



Variante Kreditzeichnung
0,50 % Kommanditanteile

BAUMSTADT¹

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496

Baumstadt¹ Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt¹** 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/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		33.438	Nettoeinnahmen plus		33.438
Steuerzahlung		-5.174	Steuerersparnis		31.438
Nettoeinnahmen nach Steuer		28.264	Nettoeinnahmen nach Steuer		64.877

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

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 145.653 Euro *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	15.250	2024	-10.280
2025	15.250	2025	-14.780
2026	15.250	2026	-7.705
	45.750		-32.765

45.750
Eigenaufwand vor Steuer

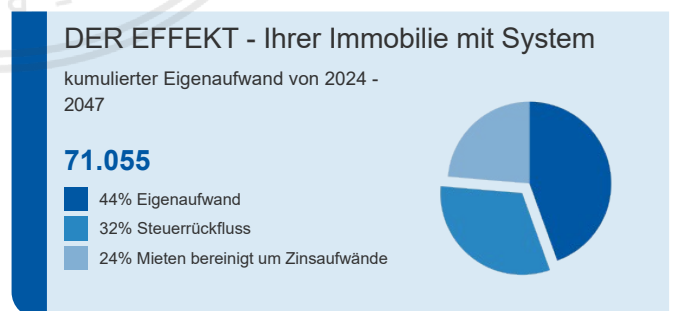
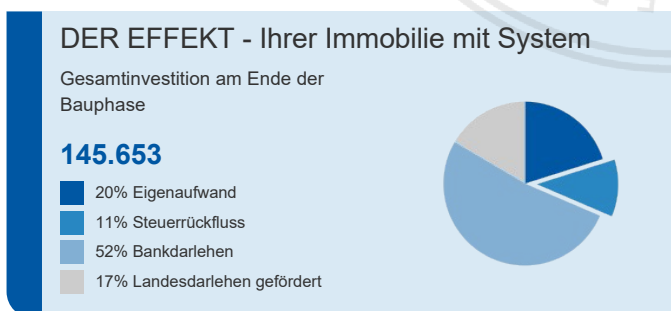
-16.383
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

29.368
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	75.753
Landesdarlehen gefördert ****	24.150

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	302	3.627	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	165	1.985
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	71.055
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.826
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,4 %



* 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 75.753 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 24.150 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

0,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
⌘	2024			-15.250		-15.250	-15.250
	2025			-15.250	5.140	-10.110	-25.360
	2026			-15.250	7.390	-7.860	-33.220
€	2027	1.944	-7.596	-5.652	3.853	-1.799	-35.019
	2028	2.121	-8.287	-6.166	4.068	-2.098	-37.117
	2029	2.175	-8.287	-6.112	4.044	-2.068	-39.185
	2030	2.230	-8.287	-6.057	3.925	-2.132	-41.317
	2031	2.283	-8.287	-6.003	3.801	-2.202	-43.519
	2032	2.339	-8.287	-5.948	3.674	-2.274	-45.793
	2033	2.347	-8.287	-5.940	3.542	-2.399	-48.192
	2034	2.404	-8.287	-5.883	3.428	-2.454	-50.646
	2035	2.463	-8.287	-5.824	3.285	-2.539	-53.185
	2036	2.523	-8.287	-5.763	3.136	-2.627	-55.812
	2037	2.585	-8.287	-5.702	2.981	-2.720	-58.532
	2038	2.610	-8.287	-5.677	2.821	-2.857	-61.389
	2039	2.674	-8.287	-5.613	2.672	-2.940	-64.329
	2040	2.740	-8.287	-5.547	1.758	-3.789	-68.118
	2041	2.807	-8.287	-5.479	-238	-5.717	-73.835
	2042	2.876	-1.908	968	-1.239	-270	-74.106
	2043	2.889	-1.333	1.556	-1.374	182	-73.924
	2044	2.961	-1.333	1.628	-1.388	240	-73.684
	2045	3.035	-1.333	1.702	-1.431	271	-73.413
	2046	3.110	-1.333	1.777	-1.474	303	-73.110
	2047	3.684	-111	3.573	-1.518	2.054	-71.055
	2048	3.826		3.826	-1.809	2.016	-69.039

* 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

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-10.280		-10.280	-10.280
2025				-14.780		-14.780	-25.060
2026				-7.705		-7.705	-32.765
2027	2.415	-471	1.944	-6.800	-3.280	-8.136	-40.901
2028	2.635	-514	2.121	-6.800	-3.409	-8.088	-48.989
2029	2.697	-523	2.175	-6.800	-3.225	-7.850	-56.839
2030	2.761	-531	2.230	-6.800	-3.032	-7.603	-64.441
2031	2.824	-540	2.283	-6.800	-2.831	-7.348	-71.789
2032	2.888	-549	2.339	-6.800	-2.622	-7.083	-78.873
2033	2.953	-607	2.347	-6.800	-2.403	-6.856	-85.729
2034	3.020	-616	2.404	-6.800	-2.174	-6.570	-92.299
2035	3.089	-626	2.463	-6.800	-1.936	-6.272	-98.571
2036	3.159	-635	2.523	-6.800	-1.686	-5.963	-104.534
2037	3.231	-645	2.585	-6.800	-1.426	-5.641	-110.175
2038	3.304	-694	2.610	-6.800	-1.154	-5.345	-115.520
2039	3.379	-705	2.674	-5.320	-871	-3.517	-119.037
2040	3.456	-716	2.740	-1.690	-574	476	-118.561
2041	3.534	-727	2.807	-65	-265	2.478	-116.084
2042	3.614	-738	2.876	-65	-62	2.749	-113.335
2043	3.696	-807	2.889	-65	-47	2.776	-110.558
2044	3.780	-819	2.961	-65	-35	2.862	-107.697
2045	3.866	-831	3.035	-65	-21	2.948	-104.748
2046	3.954	-843	3.110	-65	-8	3.037	-101.712
2047	4.596	-912	3.684	-65	0	3.619	-98.093
2048	4.758	-932	3.826	-65		3.761	-94.332

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
		33.438			33.438
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.174			31.438
		nach Steuer			nach Steuer
		28.264			64.877

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 36.613

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 2.635 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

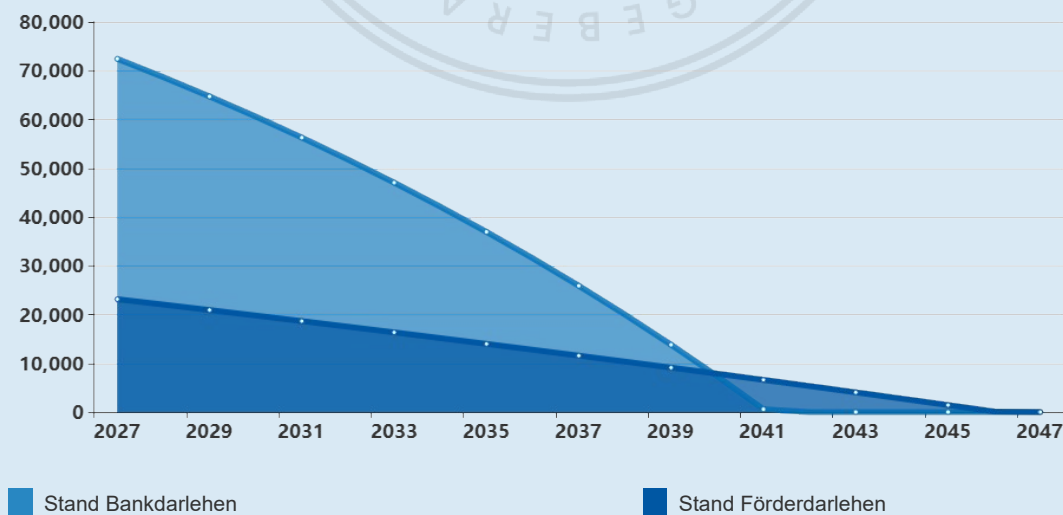
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	3.311	3.063	6.375	72.441	1.004	217	1.222	23.146	7.596
2028	3.771	3.183	6.954	68.670	1.106	226	1.333	22.039	8.287
2029	3.945	3.009	6.954	64.725	1.117	215	1.333	20.922	8.287
2030	4.126	2.828	6.954	60.600	1.129	204	1.333	19.793	8.287
2031	4.315	2.639	6.954	56.284	1.140	193	1.333	18.653	8.287
2032	4.514	2.440	6.954	51.771	1.152	181	1.333	17.501	8.287
2033	4.721	2.233	6.954	47.050	1.163	170	1.333	16.338	8.287
2034	4.938	2.016	6.954	42.112	1.175	158	1.333	15.164	8.287
2035	5.165	1.789	6.954	36.947	1.187	146	1.333	13.977	8.287
2036	5.402	1.552	6.954	31.546	1.199	134	1.333	12.778	8.287
2037	5.650	1.304	6.954	25.895	1.211	122	1.333	11.568	8.287
2038	5.910	1.044	6.954	19.986	1.223	110	1.333	10.345	8.287
2039	6.181	773	6.954	13.805	1.235	98	1.333	9.110	8.287
2040	6.465	489	6.954	7.339	1.247	85	1.333	7.863	8.287
2041	6.762	192	6.954	577	1.260	73	1.333	6.603	8.287
2042	573	2	575		1.273	60	1.333	5.330	1.908
2043					1.285	47	1.333	4.045	1.333
2044					1.298	35	1.333	2.747	1.333
2045					1.311	21	1.333	1.435	1.333
2046					1.324	8	1.333	111	1.333
2047					111	0	111		111

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

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-8.800		-8.800	-8.800
2025				-9.670		-9.670	-18.470
2026				-970		-970	-19.440
2027	2.979	-471	2.508	-1.580	-3.280	-2.352	-21.792
2028	3.250	-514	2.736	-1.580	-3.409	-2.253	-24.045
2029	3.331	-523	2.809	-1.580	-3.225	-1.996	-26.041
2030	3.415	-531	2.883	-1.580	-3.032	-1.729	-27.770
2031	3.496	-540	2.956	-1.580	-2.831	-1.455	-29.225
2032	3.580	-549	3.031	-1.580	-2.622	-1.171	-30.396
2033	3.666	-607	3.060	-1.580	-2.403	-923	-31.319
2034	3.754	-616	3.138	-1.580	-2.174	-616	-31.935
2035	3.844	-626	3.219	-1.580	-1.936	-297	-32.232
2036	3.937	-635	3.301	-1.580	-1.686	35	-32.197
2037	4.031	-645	3.386	-1.580	-1.426	379	-31.818
2038	4.128	-694	3.434	-1.580	-1.154	699	-31.118
2039	4.227	-705	3.522	-1.580	-871	1.071	-30.047
2040	4.328	-716	3.613	-1.580	-574	1.458	-28.589
2041	4.432	-727	3.706	-1.580	-265	1.861	-26.728
2042	4.539	-738	3.801	-1.580	-62	2.158	-24.569
2043	4.648	-807	3.840	-1.580	-47	2.213	-22.356
2044	4.759	-819	3.940	-1.580	-35	2.326	-20.031
2045	4.873	-831	4.042	-1.580	-21	2.441	-17.590
2046	4.990	-843	4.147	-1.580	-8	2.559	-15.031
2047	5.110	-912	4.198	-1.580	0	2.618	-12.413
2048	5.233	-932	4.301	-1.580		2.721	-9.692
2049	5.358	-948	4.411	-1.580		2.831	-6.862
2050	5.487	-963	4.524	-1.580		2.944	-3.918
2051	5.619	-979	4.639	-1.580		3.059	-859
2052	5.753	-996	4.757	-1.580		3.177	2.319

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 3.250 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/Liebhabereichtlinien). 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.