



Barzeichnung

3 % 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		76.945	Nettoeinnahmen plus		76.945
<b>Steuerzahlung</b>		-13.002	<b>Steuerersparnis</b>		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

### Barzeichnung

3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 307.545 \*

BAUPHASE (2025 - 2027)			
<b>Eigenaufwand</b>		<b>Steuerliches Ergebnis</b>	
2025	255.608	2025	-33.000
-Barzeichnungsbonus	-12.900	2026	-13.920
	242.708	2027	-13.507
			-60.427

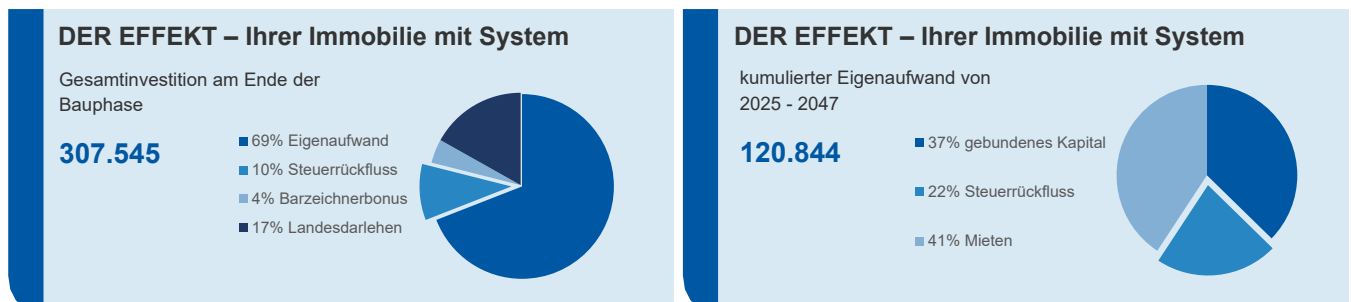
  

242.708
Eigenaufwand vor Steuer
<b>-30.213</b>
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
<b>212.494</b>
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	51.938

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>168</b>	<b>2.016</b>	Ø Zufluss nach Steuer ****	<b>522</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				<b>6.263</b>
				pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				<b>2,9 %</b>

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>120.844</b>
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	<b>7.519</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 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 - 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

3 % 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			-242.708		-242.708		-242.708
2026				16.500	16.500	6,80%	-226.208
2027	1.083	-717	366	6.960	7.326	3,24%	-218.881
2028	4.331	-2.866	1.465	6.753	8.218	3,75%	-210.663
2029	4.441	-2.866	1.574	5.001	6.575	3,12%	-204.088
2030	4.553	-2.866	1.687	4.934	6.621	3,24%	-197.467
2031	4.663	-2.866	1.797	4.866	6.663	3,37%	-190.805
2032	4.776	-2.866	1.910	4.799	6.708	3,52%	-184.096
2033	4.787	-2.866	1.921	4.730	6.651	3,61%	-177.445
2034	4.905	-2.866	2.039	4.712	6.751	3,80%	-170.694
2035	5.026	-2.866	2.160	4.641	6.800	3,98%	-163.894
2036	5.149	-2.866	2.283	4.568	6.851	4,18%	-157.043
2037	5.275	-2.866	2.409	4.493	6.902	4,40%	-150.141
2038	5.321	-2.866	2.455	4.417	6.872	4,58%	-143.268
2039	5.453	-2.866	2.587	4.382	6.968	4,86%	-136.300
2040	5.588	-2.866	2.722	4.302	7.024	5,15%	-129.276
2041	5.726	-2.866	2.860	1.117	3.976	3,08%	-125.299
2042	5.867	-2.866	3.001	-1.606	1.395	1,11%	-123.904
2043	5.887	-2.866	3.020	-2.770	251	0,20%	-123.653
2044	6.034	-2.866	3.168	-2.793	375	0,30%	-123.279
2045	6.185	-2.866	3.319	-2.881	438	0,36%	-122.840
2046	6.340	-2.866	3.473	-2.970	503	0,41%	-122.337
2047	6.704	-2.150	4.554	-3.061	1.493	1,22%	<b>-120.844</b>
2048	<b>7.519</b>		7.519	-3.258	4.261	3,53%	-116.583

\* 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 | Werndl gasse 3+3A

## STEUERLICHE PROGNOSE RECHNUNG

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-33.000		-33.000	-33.000
2026				-13.920		-13.920	-46.920
2027	1.358	-275	1.083	-14.460	-129	-13.507	-60.427
2028	5.430	-1.099	4.331	-13.830	-503	-10.002	-70.428
2029	5.558	-1.118	4.441	-13.830	-479	-9.868	-80.297
2030	5.689	-1.137	4.553	-13.830	-455	-9.732	-90.029
2031	5.818	-1.155	4.663	-13.830	-431	-9.598	-99.626
2032	5.950	-1.174	4.776	-13.830	-406	-9.460	-109.087
2033	6.085	-1.298	4.787	-13.830	-382	-9.424	-118.511
2034	6.223	-1.318	4.905	-13.830	-357	-9.281	-127.792
2035	6.364	-1.338	5.026	-13.830	-331	-9.136	-136.928
2036	6.508	-1.359	5.149	-13.830	-306	-8.987	-145.915
2037	6.656	-1.381	5.275	-13.830	-280	-8.835	-154.749
2038	6.807	-1.486	5.321	-13.830	-254	-8.763	-163.512
2039	6.961	-1.508	5.453	-13.830	-228	-8.605	-172.117
2040	7.119	-1.531	5.588	-7.620	-201	-2.233	-174.351
2041	7.280	-1.554	5.726	-2.340	-175	3.211	-171.139
2042	7.445	-1.578	5.867	-180	-148	5.539	-165.600
2043	7.614	-1.727	5.887	-180	-120	5.586	-160.014
2044	7.787	-1.752	6.034	-180	-93	5.762	-154.252
2045	7.963	-1.778	6.185	-180	-65	5.940	-148.312
2046	8.144	-1.804	6.340	-180	-37	6.123	-142.189
2047	8.557	-1.853	6.704	-180	-9	6.515	-135.674
2048	9.467	-1.949	7.519	-180		7.339	-128.335

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>63.942</b>			<b>133.752</b>

**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 (Erläss 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.

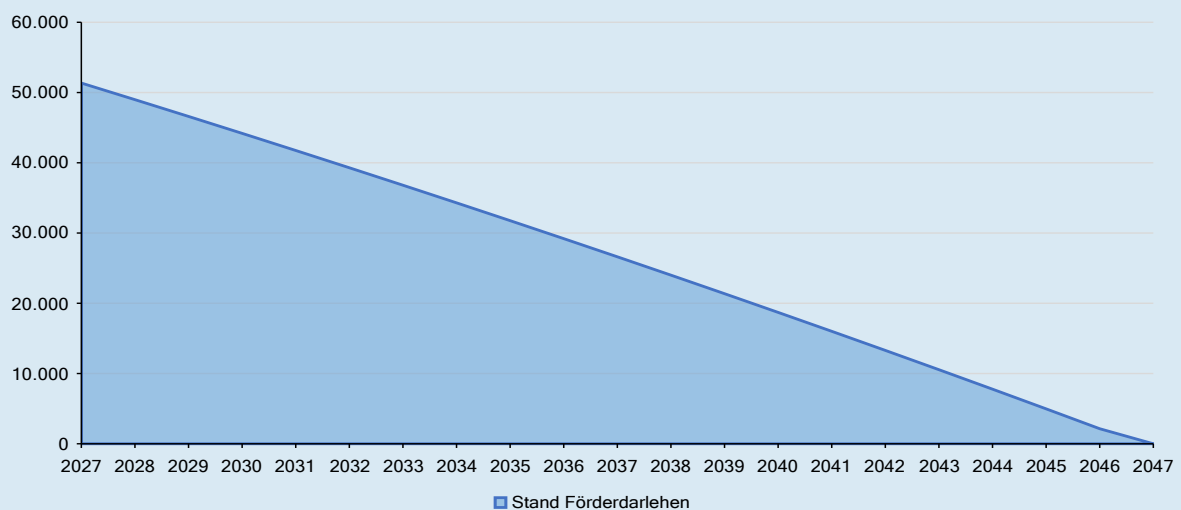
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	587	129	717	51.350
2028	2.364	503	2.866	48.987
2029	2.387	479	2.866	46.599
2030	2.411	455	2.866	44.188
2031	2.436	431	2.866	41.752
2032	2.460	406	2.866	39.292
2033	2.485	382	2.866	36.808
2034	2.510	357	2.866	34.298
2035	2.535	331	2.866	31.763
2036	2.560	306	2.866	29.203
2037	2.586	280	2.866	26.617
2038	2.612	254	2.866	24.005
2039	2.638	228	2.866	21.366
2040	2.665	201	2.866	18.701
2041	2.692	175	2.866	16.010
2042	2.719	148	2.866	13.291
2043	2.746	120	2.866	10.545
2044	2.774	93	2.866	7.772
2045	2.801	65	2.866	4.970
2046	2.830	37	2.866	2.141
2047	2.141	9	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 *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-26.790		-26.790	-26.790
2026				-2.430		-2.430	-29.220
2027	1.748	-275	1.473	-2.340	-129	-997	-30.217
2028	6.990	-1.099	5.891	-3.240	-503	2.148	-28.068
2029	7.165	-1.118	6.047	-3.240	-479	2.328	-25.740
2030	7.344	-1.137	6.207	-3.240	-455	2.512	-23.228
2031	7.520	-1.155	6.365	-3.240	-431	2.694	-20.534
2032	7.701	-1.174	6.526	-3.240	-406	2.880	-17.654
2033	7.885	-1.298	6.588	-3.240	-382	2.966	-14.688
2034	8.075	-1.318	6.757	-3.240	-357	3.160	-11.527
2035	8.268	-1.338	6.930	-3.240	-331	3.359	-8.169
2036	8.467	-1.359	7.108	-3.240	-306	3.562	-4.607
2037	8.670	-1.381	7.289	-3.240	-280	3.769	-838
<b>2038</b>	<b>8.878</b>	<b>-1.486</b>	<b>7.393</b>	<b>-3.240</b>	<b>-254</b>	<b>3.898</b>	<b>3.061</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 14. 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/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.