



Variante Kreditzeichnung
1,00 % 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		66.876	Nettoeinnahmen plus		66.876
Steuerzahlung		-10.348	Steuerersparnis		62.877
Nettoeinnahmen nach Steuer		56.528	Nettoeinnahmen nach Steuer		129.753

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 291.305 Euro *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	30.500	2024	-20.560
2025	30.500	2025	-29.560
2026	30.500	2026	-15.410
	91.500		-65.530

91.500
Eigenaufwand vor Steuer

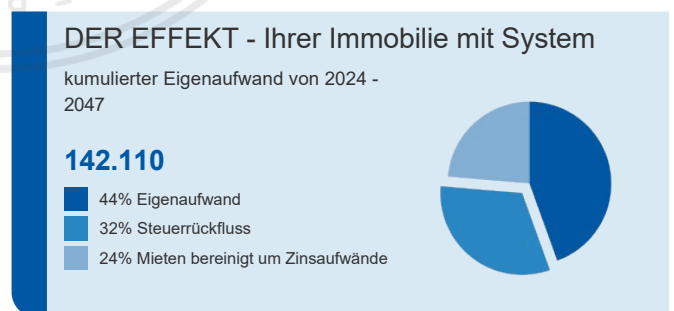
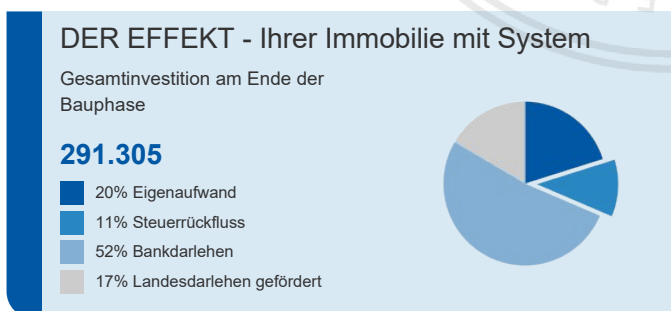
-32.765
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

58.735
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	151.505
Landesdarlehen gefördert ****	48.300

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	604	7.253	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	331	3.970
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	142.110
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.651
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 151.505 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 48.300 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****	
	2024			-30.500		-30.500	-30.500	
⌘	2025			-30.500	10.280	-20.220	-50.720	
	2026			-30.500	14.780	-15.720	-66.440	
€	2027	3.889	-15.192	-11.304	7.705	-3.599	-70.039	
	2028	4.242	-16.574	-12.331	8.136	-4.195	-74.234	
	2029	4.350	-16.574	-12.224	8.088	-4.136	-78.370	
	2030	4.459	-16.574	-12.114	7.850	-4.264	-82.634	
	2031	4.567	-16.574	-12.007	7.603	-4.404	-87.038	
	2032	4.677	-16.574	-11.896	7.348	-4.549	-91.587	
	2033	4.693	-16.574	-11.880	7.083	-4.797	-96.384	
	2034	4.809	-16.574	-11.765	6.856	-4.909	-101.293	
	2035	4.926	-16.574	-11.647	6.570	-5.077	-106.370	
	2036	5.047	-16.574	-11.527	6.272	-5.254	-111.625	
	2037	5.170	-16.574	-11.403	5.963	-5.440	-117.065	
	2038	5.219	-16.574	-11.355	5.641	-5.714	-122.778	
	2039	5.348	-16.574	-11.226	5.345	-5.881	-128.659	
	2040	5.480	-16.574	-11.094	3.517	-7.577	-136.236	
	2041	5.615	-16.574	-10.959	-476	-11.434	-147.671	
	2042	5.753	-3.816	1.937	-2.478	-541	-148.211	
	2043	5.778	-2.666	3.112	-2.749	363	-147.848	
	2044	5.922	-2.665	3.257	-2.776	480	-147.368	
	2045	6.070	-2.666	3.404	-2.862	543	-146.826	
	2046	6.220	-2.666	3.555	-2.948	607	-146.219	
	2047	7.368	-222	7.146	-3.037	4.109	-142.110	
	2048		7.651		7.651	-3.619	4.033	-138.077

- * 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-20.560		-20.560	-20.560
2025				-29.560		-29.560	-50.120
2026				-15.410		-15.410	-65.530
2027	4.831	-942	3.889	-13.600	-6.561	-16.272	-81.802
2028	5.270	-1.028	4.242	-13.600	-6.818	-16.176	-97.978
2029	5.395	-1.045	4.350	-13.600	-6.449	-15.700	-113.678
2030	5.522	-1.063	4.459	-13.600	-6.065	-15.205	-128.883
2031	5.647	-1.080	4.567	-13.600	-5.663	-14.696	-143.579
2032	5.776	-1.098	4.677	-13.600	-5.243	-14.166	-157.745
2033	5.907	-1.213	4.693	-13.600	-4.806	-13.712	-171.457
2034	6.041	-1.232	4.809	-13.600	-4.348	-13.140	-184.597
2035	6.178	-1.251	4.926	-13.600	-3.871	-12.545	-197.142
2036	6.318	-1.271	5.047	-13.600	-3.373	-11.926	-209.068
2037	6.461	-1.291	5.170	-13.600	-2.852	-11.282	-220.350
2038	6.608	-1.389	5.219	-13.600	-2.309	-10.690	-231.040
2039	6.758	-1.410	5.348	-10.640	-1.741	-7.033	-238.073
2040	6.911	-1.431	5.480	-3.380	-1.149	951	-237.122
2041	7.068	-1.453	5.615	-130	-530	4.955	-232.167
2042	7.228	-1.476	5.753	-130	-125	5.498	-226.669
2043	7.392	-1.615	5.778	-130	-95	5.553	-221.116
2044	7.560	-1.638	5.922	-130	-69	5.723	-215.393
2045	7.732	-1.662	6.070	-130	-43	5.897	-209.497
2046	7.907	-1.687	6.220	-130	-17	6.074	-203.423
2047	9.192	-1.824	7.368	-130	0	7.237	-196.185
2048	9.516	-1.864	7.651	-130		7.521	-188.664

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
		66.876			66.876
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.348			62.877
		nach Steuer			nach Steuer
		56.528			129.753

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 73.225

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 5.270 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

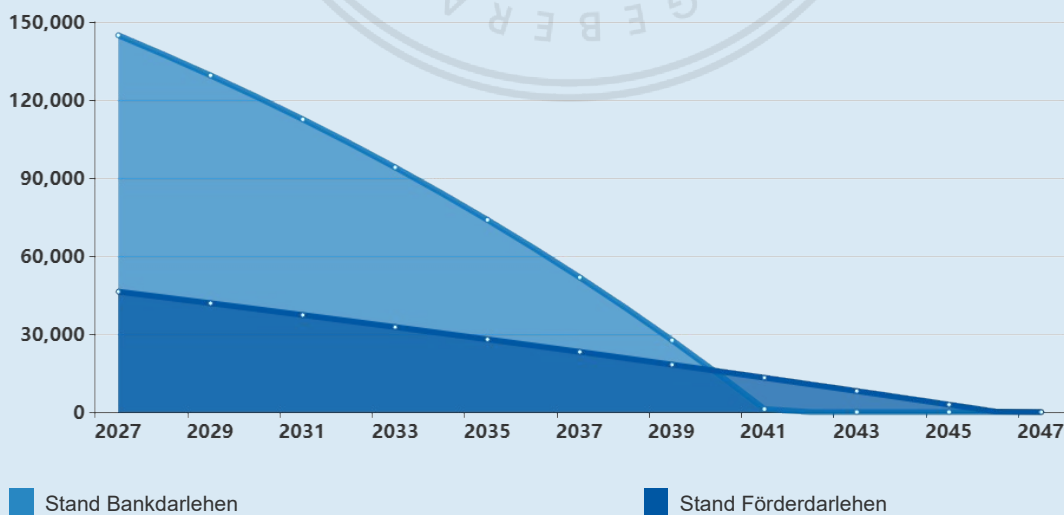
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	6.623	6.126	12.749	144.882	2.009	434	2.443	46.291	15.192
2028	7.543	6.365	13.908	137.340	2.213	453	2.666	44.078	16.574
2029	7.889	6.019	13.908	129.451	2.235	431	2.666	41.843	16.574
2030	8.252	5.656	13.908	121.199	2.257	408	2.666	39.586	16.574
2031	8.631	5.277	13.908	112.568	2.280	385	2.666	37.306	16.574
2032	9.027	4.881	13.908	103.541	2.303	363	2.666	35.003	16.574
2033	9.442	4.466	13.908	94.099	2.326	339	2.666	32.676	16.574
2034	9.876	4.032	13.908	84.224	2.350	316	2.666	30.327	16.574
2035	10.329	3.579	13.908	73.895	2.373	292	2.666	27.954	16.574
2036	10.804	3.104	13.908	63.091	2.397	269	2.666	25.557	16.574
2037	11.300	2.608	13.908	51.791	2.421	244	2.666	23.136	16.574
2038	11.819	2.089	13.908	39.971	2.445	220	2.666	20.690	16.574
2039	12.362	1.546	13.908	27.609	2.470	196	2.666	18.220	16.574
2040	12.930	978	13.908	14.679	2.495	171	2.666	15.725	16.574
2041	13.524	384	13.908	1.155	2.520	146	2.666	13.206	16.574
2042	1.146	4	1.150		2.545	120	2.666	10.661	3.816
2043					2.571	95	2.666	8.090	2.666
2044					2.596	69	2.665	5.493	2.665
2045					2.623	43	2.666	2.871	2.666
2046					2.649	17	2.666	222	2.666
2047					222	0	222		222

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-17.600		-17.600	-17.600
2025				-19.340		-19.340	-36.940
2026				-1.940		-1.940	-38.880
2027	5.958	-942	5.016	-3.160	-6.561	-4.704	-43.584
2028	6.500	-1.028	5.472	-3.160	-6.818	-4.506	-48.090
2029	6.663	-1.045	5.617	-3.160	-6.449	-3.992	-52.082
2030	6.829	-1.063	5.766	-3.160	-6.065	-3.458	-55.541
2031	6.993	-1.080	5.913	-3.160	-5.663	-2.910	-58.451
2032	7.161	-1.098	6.062	-3.160	-5.243	-2.341	-60.792
2033	7.333	-1.213	6.119	-3.160	-4.806	-1.846	-62.638
2034	7.509	-1.232	6.277	-3.160	-4.348	-1.232	-63.870
2035	7.689	-1.251	6.438	-3.160	-3.871	-594	-64.464
2036	7.873	-1.271	6.602	-3.160	-3.373	70	-64.394
2037	8.062	-1.291	6.771	-3.160	-2.852	759	-63.635
2038	8.256	-1.389	6.867	-3.160	-2.309	1.398	-62.237
2039	8.454	-1.410	7.044	-3.160	-1.741	2.143	-60.094
2040	8.657	-1.431	7.226	-3.160	-1.149	2.917	-57.177
2041	8.865	-1.453	7.411	-3.160	-530	3.722	-53.455
2042	9.077	-1.476	7.602	-3.160	-125	4.317	-49.138
2043	9.295	-1.615	7.681	-3.160	-95	4.426	-44.712
2044	9.518	-1.638	7.880	-3.160	-69	4.651	-40.061
2045	9.747	-1.662	8.085	-3.160	-43	4.882	-35.179
2046	9.981	-1.687	8.294	-3.160	-17	5.118	-30.062
2047	10.220	-1.824	8.396	-3.160	0	5.236	-24.826
2048	10.466	-1.864	8.601	-3.160		5.441	-19.385
2049	10.717	-1.895	8.822	-3.160		5.662	-13.723
2050	10.974	-1.927	9.047	-3.160		5.887	-7.836
2051	11.237	-1.959	9.278	-3.160		6.118	-1.717
2052	11.507	-1.992	9.515	-3.160		6.355	4.637

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 6.500 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.