



Variante Barzeichnung
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 7,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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		-5.364	Steuerersparnis		31.248
Nettoeinnahmen nach Steuer		28.074	Nettoeinnahmen nach Steuer		64.687

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

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 145.653 Euro *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	121.503	2024	-6.785
Barzeichnungsbonus	-7.800	2025	-10.705
	113.703	2026	-7.325
			-24.815

113.703
Eigenaufwand vor Steuer

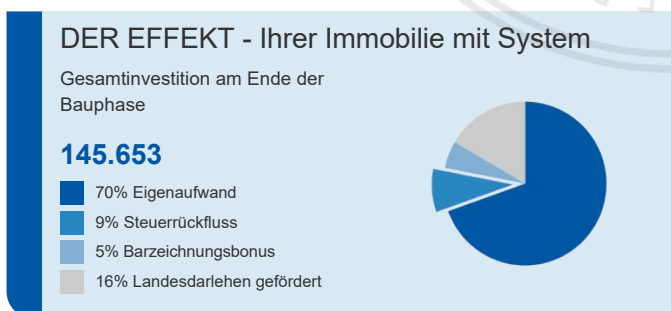
-12.408
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

101.295
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	24.150

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	89 pro Monat	1.064 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****
			262 pro Monat
			3.149 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,1%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	52.955
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.826
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,2 %



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 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 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 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

***** Da die Herstellungskosten bis 2040 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, 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 ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2024			-113.703		-113.703		-113.703
€	2025				3.393	3.393	2,98 %	-110.310
	2026				5.353	5.353	4,85 %	-104.958
	2027	1.944	-1.222	723	3.663	4.385	4,18 %	-100.572
	2028	2.121	-1.333	788	2.536	3.325	3,31 %	-97.247
	2029	2.175	-1.333	842	2.453	3.295	3,39 %	-93.953
	2030	2.230	-1.333	897	2.420	3.317	3,53 %	-90.636
	2031	2.283	-1.333	951	2.387	3.338	3,68 %	-87.298
	2032	2.339	-1.333	1.006	2.355	3.360	3,85 %	-83.937
	2033	2.347	-1.333	1.014	2.321	3.335	3,97 %	-80.602
	2034	2.404	-1.333	1.071	2.312	3.383	4,20 %	-77.219
	2035	2.463	-1.333	1.130	2.277	3.407	4,41 %	-73.812
	2036	2.523	-1.333	1.191	2.242	3.432	4,65 %	-70.380
€	2037	2.585	-1.333	1.252	2.205	3.458	4,91 %	-66.922
	2038	2.610	-1.333	1.277	2.169	3.445	5,15 %	-63.477
	2039	2.674	-1.333	1.341	2.150	3.492	5,50 %	-59.985
	2040	2.740	-1.333	1.407	1.372	2.779	4,63 %	-57.206
	2041	2.807	-1.333	1.475	-482	992	1,73 %	-56.214
	2042	2.876	-1.333	1.544	-1.335	209	0,37 %	-56.005
	2043	2.889	-1.333	1.556	-1.376	181	0,32 %	-55.824
	2044	2.961	-1.333	1.628	-1.388	240	0,43 %	-55.584
	2045	3.035	-1.333	1.702	-1.431	271	0,49 %	-55.313
	2046	3.110	-1.333	1.777	-1.474	303	0,55 %	-55.010
	2047	3.684	-111	3.573	-1.518	2.054	3,73 %	-52.955
	2048	3.826		3.826	-1.809	2.016	3,81 %	-50.939

* 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 (gebundenes Kapital)

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				-6.785		-6.785	-6.785
2025				-10.705		-10.705	-17.490
2026				-7.325		-7.325	-24.815
2027	2.415	-471	1.944	-6.800	-217	-5.073	-29.888
2028	2.635	-514	2.121	-6.800	-226	-4.905	-34.793
2029	2.697	-523	2.175	-6.800	-215	-4.841	-39.633
2030	2.761	-531	2.230	-6.800	-204	-4.774	-44.408
2031	2.824	-540	2.283	-6.800	-193	-4.709	-49.117
2032	2.888	-549	2.339	-6.800	-181	-4.643	-53.760
2033	2.953	-607	2.347	-6.800	-170	-4.623	-58.383
2034	3.020	-616	2.404	-6.800	-158	-4.554	-62.937
2035	3.089	-626	2.463	-6.800	-146	-4.483	-67.420
2036	3.159	-635	2.523	-6.800	-134	-4.411	-71.831
2037	3.231	-645	2.585	-6.800	-122	-4.337	-76.168
2038	3.304	-694	2.610	-6.800	-110	-4.301	-80.468
2039	3.379	-705	2.674	-5.320	-98	-2.744	-83.212
2040	3.456	-716	2.740	-1.690	-85	965	-82.248
2041	3.534	-727	2.807	-65	-73	2.669	-79.578
2042	3.614	-738	2.876	-65	-60	2.751	-76.827
2043	3.696	-807	2.889	-65	-47	2.776	-74.050
2044	3.780	-819	2.961	-65	-35	2.862	-71.189
2045	3.866	-831	3.035	-65	-21	2.948	-68.241
2046	3.954	-843	3.110	-65	-8	3.037	-65.204
2047	4.596	-912	3.684	-65	0	3.619	-61.585
2048	4.758	-932	3.826	-65		3.761	-57.824

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
		-5.364			31.248
		nach Steuer			nach Steuer
		28.074			64.687

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/Liebhabeerichtlinien). 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

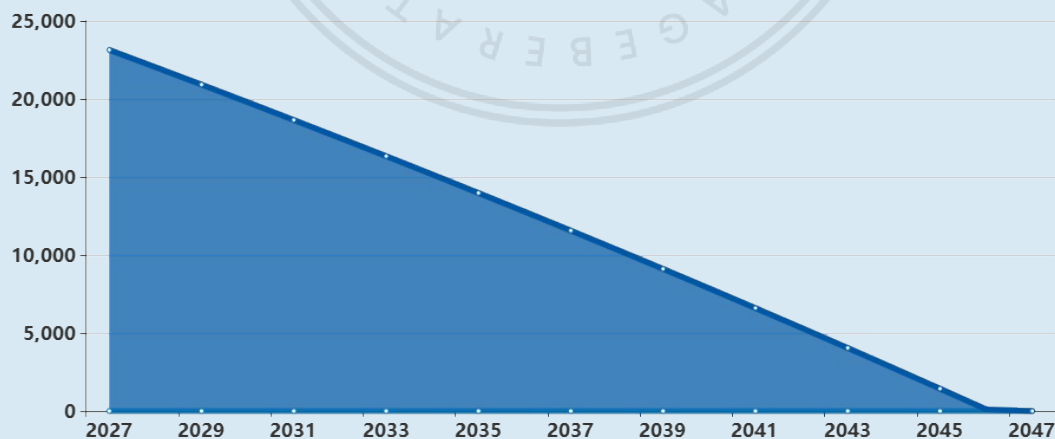
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026				
2027	1.004	217	1.222	23.146
2028	1.106	226	1.333	22.039
2029	1.117	215	1.333	20.922
2030	1.129	204	1.333	19.793
2031	1.140	193	1.333	18.653
2032	1.152	181	1.333	17.501
2033	1.163	170	1.333	16.338
2034	1.175	158	1.333	15.164
2035	1.187	146	1.333	13.977
2036	1.199	134	1.333	12.778
2037	1.211	122	1.333	11.568
2038	1.223	110	1.333	10.345
2039	1.235	98	1.333	9.110
2040	1.247	85	1.333	7.863
2041	1.260	73	1.333	6.603
2042	1.273	60	1.333	5.330
2043	1.285	47	1.333	4.045
2044	1.298	35	1.333	2.747
2045	1.311	21	1.333	1.435
2046	1.324	8	1.333	111
2047	111	0	111	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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				-5.305		-5.305	-5.305
2025				-5.595		-5.595	-10.900
2026				-590		-590	-11.490
2027	2.979	-471	2.508	-1.580	-217	711	-10.779
2028	3.250	-514	2.736	-1.580	-226	930	-9.849
2029	3.331	-523	2.809	-1.580	-215	1.013	-8.836
2030	3.415	-531	2.883	-1.580	-204	1.099	-7.737
2031	3.496	-540	2.956	-1.580	-193	1.184	-6.553
2032	3.580	-549	3.031	-1.580	-181	1.270	-5.283
2033	3.666	-607	3.060	-1.580	-170	1.310	-3.973
2034	3.754	-616	3.138	-1.580	-158	1.400	-2.573
2035	3.844	-626	3.219	-1.580	-146	1.493	-1.080
2036	3.937	-635	3.301	-1.580	-134	1.587	507

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 13. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

Immobilien
Seit 1978

* 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/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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.