



Variante Kreditzeichnung
0,70 % 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		46.813	Nettoeinnahmen plus		46.813
Steuerzahlung		-7.244	Steuerersparnis		44.014
Nettoeinnahmen nach Steuer		39.570	Nettoeinnahmen nach Steuer		90.827

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

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 203.914 Euro *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	21.350	2024	-14.392
2025	21.350	2025	-20.692
2026	21.350	2026	-10.787
	64.050		-45.871

64.050
Eigenaufwand vor Steuer

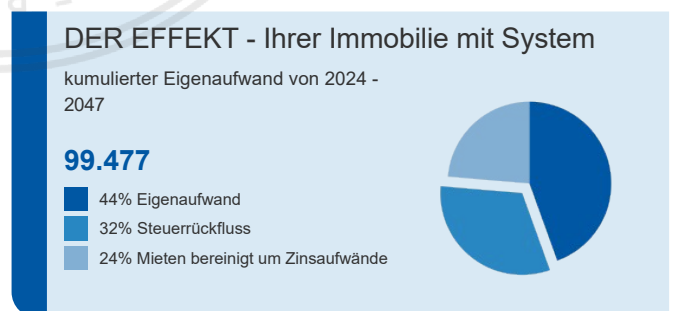
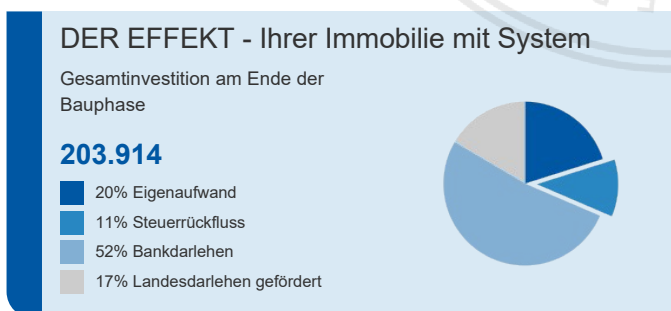
-22.936
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

41.115
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	106.054
Landesdarlehen gefördert ****	33.810

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	423	5.077	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			232
			pro Monat
			2.779
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	99.477
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.356
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 106.054 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 33.810 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

0,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2024			-21.350		-21.350	-21.350
⌘	2025			-21.350	7.196	-14.154	-35.504
	2026			-21.350	10.346	-11.004	-46.508
€	2027	2.722	-10.635	-7.912	5.394	-2.519	-49.027
	2028	2.970	-11.601	-8.632	5.695	-2.937	-51.964
	2029	3.045	-11.601	-8.557	5.662	-2.895	-54.859
	2030	3.121	-11.601	-8.480	5.495	-2.985	-57.844
	2031	3.197	-11.601	-8.405	5.322	-3.083	-60.927
	2032	3.274	-11.601	-8.327	5.144	-3.184	-64.111
	2033	3.285	-11.601	-8.316	4.958	-3.358	-67.469
	2034	3.366	-11.602	-8.236	4.799	-3.436	-70.905
	2035	3.448	-11.602	-8.153	4.599	-3.554	-74.459
	2036	3.533	-11.602	-8.069	4.391	-3.678	-78.137
	2037	3.619	-11.602	-7.982	4.174	-3.808	-81.945
	2038	3.653	-11.602	-7.948	3.949	-3.999	-85.945
	2039	3.744	-11.602	-7.858	3.741	-4.116	-90.061
	2040	3.836	-11.602	-7.766	2.462	-5.304	-95.365
	2041	3.930	-11.602	-7.671	-333	-8.004	-103.369
	2042	4.027	-2.671	1.356	-1.734	-379	-103.748
	2043	4.044	-1.866	2.179	-1.924	254	-103.494
	2044	4.145	-1.866	2.280	-1.944	336	-103.158
	2045	4.249	-1.866	2.383	-2.003	380	-102.778
	2046	4.354	-1.866	2.488	-2.064	425	-102.353
	2047	5.157	-155	5.002	-2.126	2.876	-99.477
	2048	5.356		5.356	-2.533	2.823	-96.654

* 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

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-14.392		-14.392	-14.392
2025				-20.692		-20.692	-35.084
2026				-10.787		-10.787	-45.871
2027	3.382	-659	2.722	-9.520	-4.593	-11.390	-57.261
2028	3.689	-719	2.970	-9.520	-4.773	-11.323	-68.584
2029	3.776	-732	3.045	-9.520	-4.515	-10.990	-79.574
2030	3.865	-744	3.121	-9.520	-4.245	-10.644	-90.218
2031	3.953	-756	3.197	-9.520	-3.964	-10.287	-100.505
2032	4.043	-769	3.274	-9.520	-3.670	-9.916	-110.422
2033	4.135	-849	3.285	-9.520	-3.364	-9.599	-120.020
2034	4.228	-862	3.366	-9.520	-3.044	-9.198	-129.218
2035	4.324	-876	3.448	-9.520	-2.710	-8.781	-138.000
2036	4.422	-890	3.533	-9.520	-2.361	-8.348	-146.348
2037	4.523	-904	3.619	-9.520	-1.997	-7.898	-154.245
2038	4.625	-972	3.653	-9.520	-1.616	-7.483	-161.728
2039	4.730	-987	3.744	-7.448	-1.219	-4.923	-166.651
2040	4.838	-1.002	3.836	-2.366	-804	666	-165.986
2041	4.948	-1.017	3.930	-91	-371	3.469	-162.517
2042	5.060	-1.033	4.027	-91	-87	3.849	-158.669
2043	5.175	-1.130	4.044	-91	-66	3.887	-154.782
2044	5.292	-1.147	4.145	-91	-48	4.006	-150.775
2045	5.412	-1.163	4.249	-91	-30	4.128	-146.648
2046	5.535	-1.181	4.354	-91	-12	4.252	-142.396
2047	6.434	-1.277	5.157	-91	0	5.066	-137.330
2048	6.661	-1.305	5.356	-91		5.265	-132.065

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
		46.813			46.813
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.244			44.014
		nach Steuer			nach Steuer
		39.570			90.827

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 51.258

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 3.689 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

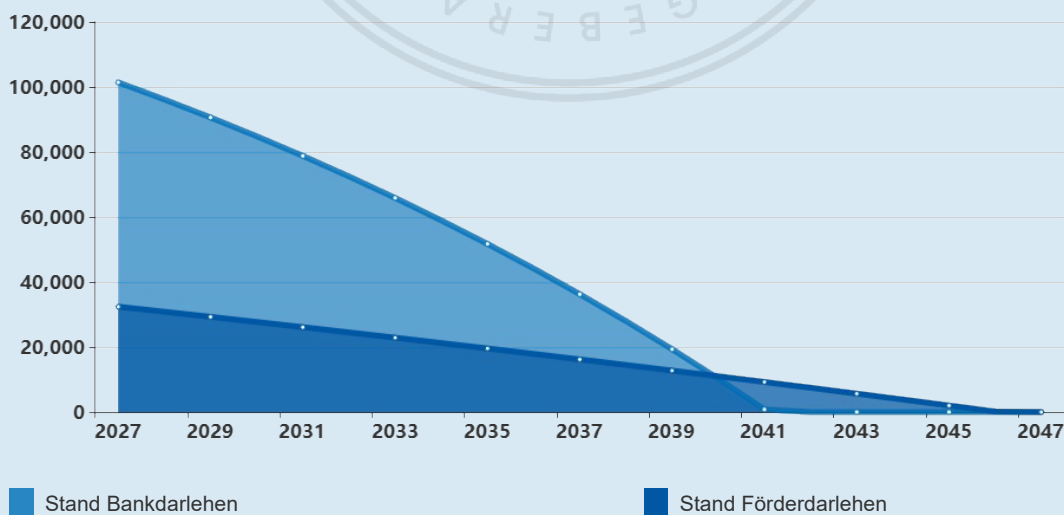
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	4.636	4.288	8.924	101.418	1.406	304	1.710	32.404	10.635
2028	5.280	4.456	9.736	96.138	1.549	317	1.866	30.855	11.601
2029	5.522	4.213	9.736	90.615	1.564	301	1.866	29.290	11.601
2030	5.776	3.960	9.736	84.839	1.580	286	1.866	27.710	11.601
2031	6.041	3.694	9.736	78.798	1.596	270	1.866	26.114	11.601
2032	6.319	3.417	9.736	72.479	1.612	254	1.866	24.502	11.601
2033	6.609	3.126	9.736	65.870	1.628	238	1.866	22.874	11.601
2034	6.913	2.823	9.736	58.957	1.645	221	1.866	21.229	11.602
2035	7.231	2.505	9.736	51.726	1.661	205	1.866	19.568	11.602
2036	7.563	2.173	9.736	44.164	1.678	188	1.866	17.890	11.602
2037	7.910	1.826	9.736	36.253	1.695	171	1.866	16.195	11.602
2038	8.274	1.462	9.736	27.980	1.712	154	1.866	14.483	11.602
2039	8.654	1.082	9.736	19.326	1.729	137	1.866	12.754	11.602
2040	9.051	685	9.736	10.275	1.746	120	1.866	11.008	11.602
2041	9.467	269	9.736	808	1.764	102	1.866	9.244	11.602
2042	802	3	805		1.782	84	1.866	7.463	2.671
2043					1.799	66	1.866	5.663	1.866
2044					1.818	48	1.866	3.846	1.866
2045					1.836	30	1.866	2.010	1.866
2046					1.854	12	1.866	155	1.866
2047					155	0	155		155

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

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-12.320		-12.320	-12.320
2025				-13.538		-13.538	-25.858
2026				-1.358		-1.358	-27.216
2027	4.171	-659	3.511	-2.212	-4.593	-3.293	-30.509
2028	4.550	-719	3.831	-2.212	-4.773	-3.154	-33.663
2029	4.664	-732	3.932	-2.212	-4.515	-2.794	-36.458
2030	4.780	-744	4.036	-2.212	-4.245	-2.421	-38.878
2031	4.895	-756	4.139	-2.212	-3.964	-2.037	-40.916
2032	5.013	-769	4.244	-2.212	-3.670	-1.639	-42.554
2033	5.133	-849	4.284	-2.212	-3.364	-1.292	-43.847
2034	5.256	-862	4.394	-2.212	-3.044	-862	-44.709
2035	5.382	-876	4.506	-2.212	-2.710	-416	-45.125
2036	5.511	-890	4.622	-2.212	-2.361	49	-45.076
2037	5.644	-904	4.740	-2.212	-1.997	531	-44.545
2038	5.779	-972	4.807	-2.212	-1.616	979	-43.566
2039	5.918	-987	4.931	-2.212	-1.219	1.500	-42.066
2040	6.060	-1.002	5.058	-2.212	-804	2.042	-40.024
2041	6.205	-1.017	5.188	-2.212	-371	2.605	-37.419
2042	6.354	-1.033	5.321	-2.212	-87	3.022	-34.397
2043	6.507	-1.130	5.377	-2.212	-66	3.098	-31.299
2044	6.663	-1.147	5.516	-2.212	-48	3.256	-28.043
2045	6.823	-1.163	5.659	-2.212	-30	3.417	-24.626
2046	6.986	-1.181	5.806	-2.212	-12	3.582	-21.043
2047	7.154	-1.277	5.877	-2.212	0	3.665	-17.378
2048	7.326	-1.305	6.021	-2.212		3.809	-13.569
2049	7.502	-1.327	6.175	-2.212		3.963	-9.606
2050	7.682	-1.349	6.333	-2.212		4.121	-5.485
2051	7.866	-1.371	6.495	-2.212		4.283	-1.202
2052	8.055	-1.394	6.660	-2.212		4.448	3.246

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 4.550 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.