



Kreditzeichnung
4 % 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		102.593	Nettoeinnahmen plus		102.593
Steuerzahlung		-17.336	Steuerersparnis		75.744
Nettoeinnahmen nach Steuer		85.256	Nettoeinnahmen nach Steuer		178.336

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

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 410.060 *

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	51.200	2025	-54.680
2026	51.200	2026	-25.880
2027	51.200	2027	-19.915
	<u>153.600</u>		<u>-100.475</u>

153.600
Eigenaufwand vor Steuer

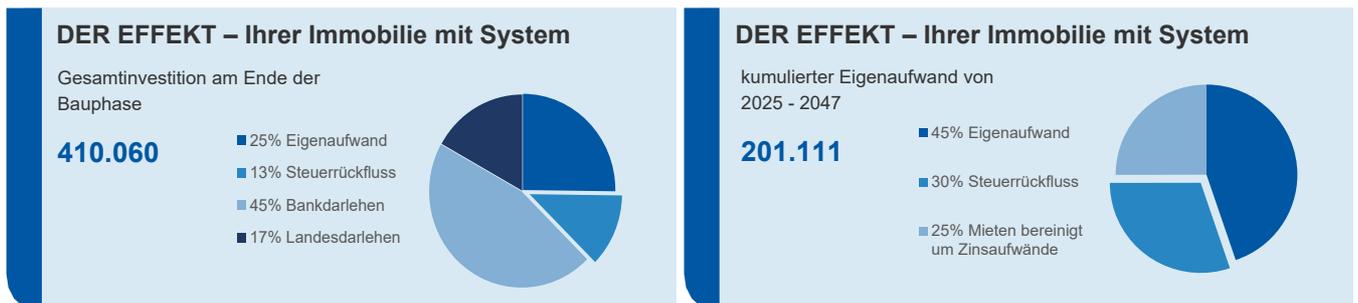
-50.238
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

103.362
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	187.210
Landesdarlehen gefördert ****	69.250

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	930	11.157	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			552
			pro Monat
			6.619
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	201.111
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.025
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 187.210 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 69.250 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-51.200		-51.200	-51.200
2026			-51.200	27.340	-23.860	-75.060
2027	1.444	-5.135	-54.891	12.940	-41.951	-117.011
2028	5.775	-20.540	-14.766	9.958	-4.808	-121.820
2029	5.921	-20.540	-14.620	10.363	-4.257	-126.076
2030	6.070	-20.540	-14.470	10.080	-4.390	-130.467
2031	6.217	-20.540	-14.323	9.786	-4.537	-135.003
2032	6.368	-20.540	-14.173	9.486	-4.687	-139.690
2033	6.383	-20.540	-14.157	9.175	-4.983	-144.673
2034	6.540	-20.540	-14.000	8.922	-5.079	-149.751
2035	6.701	-20.540	-13.839	8.588	-5.251	-155.003
2036	6.866	-20.540	-13.675	8.242	-5.432	-160.435
2037	7.034	-20.540	-13.507	7.885	-5.622	-166.057
2038	7.095	-20.540	-13.446	7.514	-5.932	-171.989
2039	7.271	-20.540	-13.270	7.185	-6.084	-178.073
2040	7.451	-20.540	-13.090	6.787	-6.302	-184.376
2041	7.635	-20.540	-12.906	2.235	-10.671	-195.047
2042	7.823	-16.361	-8.538	-1.712	-10.250	-205.297
2043	7.849	-3.822	4.027	-3.587	440	-204.857
2044	8.046	-3.822	4.224	-3.724	500	-204.357
2045	8.247	-3.822	4.425	-3.841	584	-203.773
2046	8.453	-3.822	4.631	-3.960	671	-203.102
2047	8.939	-2.866	6.072	-4.082	1.991	-201.111
2048	10.025		10.025	-4.343	5.681	-195.430

* 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 | Werndlglas 3+3A

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-54.680		-54.680	-54.680
2026				-25.880		-25.880	-80.560
2027	1.810	-366	1.444	-19.280	-2.079	-19.915	-100.475
2028	7.240	-1.465	5.775	-18.440	-8.061	-20.726	-121.201
2029	7.411	-1.490	5.921	-18.440	-7.640	-20.159	-141.360
2030	7.586	-1.515	6.070	-18.440	-7.203	-19.573	-160.933
2031	7.758	-1.540	6.217	-18.440	-6.749	-18.972	-179.905
2032	7.934	-1.566	6.368	-18.440	-6.277	-18.349	-198.254
2033	8.114	-1.730	6.383	-18.440	-5.786	-17.843	-216.097
2034	8.297	-1.757	6.540	-18.440	-5.276	-17.176	-233.273
2035	8.486	-1.784	6.701	-18.440	-4.746	-16.485	-249.758
2036	8.678	-1.812	6.866	-18.440	-4.195	-15.769	-265.527
2037	8.875	-1.841	7.034	-18.440	-3.621	-15.028	-280.555
2038	9.076	-1.981	7.095	-18.440	-3.025	-14.370	-294.925
2039	9.281	-2.011	7.271	-18.440	-2.406	-13.575	-308.500
2040	9.492	-2.041	7.451	-10.160	-1.761	-4.470	-312.970
2041	9.707	-2.072	7.635	-3.120	-1.091	3.424	-309.546
2042	9.927	-2.104	7.823	-240	-408	7.175	-302.371
2043	10.152	-2.303	7.849	-240	-160	7.449	-294.923
2044	10.382	-2.336	8.046	-240	-124	7.682	-287.240
2045	10.617	-2.371	8.247	-240	-87	7.920	-279.320
2046	10.858	-2.405	8.453	-240	-49	8.164	-271.156
2047	11.410	-2.471	8.939	-240	-12	8.687	-262.470
2048	12.623	-2.598	10.025	-240		9.785	-252.685

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
		102.593			102.593
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.336			75.744
		nach Steuer			nach Steuer
		85.256			178.336

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 93.080

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 7.240 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.

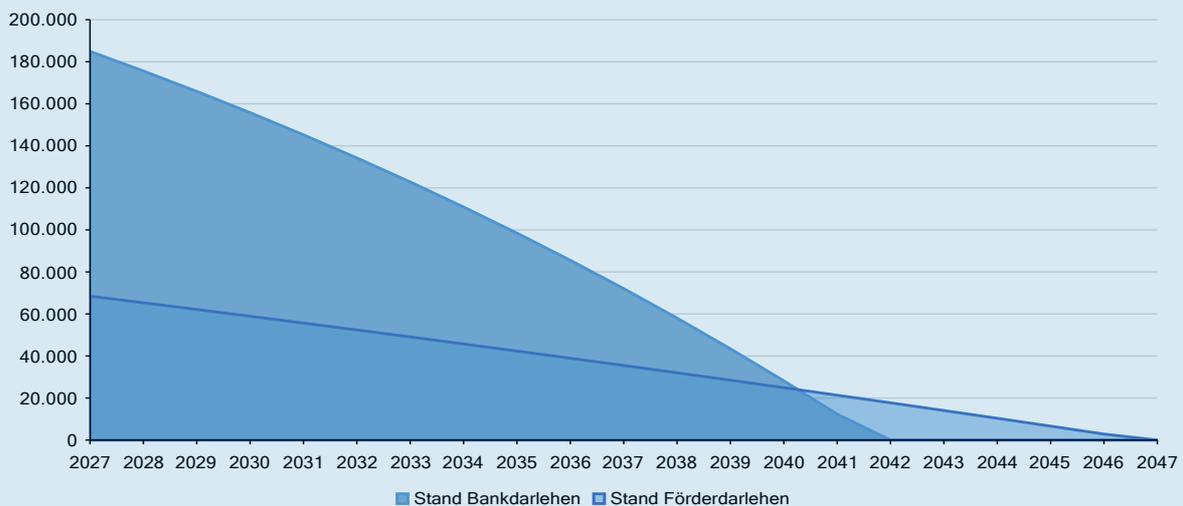
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	2.273	1.906	4.180	184.937	783	172	955	68.467	5.135
2028	9.328	7.390	16.719	175.608	3.151	670	3.822	65.316	20.540
2029	9.717	7.002	16.719	165.891	3.183	639	3.822	62.132	20.540
2030	10.122	6.597	16.719	155.769	3.215	607	3.822	58.917	20.540
2031	10.544	6.175	16.719	145.225	3.247	574	3.822	55.670	20.540
2032	10.983	5.735	16.719	134.242	3.280	542	3.822	52.390	20.540
2033	11.441	5.278	16.719	122.801	3.313	509	3.822	49.077	20.540
2034	11.918	4.801	16.719	110.883	3.346	475	3.822	45.731	20.540
2035	12.415	4.304	16.719	98.468	3.380	442	3.822	42.351	20.540
2036	12.932	3.787	16.719	85.536	3.414	408	3.822	38.937	20.540
2037	13.471	3.248	16.719	72.065	3.448	374	3.822	35.489	20.540
2038	14.032	2.686	16.719	58.033	3.483	339	3.822	32.006	20.540
2039	14.617	2.102	16.719	43.415	3.518	304	3.822	28.488	20.540
2040	15.226	1.492	16.719	28.189	3.553	269	3.822	24.935	20.540
2041	15.861	858	16.719	12.328	3.589	233	3.822	21.346	20.540
2042	12.328	211	12.539		3.625	197	3.822	17.722	16.361
2043					3.661	160	3.822	14.060	3.822
2044					3.698	124	3.822	10.362	3.822
2045					3.735	87	3.822	6.627	3.822
2046					3.773	49	3.822	2.854	3.822
2047					2.854	12	2.866		2.866

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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-46.400		-46.400	-46.400
2026				-10.560		-10.560	-56.960
2027	2.330	-366	1.964	-3.120	-2.079	-3.235	-60.195
2028	9.320	-1.465	7.855	-4.320	-8.061	-4.526	-64.721
2029	9.553	-1.490	8.063	-4.320	-7.640	-3.897	-68.618
2030	9.792	-1.515	8.276	-4.320	-7.203	-3.247	-71.865
2031	10.027	-1.540	8.486	-4.320	-6.749	-2.583	-74.448
2032	10.267	-1.566	8.702	-4.320	-6.277	-1.895	-76.343
2033	10.514	-1.730	8.783	-4.320	-5.786	-1.323	-77.666
2034	10.766	-1.757	9.009	-4.320	-5.276	-587	-78.253
2035	11.025	-1.784	9.240	-4.320	-4.746	174	-78.079
2036	11.289	-1.812	9.477	-4.320	-4.195	962	-77.117
2037	11.560	-1.841	9.719	-4.320	-3.621	1.778	-75.339
2038	11.838	-1.981	9.857	-4.320	-3.025	2.512	-72.827
2039	12.122	-2.011	10.111	-4.320	-2.406	3.386	-69.442
2040	12.413	-2.041	10.371	-4.320	-1.761	4.291	-65.151
2041	12.711	-2.072	10.638	-4.320	-1.091	5.227	-59.924
2042	13.016	-2.104	10.911	-4.320	-408	6.183	-53.740
2043	13.328	-2.303	11.025	-4.320	-160	6.544	-47.196
2044	13.648	-2.336	11.311	-4.320	-124	6.868	-40.328
2045	13.975	-2.371	11.605	-4.320	-87	7.198	-33.130
2046	14.311	-2.405	11.905	-4.320	-49	7.536	-25.594
2047	14.654	-2.471	12.183	-4.320	-12	7.851	-17.742
2048	15.006	-2.598	12.408	-4.320		8.088	-9.655
2049	15.366	-2.641	12.725	-4.320		8.405	-1.249
2050	15.735	-2.684	13.051	-4.320		8.731	7.482

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 26. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 9.320 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.