



Kreditzeichnung  
5 % 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 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/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		128.241	Nettoeinnahmen plus		128.241
<b>Steuerzahlung</b>		-21.671	<b>Steuerersparnis</b>		94.679
Nettoeinnahmen nach Steuer		106.571	Nettoeinnahmen nach Steuer		222.921

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

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 512.575 \*

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	64.000	2025	-68.350
2026	64.000	2026	-32.350
2027	64.000	2027	-24.894
	<u>192.000</u>		<u>-125.594</u>

192.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-62.797**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

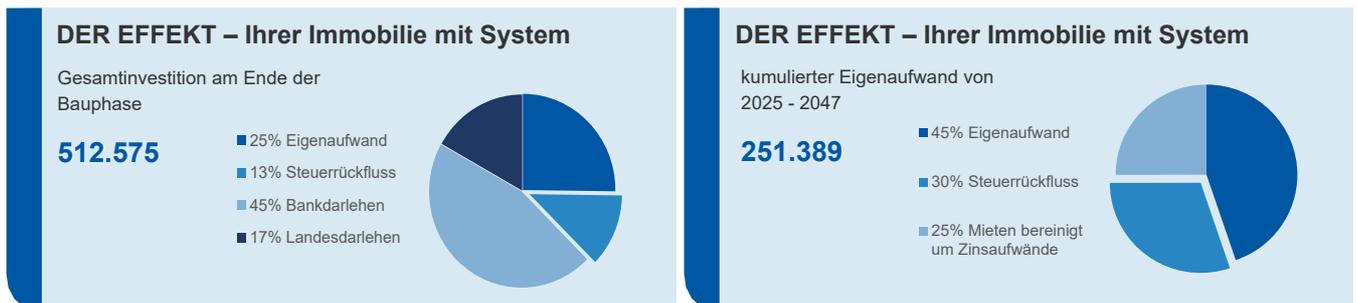
---

**129.203**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	234.013
Landesdarlehen gefördert ****	86.563

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>1.162</b>	<b>13.946</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	<b>689</b>	<b>8.273</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>251.389</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>12.531</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,0 %</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.

\*\*\* Bankdarlehen in Höhe von EUR 234.013 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 86.563 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-64.000		-64.000	-64.000
2026			-64.000	34.175	-29.825	-93.825
2027	1.805	-6.419	-68.614	16.175	-52.439	-146.264
2028	7.218	-25.676	-18.457	12.447	-6.010	-152.274
2029	7.401	-25.676	-18.275	12.954	-5.321	-157.595
2030	7.588	-25.676	-18.087	12.600	-5.488	-163.083
2031	7.772	-25.676	-17.904	12.233	-5.671	-168.754
2032	7.960	-25.676	-17.716	11.857	-5.859	-174.612
2033	7.979	-25.676	-17.697	11.468	-6.228	-180.841
2034	8.175	-25.676	-17.500	11.152	-6.348	-187.189
2035	8.376	-25.676	-17.299	10.735	-6.564	-193.753
2036	8.582	-25.676	-17.094	10.303	-6.791	-200.544
2037	8.792	-25.676	-16.883	9.856	-7.028	-207.572
2038	8.869	-25.676	-16.807	9.392	-7.415	-214.986
2039	9.089	-25.676	-16.587	8.981	-7.606	-222.592
2040	9.313	-25.676	-16.362	8.484	-7.878	-230.470
2041	9.543	-25.676	-16.132	2.794	-13.338	-243.808
2042	9.778	-20.451	-10.672	-2.140	-12.812	-256.621
2043	9.811	-4.777	5.034	-4.484	550	-256.071
2044	10.057	-4.777	5.280	-4.655	625	-255.446
2045	10.309	-4.777	5.532	-4.801	730	-254.716
2046	10.566	-4.777	5.789	-4.950	838	-253.877
2047	11.173	-3.583	7.591	-5.102	2.488	<b>-251.389</b>
2048	<b>12.531</b>		12.531	-5.429	7.102	-244.287

\* 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 PROGNOSE RECHNUNG

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-68.350		-68.350	-68.350
2026				-32.350		-32.350	-100.700
2027	2.263	-458	1.805	-24.100	-2.599	-24.894	-125.594
2028	9.050	-1.832	7.218	-23.050	-10.076	-25.907	-151.501
2029	9.264	-1.863	7.401	-23.050	-9.550	-25.199	-176.701
2030	9.482	-1.894	7.588	-23.050	-9.004	-24.466	-201.167
2031	9.697	-1.925	7.772	-23.050	-8.436	-23.714	-224.881
2032	9.917	-1.957	7.960	-23.050	-7.846	-22.936	-247.818
2033	10.142	-2.163	7.979	-23.050	-7.233	-22.304	-270.122
2034	10.372	-2.196	8.175	-23.050	-6.595	-21.470	-291.591
2035	10.607	-2.231	8.376	-23.050	-5.932	-20.606	-312.197
2036	10.847	-2.265	8.582	-23.050	-5.243	-19.711	-331.909
2037	11.093	-2.301	8.792	-23.050	-4.527	-18.784	-350.693
2038	11.345	-2.476	8.869	-23.050	-3.782	-17.963	-368.656
2039	11.602	-2.513	9.089	-23.050	-3.007	-16.968	-385.624
2040	11.865	-2.551	9.313	-12.700	-2.201	-5.588	-391.212
2041	12.134	-2.590	9.543	-3.900	-1.363	4.280	-386.932
2042	12.409	-2.630	9.778	-300	-510	8.969	-377.964
2043	12.690	-2.879	9.811	-300	-201	9.311	-368.653
2044	12.978	-2.921	10.057	-300	-155	9.603	-359.051
2045	13.272	-2.963	10.309	-300	-108	9.900	-349.150
2046	13.573	-3.007	10.566	-300	-61	10.205	-338.945
2047	14.262	-3.089	11.173	-300	-15	10.859	-328.087
2048	15.779	-3.248	12.531	-300		12.231	-315.856

### 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
		128.241			128.241
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.671			94.679
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>106.571</b>			<b>222.921</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 116.350**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 9.050 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.

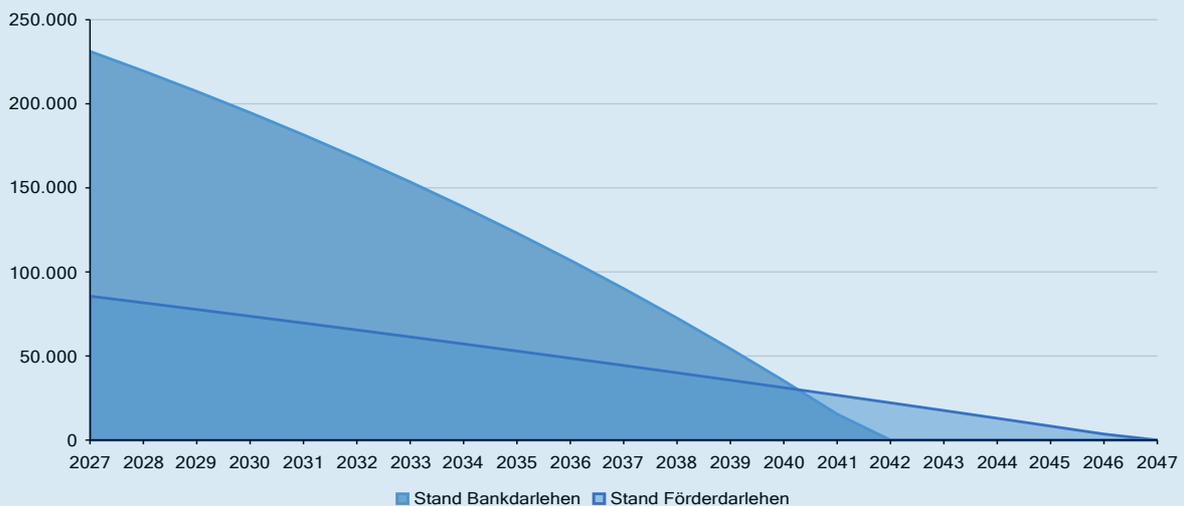
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	2.841	2.383	5.225	231.171	979	216	1.194	85.584	6.419
2028	11.661	9.238	20.898	219.511	3.939	838	4.777	81.644	25.676
2029	12.146	8.752	20.898	207.364	3.979	798	4.777	77.666	25.676
2030	12.653	8.246	20.898	194.711	4.019	758	4.777	73.647	25.676
2031	13.180	7.718	20.898	181.531	4.059	718	4.777	69.587	25.676
2032	13.729	7.169	20.898	167.802	4.100	677	4.777	65.487	25.676
2033	14.301	6.597	20.898	153.501	4.141	636	4.777	61.346	25.676
2034	14.897	6.001	20.898	138.603	4.183	594	4.777	57.163	25.676
2035	15.518	5.380	20.898	123.085	4.225	552	4.777	52.938	25.676
2036	16.165	4.733	20.898	106.920	4.267	510	4.777	48.671	25.676
2037	16.839	4.060	20.898	90.081	4.310	467	4.777	44.361	25.676
2038	17.540	3.358	20.898	72.541	4.353	424	4.777	40.008	25.676
2039	18.272	2.627	20.898	54.269	4.397	380	4.777	35.610	25.676
2040	19.033	1.865	20.898	35.236	4.441	336	4.777	31.169	25.676
2041	19.826	1.072	20.898	15.410	4.486	291	4.777	26.683	25.676
2042	15.410	264	15.674		4.531	246	4.777	22.152	20.451
2043					4.577	201	4.777	17.575	4.777
2044					4.623	155	4.777	12.953	4.777
2045					4.669	108	4.777	8.284	4.777
2046					4.716	61	4.777	3.568	4.777
2047					3.568	15	3.583		3.583

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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-58.000		-58.000	-58.000
2026				-13.200		-13.200	-71.200
2027	2.913	-458	2.455	-3.900	-2.599	-4.044	-75.244
2028	11.650	-1.832	9.818	-5.400	-10.076	-5.657	-80.901
2029	11.941	-1.863	10.079	-5.400	-9.550	-4.872	-85.773
2030	12.240	-1.894	10.345	-5.400	-9.004	-4.059	-89.832
2031	12.534	-1.925	10.608	-5.400	-8.436	-3.228	-93.060
2032	12.834	-1.957	10.877	-5.400	-7.846	-2.369	-95.429
2033	13.142	-2.163	10.979	-5.400	-7.233	-1.654	-97.083
2034	13.458	-2.196	11.261	-5.400	-6.595	-734	-97.817
2035	13.781	-2.231	11.550	-5.400	-5.932	218	-97.599
2036	14.112	-2.265	11.846	-5.400	-5.243	1.203	-96.396
2037	14.450	-2.301	12.149	-5.400	-4.527	2.222	-94.174
2038	14.797	-2.476	12.321	-5.400	-3.782	3.139	-91.034
2039	15.152	-2.513	12.639	-5.400	-3.007	4.232	-86.802
2040	15.516	-2.551	12.964	-5.400	-2.201	5.363	-81.439
2041	15.888	-2.590	13.298	-5.400	-1.363	6.534	-74.905
2042	16.269	-2.630	13.639	-5.400	-510	7.729	-67.175
2043	16.660	-2.879	13.781	-5.400	-201	8.181	-58.995
2044	17.060	-2.921	14.139	-5.400	-155	8.585	-50.410
2045	17.469	-2.963	14.506	-5.400	-108	8.998	-41.412
2046	17.888	-3.007	14.882	-5.400	-61	9.420	-31.992
2047	18.318	-3.089	15.229	-5.400	-15	9.814	-22.178
2048	18.757	-3.248	15.510	-5.400		10.110	-12.068
2049	19.208	-3.301	15.907	-5.400		10.507	-1.562
<b>2050</b>	<b>19.669</b>	<b>-3.355</b>	<b>16.313</b>	<b>-5.400</b>		<b>10.913</b>	<b>9.352</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 26. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 11.650 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.