



Variante Kreditzeichnung  
0,45 % Kommanditanteile

# BAUMSTADT<sup>1</sup>

## Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496

**Baumstadt<sup>1</sup>** Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>1</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 5,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 28,7 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 76 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2025 | Fertigstellung Herbst 2026

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 7.900 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		30.094	Nettoeinnahmen plus		30.094
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-4.657</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>28.295</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		25.438	Nettoeinnahmen nach Steuer		58.389

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

0,45 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 131.087 Euro \*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	13.725	2024	-9.252
2025	13.725	2025	-13.302
2026	13.725	2026	-6.935
	41.175		-29.489

41.175  
Eigenaufwand vor Steuer

**-14.744**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

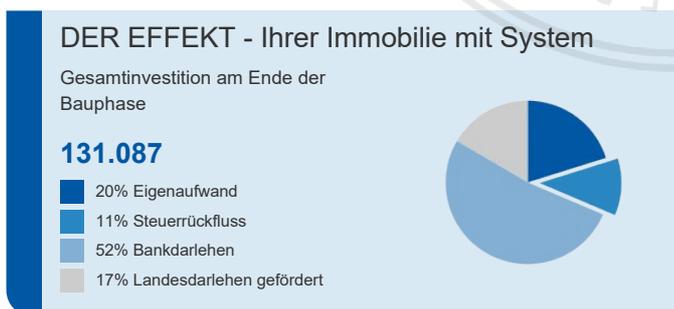
---

**26.431**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	68.177
Landesdarlehen gefördert ****	21.735

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>272</b>	<b>3.264</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>149</b>
			pro Monat
			<b>1.787</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	63.949
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	3.443
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,4 %</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 68.177 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

\*\*\*\* Landesdarlehen gefördert in Höhe von 21.735 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.02.2027, 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 2024.

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.

# Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,45 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2024			-13.725		-13.725	-13.725
€	2025			-13.725	4.626	-9.099	-22.824
	2026			-13.725	6.651	-7.074	-29.898
	2027	1.750	-6.837	-5.087	3.467	-1.619	-31.517
	2028	1.909	-7.458	-5.549	3.661	-1.888	-33.405
	2029	1.957	-7.458	-5.501	3.640	-1.861	-35.267
	2030	2.007	-7.458	-5.451	3.532	-1.919	-37.186
	2031	2.055	-7.458	-5.403	3.421	-1.982	-39.167
	2032	2.105	-7.458	-5.353	3.307	-2.047	-41.214
	2033	2.112	-7.458	-5.346	3.187	-2.159	-43.373
	2034	2.164	-7.458	-5.294	3.085	-2.209	-45.582
	2035	2.217	-7.458	-5.241	2.956	-2.285	-47.867
	2036	2.271	-7.458	-5.187	2.823	-2.364	-50.231
€	2037	2.327	-7.458	-5.132	2.683	-2.448	-52.679
	2038	2.349	-7.458	-5.110	2.538	-2.571	-55.250
	2039	2.407	-7.458	-5.052	2.405	-2.646	-57.897
	2040	2.466	-7.458	-4.992	1.583	-3.410	-61.306
	2041	2.527	-7.458	-4.932	-214	-5.146	-66.452
	2042	2.589	-1.717	872	-1.115	-243	-66.695
	2043	2.600	-1.200	1.401	-1.237	163	-66.532
	2044	2.665	-1.199	1.465	-1.249	216	-66.316
	2045	2.731	-1.199	1.532	-1.288	244	-66.072
	2046	2.799	-1.199	1.600	-1.327	273	-65.799
	2047	3.315	-100	3.216	-1.367	1.849	<b>-63.949</b>
	2048	<b>3.443</b>		3.443	-1.628	1.815	-62.135

\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

\*\*\* 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, 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

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,45 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-9.252		-9.252	-9.252
2025				-13.302		-13.302	-22.554
2026				-6.935		-6.935	-29.489
2027	2.174	-424	1.750	-6.120	-2.952	-7.322	-36.811
2028	2.372	-462	1.909	-6.120	-3.068	-7.279	-44.090
2029	2.428	-470	1.957	-6.120	-2.902	-7.065	-51.155
2030	2.485	-478	2.007	-6.120	-2.729	-6.842	-57.997
2031	2.541	-486	2.055	-6.120	-2.548	-6.613	-64.610
2032	2.599	-494	2.105	-6.120	-2.360	-6.375	-70.985
2033	2.658	-546	2.112	-6.120	-2.163	-6.171	-77.156
2034	2.718	-554	2.164	-6.120	-1.957	-5.913	-83.069
2035	2.780	-563	2.217	-6.120	-1.742	-5.645	-88.714
2036	2.843	-572	2.271	-6.120	-1.518	-5.367	-94.081
2037	2.908	-581	2.327	-6.120	-1.284	-5.077	-99.158
2038	2.974	-625	2.349	-6.120	-1.039	-4.810	-103.968
2039	3.041	-634	2.407	-4.788	-784	-3.165	-107.133
2040	3.110	-644	2.466	-1.521	-517	428	-106.705
2041	3.181	-654	2.527	-59	-238	2.230	-104.475
2042	3.253	-664	2.589	-59	-56	2.474	-102.001
2043	3.327	-727	2.600	-59	-43	2.499	-99.502
2044	3.402	-737	2.665	-59	-31	2.575	-96.927
2045	3.479	-748	2.731	-59	-19	2.653	-94.274
2046	3.558	-759	2.799	-59	-7	2.733	-91.540
2047	4.136	-821	3.315	-59	0	3.257	-88.283
2048	4.282	-839	3.443	-59		3.385	-84.899

### 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		30.094			30.094
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.657			28.295
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>25.438</b>			<b>58.389</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 32.951**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 2.372 Euro 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 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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 01.02.2027 berechnet.

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.

# Neubauherrenmodell

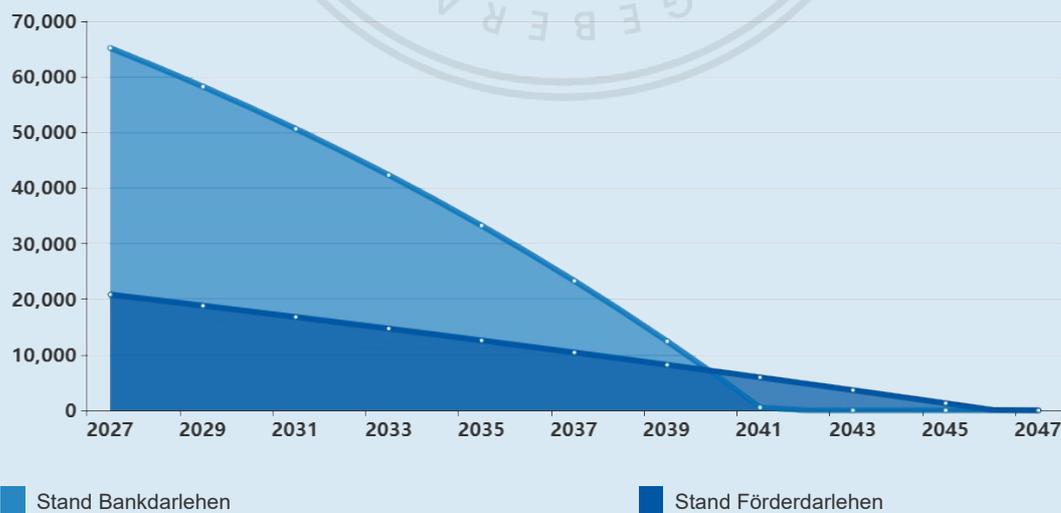
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## KREDITÜBERSICHT

0,45 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	2.980	2.757	5.737	65.197	904	195	1.100	20.831	6.837
2028	3.394	2.864	6.259	61.803	996	204	1.200	19.835	7.458
2029	3.550	2.709	6.259	58.253	1.006	194	1.200	18.829	7.458
2030	3.713	2.545	6.259	54.540	1.016	184	1.200	17.814	7.458
2031	3.884	2.375	6.259	50.656	1.026	173	1.200	16.787	7.458
2032	4.062	2.196	6.259	46.594	1.036	163	1.200	15.751	7.458
2033	4.249	2.010	6.259	42.345	1.047	153	1.200	14.704	7.458
2034	4.444	1.815	6.259	37.901	1.057	142	1.200	13.647	7.458
2035	4.648	1.610	6.259	33.253	1.068	132	1.200	12.579	7.458
2036	4.862	1.397	6.259	28.391	1.079	121	1.200	11.500	7.458
2037	5.085	1.174	6.259	23.306	1.090	110	1.200	10.411	7.458
2038	5.319	940	6.259	17.987	1.100	99	1.199	9.310	7.458
2039	5.563	696	6.259	12.424	1.111	88	1.199	8.199	7.458
2040	5.819	440	6.259	6.606	1.123	77	1.199	7.076	7.458
2041	6.086	173	6.259	520	1.134	66	1.199	5.942	7.458
2042	516	2	518		1.145	54	1.199	4.797	1.717
2043					1.157	43	1.200	3.640	1.200
2044					1.168	31	1.199	2.472	1.199
2045					1.180	19	1.199	1.292	1.199
2046					1.192	7	1.199	100	1.199
2047					100	0	100		100

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



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.

# Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,45 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-7.920		-7.920	-7.920
2025				-8.703		-8.703	-16.623
2026				-873		-873	-17.496
2027	2.681	-424	2.257	-1.422	-2.952	-2.117	-19.613
2028	2.925	-462	2.463	-1.422	-3.068	-2.028	-21.641
2029	2.998	-470	2.528	-1.422	-2.902	-1.796	-23.437
2030	3.073	-478	2.595	-1.422	-2.729	-1.556	-24.993
2031	3.147	-486	2.661	-1.422	-2.548	-1.310	-26.303
2032	3.222	-494	2.728	-1.422	-2.360	-1.053	-27.356
2033	3.300	-546	2.754	-1.422	-2.163	-831	-28.187
2034	3.379	-554	2.824	-1.422	-1.957	-554	-28.741
2035	3.460	-563	2.897	-1.422	-1.742	-267	-29.009
2036	3.543	-572	2.971	-1.422	-1.518	31	-28.977
2037	3.628	-581	3.047	-1.422	-1.284	342	-28.636
2038	3.715	-625	3.090	-1.422	-1.039	629	-28.007
2039	3.804	-634	3.170	-1.422	-784	964	-27.042
2040	3.896	-644	3.252	-1.422	-517	1.313	-25.730
2041	3.989	-654	3.335	-1.422	-238	1.675	-24.055
2042	4.085	-664	3.421	-1.422	-56	1.943	-22.112
2043	4.183	-727	3.456	-1.422	-43	1.992	-20.121
2044	4.283	-737	3.546	-1.422	-31	2.093	-18.028
2045	4.386	-748	3.638	-1.422	-19	2.197	-15.831
2046	4.491	-759	3.732	-1.422	-7	2.303	-13.528
2047	4.599	-821	3.778	-1.422	0	2.356	-11.172
2048	4.709	-839	3.871	-1.422		2.449	-8.723
2049	4.823	-853	3.970	-1.422		2.548	-6.175
2050	4.938	-867	4.071	-1.422		2.649	-3.526
2051	5.057	-882	4.175	-1.422		2.753	-773
<b>2052</b>	<b>5.178</b>	<b>-896</b>	<b>4.282</b>	<b>-1.422</b>		<b>2.860</b>	<b>2.087</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 29. JAHR**

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 2.925 Euro 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 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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, 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 29. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.