



Variante Kreditzeichnung
1,20 % 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		80.252	Nettoeinnahmen plus		80.252
Steuerzahlung		-12.418	Steuerersparnis		75.452
Nettoeinnahmen nach Steuer		67.834	Nettoeinnahmen nach Steuer		155.704

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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 349.566 Euro *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	36.600	2024	-24.672
2025	36.600	2025	-35.472
2026	36.600	2026	-18.492
	109.800		-78.636

109.800
Eigenaufwand vor Steuer

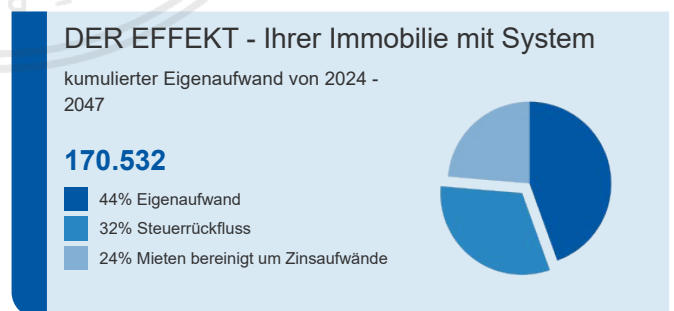
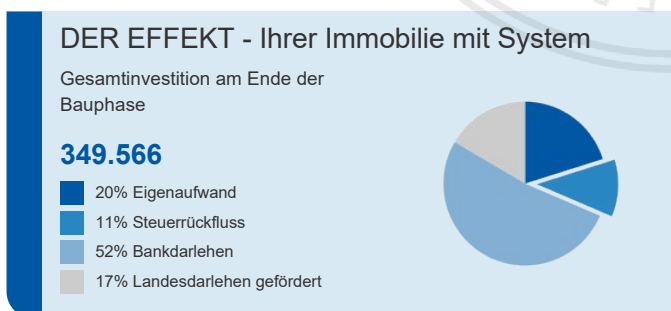
-39.318
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

70.482
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	181.806
Landesdarlehen gefördert ****	57.960

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	725	8.704	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	397	4.764
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	170.532
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	9.182
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 181.806 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 57.960 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2024			-36.600		-36.600	-36.600
⌘	2025			-36.600	12.336	-24.264	-60.864
	2026			-36.600	17.736	-18.864	-79.728
€	2027	4.667	-18.231	-13.564	9.246	-4.318	-84.046
	2028	5.091	-19.888	-14.797	9.763	-5.034	-89.080
	2029	5.219	-19.888	-14.669	9.705	-4.963	-94.044
	2030	5.351	-19.888	-14.537	9.420	-5.117	-99.161
	2031	5.480	-19.888	-14.408	9.123	-5.285	-104.446
	2032	5.613	-19.888	-14.276	8.818	-5.458	-109.904
	2033	5.632	-19.888	-14.256	8.500	-5.757	-115.661
	2034	5.770	-19.888	-14.118	8.227	-5.891	-121.552
	2035	5.912	-19.888	-13.977	7.884	-6.093	-127.644
	2036	6.056	-19.888	-13.832	7.527	-6.305	-133.949
	2037	6.204	-19.888	-13.684	7.156	-6.529	-140.478
	2038	6.263	-19.888	-13.625	6.769	-6.856	-147.334
	2039	6.418	-19.888	-13.471	6.414	-7.057	-154.391
	2040	6.576	-19.888	-13.312	4.220	-9.092	-163.483
	2041	6.738	-19.888	-13.151	-571	-13.721	-177.205
	2042	6.903	-4.579	2.324	-2.973	-649	-177.854
	2043	6.933	-3.199	3.735	-3.299	436	-177.418
	2044	7.106	-3.199	3.908	-3.332	576	-176.842
	2045	7.283	-3.199	4.085	-3.434	651	-176.191
	2046	7.465	-3.199	4.266	-3.538	728	-175.463
	2047	8.841	-266	8.575	-3.644	4.931	-170.532
2048	9.182		9.182	-4.342	4.839	-165.693	

* 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-24.672		-24.672	-24.672
2025				-35.472		-35.472	-60.144
2026				-18.492		-18.492	-78.636
2027	5.797	-1.130	4.667	-16.320	-7.873	-19.526	-98.162
2028	6.324	-1.233	5.091	-16.320	-8.182	-19.411	-117.573
2029	6.473	-1.254	5.219	-16.320	-7.739	-18.840	-136.413
2030	6.626	-1.275	5.351	-16.320	-7.277	-18.246	-154.660
2031	6.777	-1.297	5.480	-16.320	-6.795	-17.635	-172.295
2032	6.931	-1.318	5.613	-16.320	-6.292	-17.000	-189.294
2033	7.088	-1.456	5.632	-16.320	-5.767	-16.455	-205.749
2034	7.249	-1.479	5.770	-16.320	-5.218	-15.768	-221.517
2035	7.413	-1.502	5.912	-16.320	-4.645	-15.054	-236.571
2036	7.581	-1.525	6.056	-16.320	-4.047	-14.311	-250.882
2037	7.753	-1.549	6.204	-16.320	-3.423	-13.539	-264.420
2038	7.929	-1.667	6.263	-16.320	-2.771	-12.828	-277.248
2039	8.109	-1.692	6.418	-12.768	-2.090	-8.440	-285.688
2040	8.293	-1.717	6.576	-4.056	-1.378	1.141	-284.547
2041	8.481	-1.744	6.738	-156	-636	5.946	-278.601
2042	8.674	-1.771	6.903	-156	-150	6.597	-272.003
2043	8.871	-1.937	6.933	-156	-114	6.664	-265.340
2044	9.072	-1.966	7.106	-156	-83	6.868	-258.472
2045	9.278	-1.994	7.283	-156	-52	7.076	-251.396
2046	9.488	-2.024	7.465	-156	-20	7.289	-244.107
2047	11.030	-2.189	8.841	-156	0	8.685	-235.422
2048	11.419	-2.237	9.182	-156		9.026	-226.397

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
		80.252			80.252
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.418			75.452
		nach Steuer			nach Steuer
		67.834			155.704

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 87.870

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 6.324 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

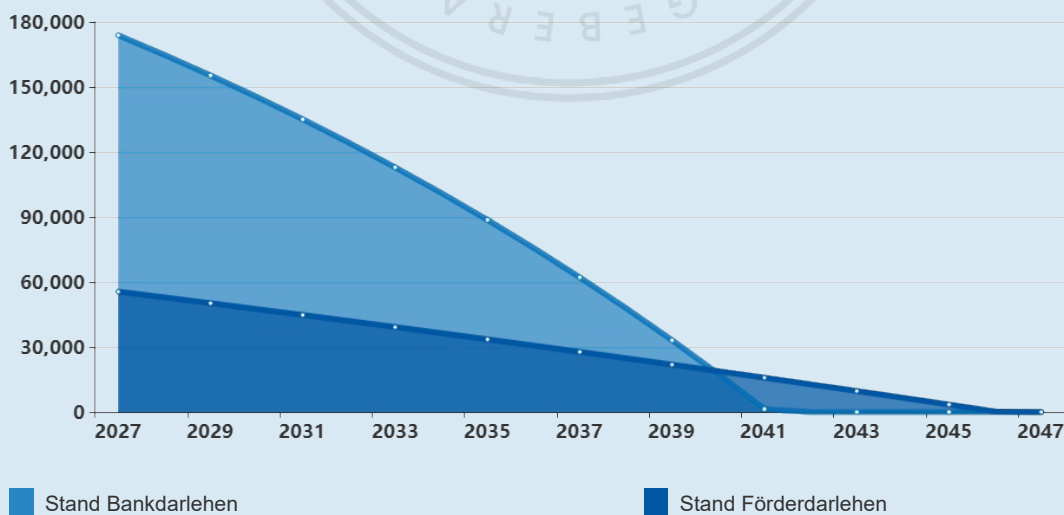
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	7.947	7.352	15.299	173.859	2.411	521	2.932	55.549	18.231
2028	9.051	7.638	16.690	164.808	2.655	543	3.199	52.894	19.888
2029	9.467	7.223	16.690	155.341	2.682	517	3.199	50.212	19.888
2030	9.902	6.788	16.690	145.439	2.709	490	3.199	47.503	19.888
2031	10.357	6.333	16.690	135.082	2.736	463	3.199	44.767	19.888
2032	10.833	5.857	16.690	124.250	2.764	435	3.199	42.003	19.888
2033	11.330	5.359	16.690	112.919	2.791	407	3.199	39.212	19.888
2034	11.851	4.839	16.690	101.069	2.819	379	3.199	36.392	19.888
2035	12.395	4.295	16.690	88.673	2.848	351	3.199	33.545	19.888
2036	12.965	3.725	16.690	75.709	2.876	322	3.199	30.668	19.888
2037	13.560	3.129	16.690	62.149	2.905	293	3.199	27.763	19.888
2038	14.183	2.507	16.690	47.966	2.934	264	3.199	24.829	19.888
2039	14.835	1.855	16.690	33.131	2.964	235	3.199	21.865	19.888
2040	15.516	1.173	16.690	17.615	2.994	205	3.199	18.871	19.888
2041	16.229	461	16.690	1.386	3.024	175	3.199	15.847	19.888
2042	1.375	5	1.380		3.054	144	3.199	12.793	4.579
2043					3.085	114	3.199	9.708	3.199
2044					3.116	83	3.199	6.592	3.199
2045					3.147	52	3.199	3.445	3.199
2046					3.179	20	3.199	266	3.199
2047					266	0	266		266

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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-21.120		-21.120	-21.120
2025				-23.208		-23.208	-44.328
2026				-2.328		-2.328	-46.656
2027	7.150	-1.130	6.020	-3.792	-7.873	-5.645	-52.301
2028	7.800	-1.233	6.567	-3.792	-8.182	-5.407	-57.708
2029	7.995	-1.254	6.741	-3.792	-7.739	-4.790	-62.499
2030	8.195	-1.275	6.919	-3.792	-7.277	-4.150	-66.649
2031	8.392	-1.297	7.095	-3.792	-6.795	-3.492	-70.141
2032	8.593	-1.318	7.275	-3.792	-6.292	-2.809	-72.950
2033	8.799	-1.456	7.343	-3.792	-5.767	-2.215	-75.166
2034	9.010	-1.479	7.532	-3.792	-5.218	-1.478	-76.644
2035	9.227	-1.502	7.725	-3.792	-4.645	-712	-77.356
2036	9.448	-1.525	7.923	-3.792	-4.047	84	-77.273
2037	9.675	-1.549	8.126	-3.792	-3.423	911	-76.362
2038	9.907	-1.667	8.240	-3.792	-2.771	1.678	-74.684
2039	10.145	-1.692	8.453	-3.792	-2.090	2.571	-72.113
2040	10.388	-1.717	8.671	-3.792	-1.378	3.500	-68.612
2041	10.638	-1.744	8.894	-3.792	-636	4.466	-64.146
2042	10.893	-1.771	9.122	-3.792	-150	5.180	-58.966
2043	11.154	-1.937	9.217	-3.792	-114	5.311	-53.655
2044	11.422	-1.966	9.456	-3.792	-83	5.582	-48.073
2045	11.696	-1.994	9.702	-3.792	-52	5.858	-42.215
2046	11.977	-2.024	9.953	-3.792	-20	6.141	-36.074
2047	12.264	-2.189	10.075	-3.792	0	6.283	-29.791
2048	12.559	-2.237	10.322	-3.792		6.530	-23.262
2049	12.860	-2.274	10.586	-3.792		6.794	-16.468
2050	13.169	-2.312	10.857	-3.792		7.065	-9.403
2051	13.485	-2.351	11.134	-3.792		7.342	-2.061
2052	13.808	-2.390	11.418	-3.792		7.626	5.565

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 7.800 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.