



Kreditzeichnung
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 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		76.945	Nettoeinnahmen plus		76.945
Steuerzahlung		-13.002	Steuerersparnis		56.808
Nettoeinnahmen nach Steuer		63.942	Nettoeinnahmen nach Steuer		133.752

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

3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 307.545 *

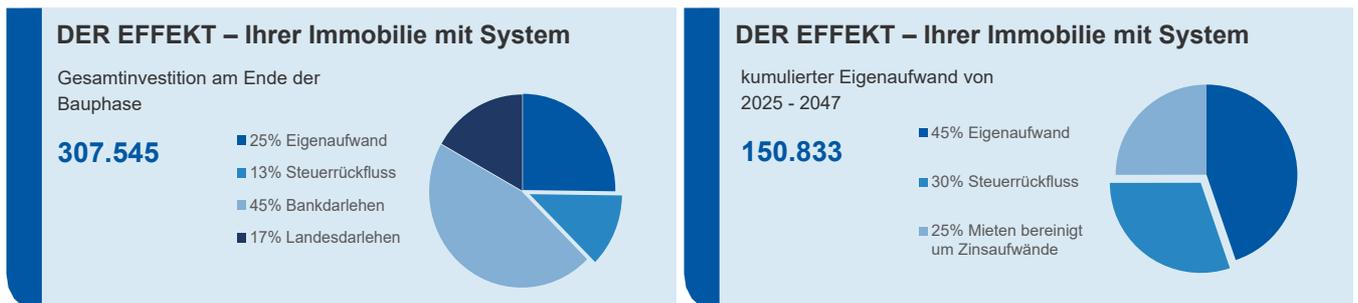
BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	38.400	2025	-41.010
2026	38.400	2026	-19.410
2027	38.400	2027	-14.936
	<u>115.200</u>		<u>-75.356</u>

115.200
Eigenaufwand vor Steuer
-37.678
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
77.522
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	140.408
Landesdarlehen gefördert ****	51.938

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	697	8.367	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			414
			pro Monat
			4.964
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	150.833
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.519
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 140.408 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 51.938 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-38.400		-38.400	-38.400
2026			-38.400	20.505	-17.895	-56.295
2027	1.083	-3.851	-41.169	9.705	-31.464	-87.759
2028	4.331	-15.405	-11.074	7.468	-3.606	-91.365
2029	4.441	-15.405	-10.965	7.772	-3.192	-94.557
2030	4.553	-15.405	-10.852	7.560	-3.293	-97.850
2031	4.663	-15.405	-10.742	7.340	-3.402	-101.252
2032	4.776	-15.405	-10.629	7.114	-3.515	-104.767
2033	4.787	-15.405	-10.618	6.881	-3.737	-108.505
2034	4.905	-15.405	-10.500	6.691	-3.809	-112.313
2035	5.026	-15.405	-10.379	6.441	-3.939	-116.252
2036	5.149	-15.405	-10.256	6.182	-4.074	-120.326
2037	5.275	-15.405	-10.130	5.913	-4.217	-124.543
2038	5.321	-15.405	-10.084	5.635	-4.449	-128.992
2039	5.453	-15.405	-9.952	5.389	-4.563	-133.555
2040	5.588	-15.405	-9.817	5.090	-4.727	-138.282
2041	5.726	-15.405	-9.679	1.676	-8.003	-146.285
2042	5.867	-12.271	-6.403	-1.284	-7.687	-153.972
2043	5.887	-2.866	3.020	-2.691	330	-153.643
2044	6.034	-2.866	3.168	-2.793	375	-153.268
2045	6.185	-2.866	3.319	-2.881	438	-152.830
2046	6.340	-2.866	3.473	-2.970	503	-152.326
2047	6.704	-2.150	4.554	-3.061	1.493	-150.833
2048	7.519		7.519	-3.258	4.261	-146.572

* 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 | Werndlgrasse 3+3A

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-41.010		-41.010	-41.010
2026				-19.410		-19.410	-60.420
2027	1.358	-275	1.083	-14.460	-1.559	-14.936	-75.356
2028	5.430	-1.099	4.331	-13.830	-6.045	-15.544	-90.901
2029	5.558	-1.118	4.441	-13.830	-5.730	-15.119	-106.020
2030	5.689	-1.137	4.553	-13.830	-5.402	-14.680	-120.700
2031	5.818	-1.155	4.663	-13.830	-5.062	-14.229	-134.929
2032	5.950	-1.174	4.776	-13.830	-4.708	-13.762	-148.691
2033	6.085	-1.298	4.787	-13.830	-4.340	-13.382	-162.073
2034	6.223	-1.318	4.905	-13.830	-3.957	-12.882	-174.955
2035	6.364	-1.338	5.026	-13.830	-3.559	-12.364	-187.318
2036	6.508	-1.359	5.149	-13.830	-3.146	-11.827	-199.145
2037	6.656	-1.381	5.275	-13.830	-2.716	-11.271	-210.416
2038	6.807	-1.486	5.321	-13.830	-2.269	-10.778	-221.194
2039	6.961	-1.508	5.453	-13.830	-1.804	-10.181	-231.375
2040	7.119	-1.531	5.588	-7.620	-1.321	-3.353	-234.727
2041	7.280	-1.554	5.726	-2.340	-818	2.568	-232.159
2042	7.445	-1.578	5.867	-180	-306	5.381	-226.778
2043	7.614	-1.727	5.887	-180	-120	5.586	-221.192
2044	7.787	-1.752	6.034	-180	-93	5.762	-215.430
2045	7.963	-1.778	6.185	-180	-65	5.940	-209.490
2046	8.144	-1.804	6.340	-180	-37	6.123	-203.367
2047	8.557	-1.853	6.704	-180	-9	6.515	-196.852
2048	9.467	-1.949	7.519	-180		7.339	-189.514

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
		76.945			76.945
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.002			56.808
		nach Steuer			nach Steuer
		63.942			133.752

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 69.810

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 5.430 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.

Neubauherrenmodell

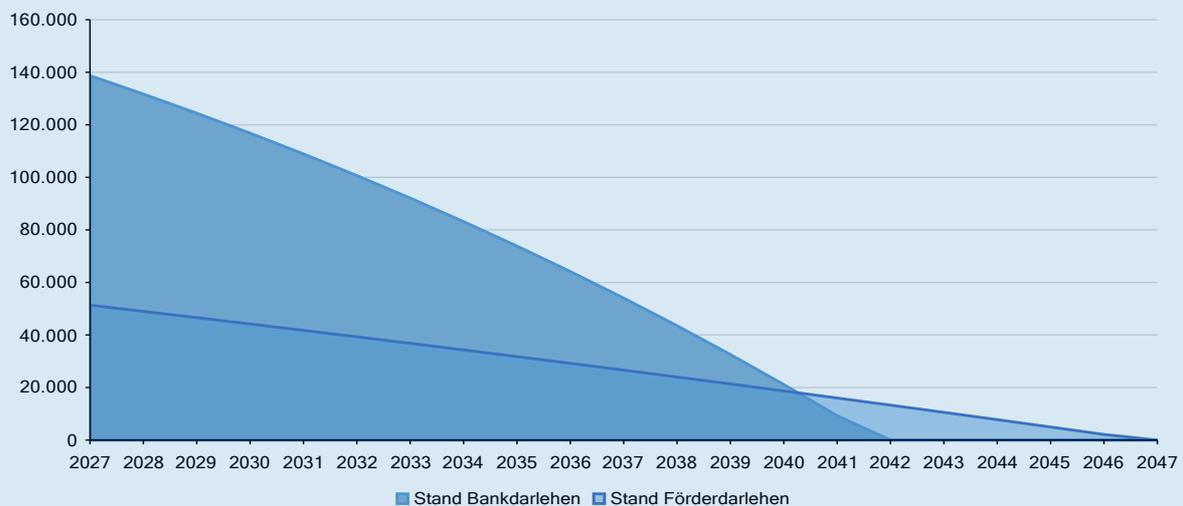
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 3+3A

KREDITÜBERSICHT

3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	1.705	1.430	3.135	138.703	587	129	717	51.350	3.851
2028	6.996	5.543	12.539	131.706	2.364	503	2.866	48.987	15.405
2029	7.288	5.251	12.539	124.418	2.387	479	2.866	46.599	15.405
2030	7.592	4.947	12.539	116.827	2.411	455	2.866	44.188	15.405
2031	7.908	4.631	12.539	108.919	2.436	431	2.866	41.752	15.405
2032	8.238	4.301	12.539	100.681	2.460	406	2.866	39.292	15.405
2033	8.581	3.958	12.539	92.100	2.485	382	2.866	36.808	15.405
2034	8.938	3.601	12.539	83.162	2.510	357	2.866	34.298	15.405
2035	9.311	3.228	12.539	73.851	2.535	331	2.866	31.763	15.405
2036	9.699	2.840	12.539	64.152	2.560	306	2.866	29.203	15.405
2037	10.103	2.436	12.539	54.049	2.586	280	2.866	26.617	15.405
2038	10.524	2.015	12.539	43.524	2.612	254	2.866	24.005	15.405
2039	10.963	1.576	12.539	32.562	2.638	228	2.866	21.366	15.405
2040	11.420	1.119	12.539	21.142	2.665	201	2.866	18.701	15.405
2041	11.896	643	12.539	9.246	2.692	175	2.866	16.010	15.405
2042	9.246	158	9.404		2.719	148	2.866	13.291	12.271
2043					2.746	120	2.866	10.545	2.866
2044					2.774	93	2.866	7.772	2.866
2045					2.801	65	2.866	4.970	2.866
2046					2.830	37	2.866	2.141	2.866
2047					2.141	9	2.150		2.150

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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-34.800		-34.800	-34.800
2026				-7.920		-7.920	-42.720
2027	1.748	-275	1.473	-2.340	-1.559	-2.426	-45.146
2028	6.990	-1.099	5.891	-3.240	-6.045	-3.394	-48.541
2029	7.165	-1.118	6.047	-3.240	-5.730	-2.923	-51.464
2030	7.344	-1.137	6.207	-3.240	-5.402	-2.435	-53.899
2031	7.520	-1.155	6.365	-3.240	-5.062	-1.937	-55.836
2032	7.701	-1.174	6.526	-3.240	-4.708	-1.422	-57.258
2033	7.885	-1.298	6.588	-3.240	-4.340	-992	-58.250
2034	8.075	-1.318	6.757	-3.240	-3.957	-440	-58.690
2035	8.268	-1.338	6.930	-3.240	-3.559	131	-58.559
2036	8.467	-1.359	7.108	-3.240	-3.146	722	-57.838
2037	8.670	-1.381	7.289	-3.240	-2.716	1.333	-56.504
2038	8.878	-1.486	7.393	-3.240	-2.269	1.884	-54.620
2039	9.091	-1.508	7.583	-3.240	-1.804	2.539	-52.081
2040	9.309	-1.531	7.779	-3.240	-1.321	3.218	-48.863
2041	9.533	-1.554	7.979	-3.240	-818	3.921	-44.943
2042	9.762	-1.578	8.184	-3.240	-306	4.638	-40.305
2043	9.996	-1.727	8.269	-3.240	-120	4.908	-35.397
2044	10.236	-1.752	8.484	-3.240	-93	5.151	-30.246
2045	10.482	-1.778	8.704	-3.240	-65	5.399	-24.847
2046	10.733	-1.804	8.929	-3.240	-37	5.652	-19.195
2047	10.991	-1.853	9.137	-3.240	-9	5.888	-13.307
2048	11.254	-1.949	9.306	-3.240		6.066	-7.241
2049	11.525	-1.980	9.544	-3.240		6.304	-937
2050	11.801	-2.013	9.788	-3.240		6.548	5.611

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 26. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 6.990 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.