



Variante Kreditzeichnung
0,60 % 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		40.126	Nettoeinnahmen plus		40.126
Steuerzahlung		-6.209	Steuerersparnis		37.726
Nettoeinnahmen nach Steuer		33.917	Nettoeinnahmen nach Steuer		77.852

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 | Werndl gasse 5&7

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 174.783 Euro *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	18.300	2024	-12.336
2025	18.300	2025	-17.736
2026	18.300	2026	-9.246
	54.900		-39.318

54.900
Eigenaufwand vor Steuer

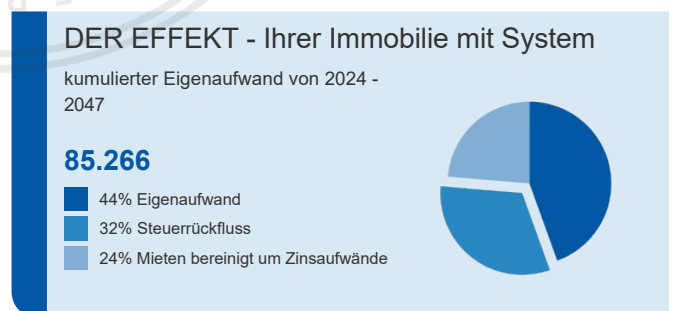
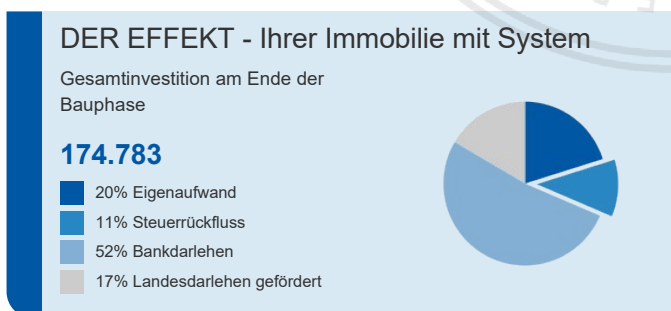
-19.659
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

35.241
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	90.903
Landesdarlehen gefördert ****	28.980

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	363	4.352	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	199	2.382
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	85.266
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.591
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 90.903 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 28.980 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

0,60 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****	
	2024			-18.300		-18.300	-18.300	
⌘	2025			-18.300	6.168	-12.132	-30.432	
	2026			-18.300	8.868	-9.432	-39.864	
€	2027	2.333	-9.115	-6.782	4.623	-2.159	-42.023	
	2028	2.545	-9.944	-7.399	4.882	-2.517	-44.540	
	2029	2.610	-9.944	-7.334	4.853	-2.482	-47.022	
	2030	2.676	-9.944	-7.269	4.710	-2.559	-49.581	
	2031	2.740	-9.944	-7.204	4.562	-2.642	-52.223	
	2032	2.806	-9.944	-7.138	4.409	-2.729	-54.952	
	2033	2.816	-9.944	-7.128	4.250	-2.878	-57.830	
	2034	2.885	-9.944	-7.059	4.114	-2.945	-60.776	
	2035	2.956	-9.944	-6.988	3.942	-3.046	-63.822	
	2036	3.028	-9.944	-6.916	3.763	-3.153	-66.975	
	2037	3.102	-9.944	-6.842	3.578	-3.264	-70.239	
	2038	3.131	-9.944	-6.813	3.385	-3.428	-73.667	
	2039	3.209	-9.944	-6.735	3.207	-3.528	-77.196	
	2040	3.288	-9.944	-6.656	2.110	-4.546	-81.742	
	2041	3.369	-9.944	-6.575	-285	-6.861	-88.602	
	2042	3.452	-2.290	1.162	-1.487	-324	-88.927	
	2043	3.467	-1.599	1.867	-1.649	218	-88.709	
	2044	3.553	-1.599	1.954	-1.666	288	-88.421	
	2045	3.642	-1.599	2.042	-1.717	326	-88.095	
	2046	3.732	-1.599	2.133	-1.769	364	-87.731	
	2047	4.421	-133	4.288	-1.822	2.465	-85.266	
	2048		4.591		4.591	-2.171	2.420	-82.846

* 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

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-12.336		-12.336	-12.336
2025				-17.736		-17.736	-30.072
2026				-9.246		-9.246	-39.318
2027	2.899	-565	2.333	-8.160	-3.936	-9.763	-49.081
2028	3.162	-617	2.545	-8.160	-4.091	-9.705	-58.787
2029	3.237	-627	2.610	-8.160	-3.870	-9.420	-68.207
2030	3.313	-638	2.676	-8.160	-3.639	-9.123	-77.330
2031	3.388	-648	2.740	-8.160	-3.398	-8.818	-86.147
2032	3.465	-659	2.806	-8.160	-3.146	-8.500	-94.647
2033	3.544	-728	2.816	-8.160	-2.883	-8.227	-102.875
2034	3.624	-739	2.885	-8.160	-2.609	-7.884	-110.758
2035	3.707	-751	2.956	-8.160	-2.323	-7.527	-118.285
2036	3.791	-763	3.028	-8.160	-2.024	-7.156	-125.441
2037	3.877	-775	3.102	-8.160	-1.711	-6.769	-132.210
2038	3.965	-833	3.131	-8.160	-1.385	-6.414	-138.624
2039	4.055	-846	3.209	-6.384	-1.045	-4.220	-142.844
2040	4.147	-859	3.288	-2.028	-689	571	-142.273
2041	4.241	-872	3.369	-78	-318	2.973	-139.300
2042	4.337	-885	3.452	-78	-75	3.299	-136.002
2043	4.435	-969	3.467	-78	-57	3.332	-132.670
2044	4.536	-983	3.553	-78	-41	3.434	-129.236
2045	4.639	-997	3.642	-78	-26	3.538	-125.698
2046	4.744	-1.012	3.732	-78	-10	3.644	-122.054
2047	5.515	-1.095	4.421	-78	0	4.342	-117.711
2048	5.709	-1.119	4.591	-78		4.513	-113.198

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
		40.126			40.126
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.209			37.726
		nach Steuer			nach Steuer
		33.917			77.852

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 43.935

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 3.162 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

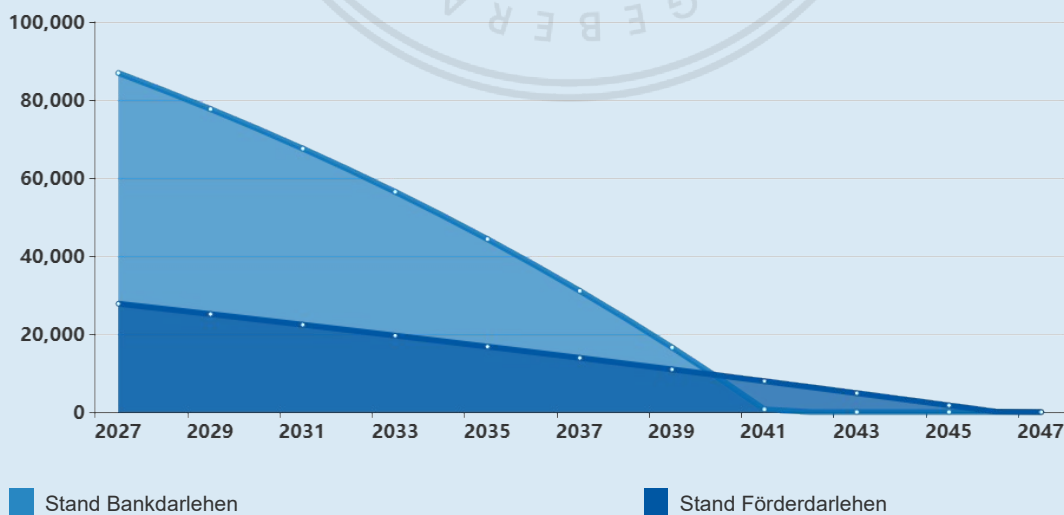
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	3.974	3.676	7.649	86.929	1.205	261	1.466	27.775	9.115
2028	4.526	3.819	8.345	82.404	1.328	272	1.599	26.447	9.944
2029	4.733	3.611	8.345	77.670	1.341	258	1.599	25.106	9.944
2030	4.951	3.394	8.345	72.720	1.355	245	1.599	23.751	9.944
2031	5.178	3.166	8.345	67.541	1.368	231	1.599	22.383	9.944
2032	5.416	2.929	8.345	62.125	1.382	218	1.599	21.001	9.944
2033	5.665	2.680	8.345	56.460	1.396	204	1.599	19.606	9.944
2034	5.925	2.419	8.345	50.534	1.410	190	1.599	18.196	9.944
2035	6.198	2.147	8.345	44.337	1.424	175	1.599	16.772	9.944
2036	6.482	1.863	8.345	37.855	1.438	161	1.599	15.334	9.944
2037	6.780	1.565	8.345	31.074	1.453	147	1.599	13.881	9.944
2038	7.092	1.253	8.345	23.983	1.467	132	1.599	12.414	9.944
2039	7.417	927	8.345	16.565	1.482	117	1.599	10.932	9.944
2040	7.758	587	8.345	8.807	1.497	102	1.599	9.435	9.944
2041	8.115	230	8.345	693	1.512	87	1.599	7.923	9.944
2042	688	3	690		1.527	72	1.599	6.396	2.290
2043					1.542	57	1.599	4.854	1.599
2044					1.558	41	1.599	3.296	1.599
2045					1.574	26	1.599	1.723	1.599
2046					1.589	10	1.599	133	1.599
2047					133	0	133		133

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

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-10.560		-10.560	-10.560
2025				-11.604		-11.604	-22.164
2026				-1.164		-1.164	-23.328
2027	3.575	-565	3.010	-1.896	-3.936	-2.823	-26.151
2028	3.900	-617	3.283	-1.896	-4.091	-2.703	-28.854
2029	3.998	-627	3.370	-1.896	-3.870	-2.395	-31.249
2030	4.097	-638	3.460	-1.896	-3.639	-2.075	-33.324
2031	4.196	-648	3.548	-1.896	-3.398	-1.746	-35.071
2032	4.296	-659	3.637	-1.896	-3.146	-1.405	-36.475
2033	4.400	-728	3.672	-1.896	-2.883	-1.108	-37.583
2034	4.505	-739	3.766	-1.896	-2.609	-739	-38.322
2035	4.613	-751	3.863	-1.896	-2.323	-356	-38.678
2036	4.724	-763	3.961	-1.896	-2.024	42	-38.636
2037	4.837	-775	4.063	-1.896	-1.711	455	-38.181
2038	4.953	-833	4.120	-1.896	-1.385	839	-37.342
2039	5.072	-846	4.227	-1.896	-1.045	1.286	-36.057
2040	5.194	-859	4.335	-1.896	-689	1.750	-34.306
2041	5.319	-872	4.447	-1.896	-318	2.233	-32.073
2042	5.446	-885	4.561	-1.896	-75	2.590	-29.483
2043	5.577	-969	4.608	-1.896	-57	2.656	-26.827
2044	5.711	-983	4.728	-1.896	-41	2.791	-24.037
2045	5.848	-997	4.851	-1.896	-26	2.929	-21.108
2046	5.988	-1.012	4.976	-1.896	-10	3.071	-18.037
2047	6.132	-1.095	5.038	-1.896	0	3.141	-14.896
2048	6.279	-1.119	5.161	-1.896		3.265	-11.631
2049	6.430	-1.137	5.293	-1.896		3.397	-8.234
2050	6.584	-1.156	5.428	-1.896		3.532	-4.702
2051	6.742	-1.175	5.567	-1.896		3.671	-1.031
2052	6.904	-1.195	5.709	-1.896		3.813	2.782

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 3.900 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.