



Variante Barzeichnung
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 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		66.876	Nettoeinnahmen plus		66.876
Steuerzahlung		-10.728	Steuerersparnis		62.497
Nettoeinnahmen nach Steuer		56.148	Nettoeinnahmen nach Steuer		129.373

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 291.305 Euro *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	243.005	2024	-13.570
Barzeichnungsbonus	-15.600	2025	-21.410
	227.405	2026	-14.650
			-49.630

227.405
Eigenaufwand vor Steuer

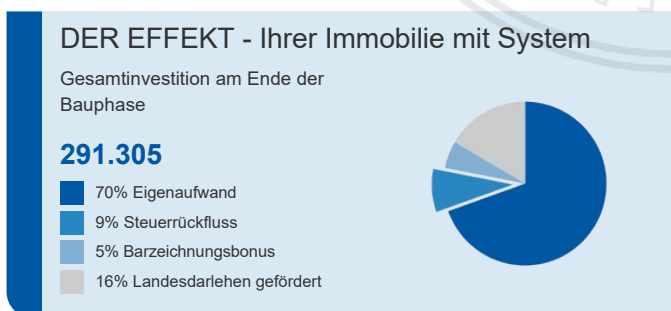
-24.815
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

202.590
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	48.300

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	177	2.127	Ø Zufluss nach Steuer ****	525
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				6.298
				pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				3,1%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	105.911
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.651
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 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 - 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

1,00 % 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			-227.405		-227.405		-227.405
€	2025				6.785	6.785	2,98 %	-220.620
	2026				10.705	10.705	4,85 %	-209.915
	2027	3.889	-2.443	1.445	7.325	8.770	4,18 %	-201.145
	2028	4.242	-2.666	1.577	5.073	6.650	3,31 %	-194.495
	2029	4.350	-2.666	1.684	4.905	6.589	3,39 %	-187.906
	2030	4.459	-2.666	1.794	4.841	6.634	3,53 %	-181.272
	2031	4.567	-2.666	1.901	4.774	6.676	3,68 %	-174.596
	2032	4.677	-2.666	2.012	4.709	6.721	3,85 %	-167.875
	2033	4.693	-2.666	2.028	4.643	6.670	3,97 %	-161.205
	2034	4.809	-2.666	2.143	4.623	6.766	4,20 %	-154.439
	2035	4.926	-2.666	2.261	4.554	6.815	4,41 %	-147.624
	2036	5.047	-2.666	2.381	4.483	6.864	4,65 %	-140.760
€	2037	5.170	-2.666	2.505	4.411	6.915	4,91 %	-133.844
	2038	5.219	-2.666	2.553	4.337	6.891	5,15 %	-126.954
	2039	5.348	-2.666	2.682	4.301	6.983	5,50 %	-119.971
	2040	5.480	-2.666	2.814	2.744	5.558	4,63 %	-114.412
	2041	5.615	-2.666	2.949	-965	1.985	1,73 %	-112.428
	2042	5.753	-2.666	3.087	-2.669	418	0,37 %	-112.010
	2043	5.778	-2.666	3.112	-2.751	361	0,32 %	-111.649
	2044	5.922	-2.665	3.257	-2.776	480	0,43 %	-111.169
	2045	6.070	-2.666	3.404	-2.862	543	0,49 %	-110.626
	2046	6.220	-2.666	3.555	-2.948	607	0,55 %	-110.020
	2047	7.368	-222	7.146	-3.037	4.109	3,73 %	-105.911
	2048	7.651		7.651	-3.619	4.033	3,81 %	-101.878

* 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-13.570		-13.570	-13.570
2025				-21.410		-21.410	-34.980
2026				-14.650		-14.650	-49.630
2027	4.831	-942	3.889	-13.600	-434	-10.146	-59.776
2028	5.270	-1.028	4.242	-13.600	-453	-9.810	-69.586
2029	5.395	-1.045	4.350	-13.600	-431	-9.681	-79.267
2030	5.522	-1.063	4.459	-13.600	-408	-9.549	-88.816
2031	5.647	-1.080	4.567	-13.600	-385	-9.418	-98.234
2032	5.776	-1.098	4.677	-13.600	-363	-9.285	-107.520
2033	5.907	-1.213	4.693	-13.600	-339	-9.246	-116.766
2034	6.041	-1.232	4.809	-13.600	-316	-9.108	-125.873
2035	6.178	-1.251	4.926	-13.600	-292	-8.966	-134.839
2036	6.318	-1.271	5.047	-13.600	-269	-8.822	-143.661
2037	6.461	-1.291	5.170	-13.600	-244	-8.674	-152.335
2038	6.608	-1.389	5.219	-13.600	-220	-8.601	-160.936
2039	6.758	-1.410	5.348	-10.640	-196	-5.488	-166.424
2040	6.911	-1.431	5.480	-3.380	-171	1.929	-164.495
2041	7.068	-1.453	5.615	-130	-146	5.339	-159.156
2042	7.228	-1.476	5.753	-130	-120	5.502	-153.654
2043	7.392	-1.615	5.778	-130	-95	5.553	-148.101
2044	7.560	-1.638	5.922	-130	-69	5.723	-142.378
2045	7.732	-1.662	6.070	-130	-43	5.897	-136.481
2046	7.907	-1.687	6.220	-130	-17	6.074	-130.407
2047	9.192	-1.824	7.368	-130	0	7.237	-123.170
2048	9.516	-1.864	7.651	-130		7.521	-115.648

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
		-10.728			62.497
		nach Steuer			nach Steuer
		56.148			129.373

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

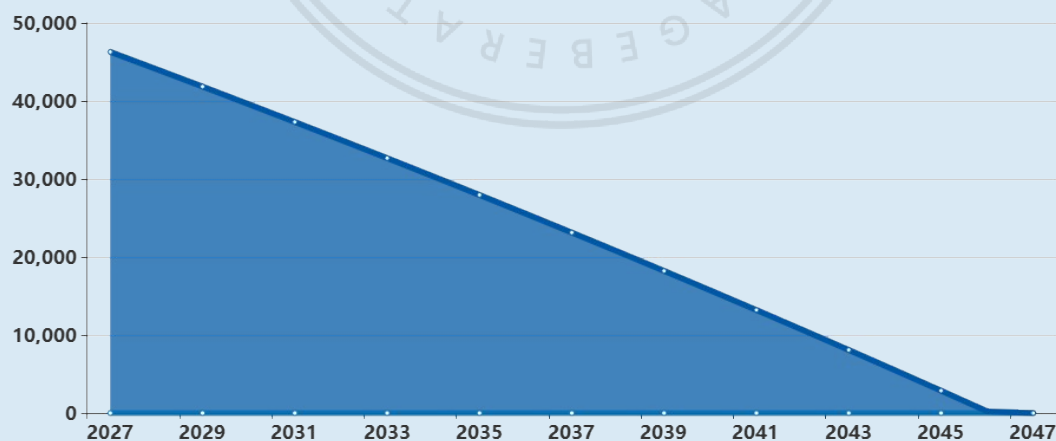
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026				
2027	2.009	434	2.443	46.291
2028	2.213	453	2.666	44.078
2029	2.235	431	2.666	41.843
2030	2.257	408	2.666	39.586
2031	2.280	385	2.666	37.306
2032	2.303	363	2.666	35.003
2033	2.326	339	2.666	32.676
2034	2.350	316	2.666	30.327
2035	2.373	292	2.666	27.954
2036	2.397	269	2.666	25.557
2037	2.421	244	2.666	23.136
2038	2.445	220	2.666	20.690
2039	2.470	196	2.666	18.220
2040	2.495	171	2.666	15.725
2041	2.520	146	2.666	13.206
2042	2.545	120	2.666	10.661
2043	2.571	95	2.666	8.090
2044	2.596	69	2.665	5.493
2045	2.623	43	2.666	2.871
2046	2.649	17	2.666	222
2047	222	0	222	

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-10.610		-10.610	-10.610
2025				-11.190		-11.190	-21.800
2026				-1.180		-1.180	-22.980
2027	5.958	-942	5.016	-3.160	-434	1.422	-21.558
2028	6.500	-1.028	5.472	-3.160	-453	1.860	-19.698
2029	6.663	-1.045	5.617	-3.160	-431	2.027	-17.672
2030	6.829	-1.063	5.766	-3.160	-408	2.198	-15.473
2031	6.993	-1.080	5.913	-3.160	-385	2.367	-13.106
2032	7.161	-1.098	6.062	-3.160	-363	2.540	-10.566
2033	7.333	-1.213	6.119	-3.160	-339	2.620	-7.946
2034	7.509	-1.232	6.277	-3.160	-316	2.801	-5.146
2035	7.689	-1.251	6.438	-3.160	-292	2.985	-2.161
2036	7.873	-1.271	6.602	-3.160	-269	3.174	1.013

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 13. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

Immobilien
Seit 1978

* 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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.