



Barzeichnung

5 % 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		128.241	Nettoeinnahmen plus		128.241
Steuerzahlung		-21.671	Steuerersparnis		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

Barzeichnung

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 512.575 *

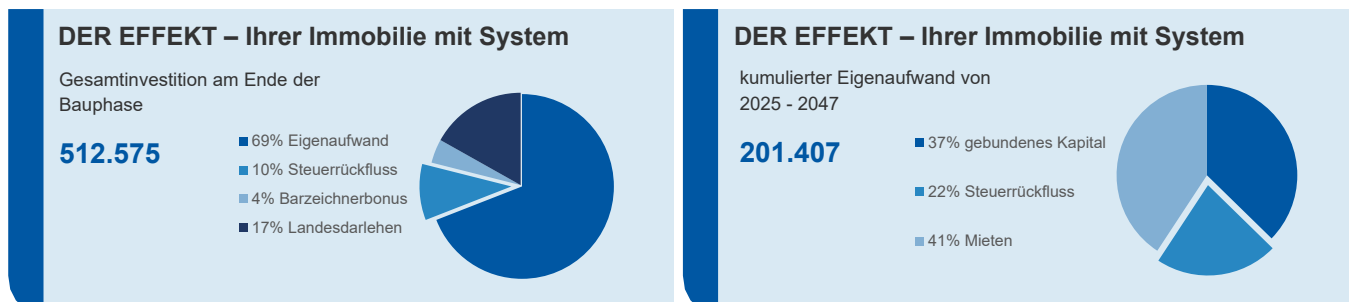
BAUPHASE (2025 - 2027)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2025	-55.000
2025	426.013	2026	-23.200
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-21.500</u>	2027	<u>-22.511</u>
	404.513		-100.711

404.513	Eigenaufwand vor Steuer
-50.355	Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
354.157	Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	86.563

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	280	3.359	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			870
			pro Monat
			10.439
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			2,9 %

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	201.407
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	12.531
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 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 - 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

5 % 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			-404.513		-404.513		-404.513
2026				27.500	27.500	6,80%	-377.013
2027	1.805	-1.194	610	11.600	12.210	3,24%	-364.802
2028	7.218	-4.777	2.441	11.255	13.697	3,75%	-351.105
2029	7.401	-4.777	2.624	8.335	10.959	3,12%	-340.147
2030	7.588	-4.777	2.811	8.224	11.035	3,24%	-329.112
2031	7.772	-4.777	2.995	8.110	11.105	3,37%	-318.008
2032	7.960	-4.777	3.183	7.998	11.181	3,52%	-306.827
2033	7.979	-4.777	3.202	7.884	11.085	3,61%	-295.741
2034	8.175	-4.777	3.398	7.854	11.252	3,80%	-284.490
2035	8.376	-4.777	3.599	7.734	11.334	3,98%	-273.156
2036	8.582	-4.777	3.805	7.613	11.418	4,18%	-261.738
2037	8.792	-4.777	4.015	7.489	11.504	4,40%	-250.234
2038	8.869	-4.777	4.092	7.362	11.454	4,58%	-238.780
2039	9.089	-4.777	4.311	7.303	11.614	4,86%	-227.166
2040	9.313	-4.777	4.536	7.171	11.707	5,15%	-215.459
2041	9.543	-4.777	4.766	1.861	6.627	3,08%	-208.832
2042	9.778	-4.777	5.001	-2.676	2.325	1,11%	-206.507
2043	9.811	-4.777	5.034	-4.616	418	0,20%	-206.089
2044	10.057	-4.777	5.280	-4.655	625	0,30%	-205.464
2045	10.309	-4.777	5.532	-4.801	730	0,36%	-204.734
2046	10.566	-4.777	5.789	-4.950	838	0,41%	-203.896
2047	11.173	-3.583	7.591	-5.102	2.488	1,22%	-201.407
2048	12.531		12.531	-5.429	7.102	3,53%	-194.306

* 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 **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-55.000		-55.000	-55.000
2026				-23.200		-23.200	-78.200
2027	2.263	-458	1.805	-24.100	-216	-22.511	-100.711
2028	9.050	-1.832	7.218	-23.050	-838	-16.669	-117.380
2029	9.264	-1.863	7.401	-23.050	-798	-16.447	-133.828
2030	9.482	-1.894	7.588	-23.050	-758	-16.220	-150.048
2031	9.697	-1.925	7.772	-23.050	-718	-15.996	-166.044
2032	9.917	-1.957	7.960	-23.050	-677	-15.767	-181.811
2033	10.142	-2.163	7.979	-23.050	-636	-15.707	-197.518
2034	10.372	-2.196	8.175	-23.050	-594	-15.469	-212.987
2035	10.607	-2.231	8.376	-23.050	-552	-15.226	-228.213
2036	10.847	-2.265	8.582	-23.050	-510	-14.978	-243.191
2037	11.093	-2.301	8.792	-23.050	-467	-14.725	-257.916
2038	11.345	-2.476	8.869	-23.050	-424	-14.605	-272.521
2039	11.602	-2.513	9.089	-23.050	-380	-14.341	-286.862
2040	11.865	-2.551	9.313	-12.700	-336	-3.722	-290.584
2041	12.134	-2.590	9.543	-3.900	-291	5.352	-285.232
2042	12.409	-2.630	9.778	-300	-246	9.232	-276.000
2043	12.690	-2.879	9.811	-300	-201	9.311	-266.689
2044	12.978	-2.921	10.057	-300	-155	9.603	-257.087
2045	13.272	-2.963	10.309	-300	-108	9.900	-247.186
2046	13.573	-3.007	10.566	-300	-61	10.205	-236.982
2047	14.262	-3.089	11.173	-300	-15	10.859	-226.123
2048	15.779	-3.248	12.531	-300		12.231	-213.892

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
		nach Steuer			nach Steuer
		106.571			222.921

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.

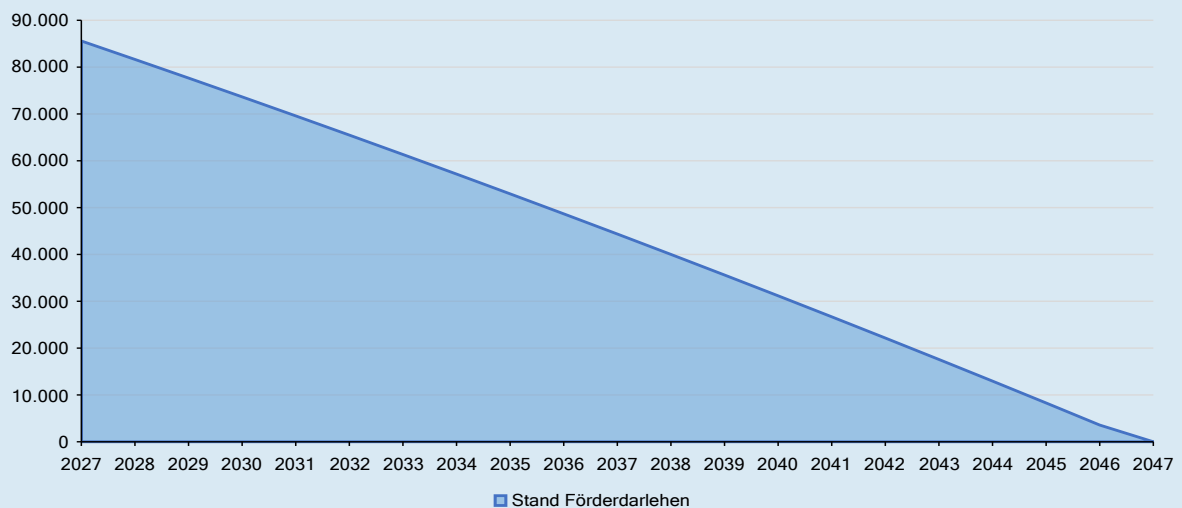
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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 Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	979	216	1.194	85.584
2028	3.939	838	4.777	81.644
2029	3.979	798	4.777	77.666
2030	4.019	758	4.777	73.647
2031	4.059	718	4.777	69.587
2032	4.100	677	4.777	65.487
2033	4.141	636	4.777	61.346
2034	4.183	594	4.777	57.163
2035	4.225	552	4.777	52.938
2036	4.267	510	4.777	48.671
2037	4.310	467	4.777	44.361
2038	4.353	424	4.777	40.008
2039	4.397	380	4.777	35.610
2040	4.441	336	4.777	31.169
2041	4.486	291	4.777	26.683
2042	4.531	246	4.777	22.152
2043	4.577	201	4.777	17.575
2044	4.623	155	4.777	12.953
2045	4.669	108	4.777	8.284
2046	4.716	61	4.777	3.568
2047	3.568	15	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 *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-44.650		-44.650	-44.650
2026				-4.050		-4.050	-48.700
2027	2.913	-458	2.455	-3.900	-216	-1.661	-50.361
2028	11.650	-1.832	9.818	-5.400	-838	3.581	-46.780
2029	11.941	-1.863	10.079	-5.400	-798	3.880	-42.900
2030	12.240	-1.894	10.345	-5.400	-758	4.187	-38.713
2031	12.534	-1.925	10.608	-5.400	-718	4.490	-34.223
2032	12.834	-1.957	10.877	-5.400	-677	4.800	-29.423
2033	13.142	-2.163	10.979	-5.400	-636	4.943	-24.479
2034	13.458	-2.196	11.261	-5.400	-594	5.267	-19.212
2035	13.781	-2.231	11.550	-5.400	-552	5.598	-13.614
2036	14.112	-2.265	11.846	-5.400	-510	5.936	-7.678
2037	14.450	-2.301	12.149	-5.400	-467	6.282	-1.396
2038	14.797	-2.476	12.321	-5.400	-424	6.497	5.101

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 14. 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/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.