



Barzeichnung

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 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/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

Barzeichnung

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 410.060 *

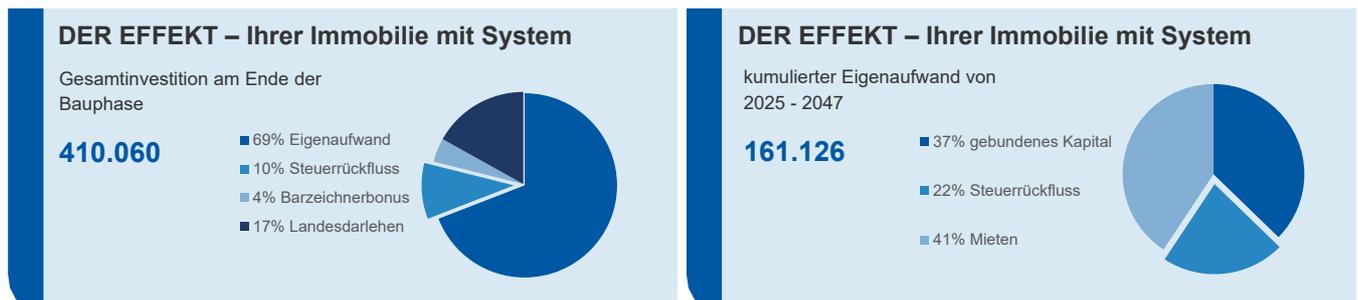
BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	340.810	2025	-44.000
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-17.200</u>	2026	-18.560
	323.610	2027	-18.009
			<u>-80.569</u>

323.610
Eigenaufwand vor Steuer
-40.284
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
283.326
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	69.250

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	224	2.687	Ø Zufluss nach Steuer ***	696
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				8.351
				pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				2,9 %

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	161.126
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.025
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,2 %



* 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 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 - 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

4 % 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			-323.610		-323.610		-323.610
2026				22.000	22.000	6,80%	-301.610
2027	1.444	-955	488	9.280	9.768	3,24%	-291.842
2028	5.775	-3.822	1.953	9.004	10.957	3,75%	-280.884
2029	5.921	-3.822	2.099	6.668	8.767	3,12%	-272.117
2030	6.070	-3.822	2.249	6.579	8.828	3,24%	-263.290
2031	6.217	-3.822	2.396	6.488	8.884	3,37%	-254.406
2032	6.368	-3.822	2.546	6.398	8.945	3,52%	-245.461
2033	6.383	-3.822	2.561	6.307	8.868	3,61%	-236.593
2034	6.540	-3.822	2.719	6.283	9.001	3,80%	-227.592
2035	6.701	-3.822	2.879	6.188	9.067	3,98%	-218.525
2036	6.866	-3.822	3.044	6.090	9.134	4,18%	-209.391
2037	7.034	-3.822	3.212	5.991	9.203	4,40%	-200.187
2038	7.095	-3.822	3.273	5.890	9.163	4,58%	-191.024
2039	7.271	-3.822	3.449	5.842	9.291	4,86%	-181.733
2040	7.451	-3.822	3.629	5.737	9.366	5,15%	-172.368
2041	7.635	-3.822	3.813	1.489	5.302	3,08%	-167.066
2042	7.823	-3.822	4.001	-2.141	1.860	1,11%	-165.205
2043	7.849	-3.822	4.027	-3.693	334	0,20%	-164.871
2044	8.046	-3.822	4.224	-3.724	500	0,30%	-164.371
2045	8.247	-3.822	4.425	-3.841	584	0,36%	-163.787
2046	8.453	-3.822	4.631	-3.960	671	0,41%	-163.116
2047	8.939	-2.866	6.072	-4.082	1.991	1,22%	-161.126
2048	10.025		10.025	-4.343	5.681	3,53%	-155.444

* 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-44.000		-44.000	-44.000
2026				-18.560		-18.560	-62.560
2027	1.810	-366	1.444	-19.280	-172	-18.009	-80.569
2028	7.240	-1.465	5.775	-18.440	-670	-13.336	-93.904
2029	7.411	-1.490	5.921	-18.440	-639	-13.158	-107.062
2030	7.586	-1.515	6.070	-18.440	-607	-12.976	-120.038
2031	7.758	-1.540	6.217	-18.440	-574	-12.797	-132.835
2032	7.934	-1.566	6.368	-18.440	-542	-12.614	-145.449
2033	8.114	-1.730	6.383	-18.440	-509	-12.566	-158.015
2034	8.297	-1.757	6.540	-18.440	-475	-12.375	-170.390
2035	8.486	-1.784	6.701	-18.440	-442	-12.181	-182.570
2036	8.678	-1.812	6.866	-18.440	-408	-11.982	-194.553
2037	8.875	-1.841	7.034	-18.440	-374	-11.780	-206.333
2038	9.076	-1.981	7.095	-18.440	-339	-11.684	-218.017
2039	9.281	-2.011	7.271	-18.440	-304	-11.473	-229.490
2040	9.492	-2.041	7.451	-10.160	-269	-2.978	-232.468
2041	9.707	-2.072	7.635	-3.120	-233	4.282	-228.186
2042	9.927	-2.104	7.823	-240	-197	7.386	-220.800
2043	10.152	-2.303	7.849	-240	-160	7.449	-213.351
2044	10.382	-2.336	8.046	-240	-124	7.682	-205.669
2045	10.617	-2.371	8.247	-240	-87	7.920	-197.749
2046	10.858	-2.405	8.453	-240	-49	8.164	-189.585
2047	11.410	-2.471	8.939	-240	-12	8.687	-180.898
2048	12.623	-2.598	10.025	-240		9.785	-171.114

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 (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.

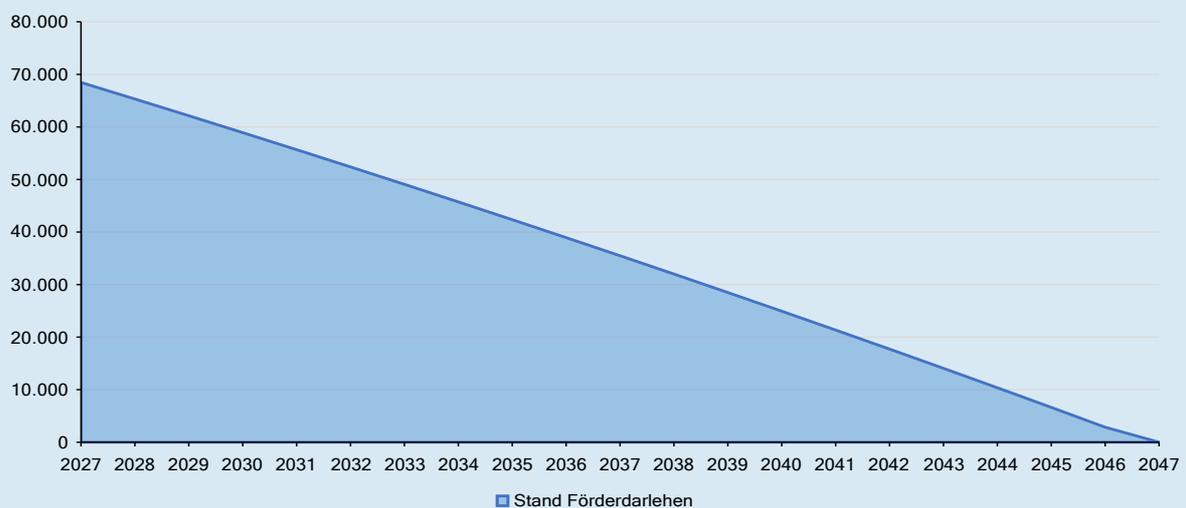
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	783	172	955	68.467
2028	3.151	670	3.822	65.316
2029	3.183	639	3.822	62.132
2030	3.215	607	3.822	58.917
2031	3.247	574	3.822	55.670
2032	3.280	542	3.822	52.390
2033	3.313	509	3.822	49.077
2034	3.346	475	3.822	45.731
2035	3.380	442	3.822	42.351
2036	3.414	408	3.822	38.937
2037	3.448	374	3.822	35.489
2038	3.483	339	3.822	32.006
2039	3.518	304	3.822	28.488
2040	3.553	269	3.822	24.935
2041	3.589	233	3.822	21.346
2042	3.625	197	3.822	17.722
2043	3.661	160	3.822	14.060
2044	3.698	124	3.822	10.362
2045	3.735	87	3.822	6.627
2046	3.773	49	3.822	2.854
2047	2.854	12	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 *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-35.720		-35.720	-35.720
2026				-3.240		-3.240	-38.960
2027	2.330	-366	1.964	-3.120	-172	-1.329	-40.289
2028	9.320	-1.465	7.855	-4.320	-670	2.864	-37.424
2029	9.553	-1.490	8.063	-4.320	-639	3.104	-34.320
2030	9.792	-1.515	8.276	-4.320	-607	3.350	-30.970
2031	10.027	-1.540	8.486	-4.320	-574	3.592	-27.378
2032	10.267	-1.566	8.702	-4.320	-542	3.840	-23.538
2033	10.514	-1.730	8.783	-4.320	-509	3.955	-19.584
2034	10.766	-1.757	9.009	-4.320	-475	4.214	-15.370
2035	11.025	-1.784	9.240	-4.320	-442	4.478	-10.892
2036	11.289	-1.812	9.477	-4.320	-408	4.749	-6.143
2037	11.560	-1.841	9.719	-4.320	-374	5.026	-1.117
2038	11.838	-1.981	9.857	-4.320	-339	5.198	4.081

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 14. 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/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.