303	1.675	-15.485
2031	5.013	-770	4.243	-2.160	-287	1.796	-13.689
2032	5.134	-783	4.351	-2.160	-271	1.920	-11.769
2033	5.257	-865	4.392	-2.160	-254	1.977	-9.792
2034	5.383	-879	4.505	-2.160	-238	2.107	-7.685
2035	5.512	-892	4.620	-2.160	-221	2.239	-5.446
2036	5.645	-906	4.738	-2.160	-204	2.375	-3.071
2037	5.780	-920	4.860	-2.160	-187	2.513	-558
<b>2038</b>	<b>5.919</b>	<b>-990</b>	<b>4.928</b>	<b>-2.160</b>	<b>-169</b>	<b>2.599</b>	<b>2.041</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 14. JAHR**



\* 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/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.