



Variante Kreditzeichnung  
1,70 % Kommanditanteile

# BAUMSTADT<sup>1</sup>

## Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496

**Baumstadt<sup>1</sup>** Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>1</sup>** 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 mierechtlichen 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 Euro/m<sup>2</sup>. 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		113.690	Nettoeinnahmen plus		113.690
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-17.592</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>106.891</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		96.098	Nettoeinnahmen nach Steuer		220.580

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 495.219 Euro \*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	51.850	2024	-34.952
2025	51.850	2025	-50.252
2026	51.850	2026	-26.197
	155.550		-111.401

155.550  
Eigenaufwand vor Steuer

**-55.701**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

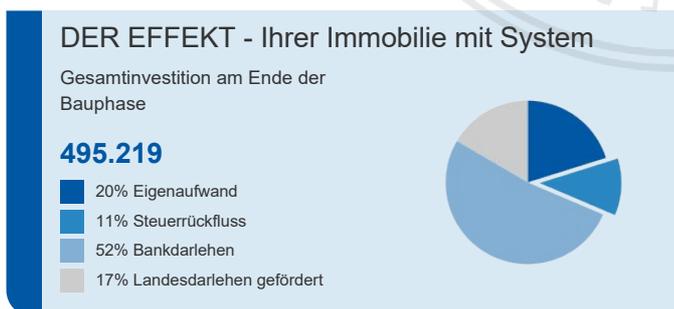
---

**99.850**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	257.559
Landesdarlehen gefördert ****	82.110

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.028	12.331	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	562
			6.749
			pro Monat
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	241.587
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	13.007
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,4 %</b>



\* 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 257.559 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 82.110 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2024			-51.850		-51.850	-51.850
⌘	2025			-51.850	17.476	-34.374	-86.224
	2026			-51.850	25.126	-26.724	-112.948
€	2027	6.611	-25.827	-19.216	13.099	-6.118	-119.066
	2028	7.212	-28.175	-20.963	13.831	-7.132	-126.198
	2029	7.394	-28.175	-20.781	13.749	-7.031	-133.229
	2030	7.581	-28.175	-20.594	13.345	-7.250	-140.479
	2031	7.764	-28.175	-20.411	12.925	-7.487	-147.965
	2032	7.951	-28.175	-20.224	12.491	-7.732	-155.698
	2033	7.979	-28.175	-20.197	12.041	-8.155	-163.853
	2034	8.174	-28.175	-20.001	11.655	-8.345	-172.198
	2035	8.375	-28.175	-19.800	11.169	-8.631	-180.829
	2036	8.580	-28.175	-19.595	10.663	-8.932	-189.762
	2037	8.789	-28.175	-19.386	10.137	-9.249	-199.010
	2038	8.872	-28.175	-19.303	9.590	-9.713	-208.723
	2039	9.092	-28.175	-19.084	9.086	-9.997	-218.720
	2040	9.316	-28.175	-18.859	5.978	-12.881	-231.601
	2041	9.545	-28.175	-18.630	-809	-19.439	-251.040
	2042	9.779	-6.487	3.292	-4.212	-919	-251.959
	2043	9.822	-4.531	5.291	-4.673	618	-251.342
	2044	10.067	-4.531	5.536	-4.720	816	-250.526
	2045	10.318	-4.531	5.787	-4.865	922	-249.603
	2046	10.575	-4.531	6.043	-5.012	1.031	-248.572
	2047	12.525	-377	12.148	-5.163	6.985	<b>-241.587</b>
	2048	<b>13.007</b>		13.007	-6.152	6.855	-234.731

\* 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-34.952		-34.952	-34.952
2025				-50.252		-50.252	-85.204
2026				-26.197		-26.197	-111.401
2027	8.212	-1.601	6.611	-23.120	-11.153	-27.662	-139.063
2028	8.959	-1.747	7.212	-23.120	-11.591	-27.499	-166.562
2029	9.171	-1.777	7.394	-23.120	-10.964	-26.690	-193.252
2030	9.388	-1.807	7.581	-23.120	-10.310	-25.849	-219.101
2031	9.601	-1.837	7.764	-23.120	-9.627	-24.983	-244.084
2032	9.818	-1.867	7.951	-23.120	-8.914	-24.083	-268.167
2033	10.041	-2.063	7.979	-23.120	-8.169	-23.311	-291.478
2034	10.269	-2.095	8.174	-23.120	-7.392	-22.338	-313.816
2035	10.502	-2.127	8.375	-23.120	-6.581	-21.326	-335.142
2036	10.740	-2.161	8.580	-23.120	-5.734	-20.274	-355.416
2037	10.984	-2.195	8.789	-23.120	-4.849	-19.180	-374.595
2038	11.233	-2.361	8.872	-23.120	-3.925	-18.173	-392.768
2039	11.488	-2.397	9.092	-18.088	-2.960	-11.957	-404.725
2040	11.749	-2.433	9.316	-5.746	-1.953	1.617	-403.108
2041	12.015	-2.470	9.545	-221	-900	8.424	-394.684
2042	12.288	-2.509	9.779	-221	-212	9.346	-385.338
2043	12.567	-2.745	9.822	-221	-161	9.440	-375.898
2044	12.852	-2.785	10.067	-221	-117	9.729	-366.169
2045	13.144	-2.825	10.318	-221	-73	10.024	-356.144
2046	13.442	-2.867	10.575	-221	-28	10.326	-345.819
2047	15.626	-3.101	12.525	-221	0	12.304	-333.515
2048	16.176	-3.169	13.007	-221		12.786	-320.729

### 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
		113.690			113.690
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.592			106.891
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>96.098</b>			<b>220.580</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 124.483**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 8.959 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	11.259	10.415	21.673	246.300	3.415	738	4.154	78.695	25.827
2028	12.822	10.821	23.644	233.477	3.762	770	4.531	74.933	28.175
2029	13.412	10.232	23.644	220.066	3.800	732	4.531	71.133	28.175
2030	14.028	9.616	23.644	206.038	3.838	694	4.531	67.296	28.175
2031	14.672	8.972	23.644	191.366	3.876	655	4.531	63.420	28.175
2032	15.346	8.298	23.644	176.020	3.915	616	4.531	59.504	28.175
2033	16.051	7.593	23.644	159.969	3.954	577	4.531	55.550	28.175
2034	16.789	6.855	23.644	143.180	3.994	537	4.531	51.556	28.175
2035	17.560	6.084	23.644	125.621	4.034	497	4.531	47.521	28.175
2036	18.366	5.277	23.644	107.254	4.075	457	4.531	43.447	28.175
2037	19.210	4.433	23.644	88.044	4.116	416	4.531	39.331	28.175
2038	20.093	3.551	23.644	67.951	4.157	374	4.531	35.174	28.175
2039	21.016	2.628	23.644	46.935	4.199	333	4.531	30.975	28.175
2040	21.981	1.662	23.644	24.954	4.241	290	4.531	26.734	28.175
2041	22.991	653	23.644	1.963	4.284	248	4.531	22.450	28.175
2042	1.948	7	1.956		4.327	205	4.531	18.123	6.487
2043					4.370	161	4.531	13.753	4.531
2044					4.414	117	4.531	9.339	4.531
2045					4.458	73	4.531	4.880	4.531
2046					4.503	28	4.531	377	4.531
2047					377	0	377		377

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-29.920		-29.920	-29.920
2025				-32.878		-32.878	-62.798
2026				-3.298		-3.298	-66.096
2027	10.129	-1.601	8.528	-5.372	-11.153	-7.997	-74.093
2028	11.050	-1.747	9.303	-5.372	-11.591	-7.660	-81.753
2029	11.326	-1.777	9.550	-5.372	-10.964	-6.786	-88.540
2030	11.609	-1.807	9.802	-5.372	-10.310	-5.879	-94.419
2031	11.888	-1.837	10.051	-5.372	-9.627	-4.947	-99.366
2032	12.173	-1.867	10.306	-5.372	-8.914	-3.980	-103.346
2033	12.466	-2.063	10.403	-5.372	-8.169	-3.139	-106.485
2034	12.765	-2.095	10.670	-5.372	-7.392	-2.094	-108.579
2035	13.071	-2.127	10.944	-5.372	-6.581	-1.009	-109.588
2036	13.385	-2.161	11.224	-5.372	-5.734	118	-109.470
2037	13.706	-2.195	11.511	-5.372	-4.849	1.290	-108.179
2038	14.035	-2.361	11.674	-5.372	-3.925	2.377	-105.803
2039	14.372	-2.397	11.975	-5.372	-2.960	3.643	-102.160
2040	14.717	-2.433	12.284	-5.372	-1.953	4.959	-97.201
2041	15.070	-2.470	12.599	-5.372	-900	6.327	-90.874
2042	15.432	-2.509	12.923	-5.372	-212	7.339	-83.535
2043	15.802	-2.745	13.057	-5.372	-161	7.524	-76.011
2044	16.181	-2.785	13.397	-5.372	-117	7.907	-68.104
2045	16.569	-2.825	13.744	-5.372	-73	8.299	-59.805
2046	16.967	-2.867	14.100	-5.372	-28	8.700	-51.105
2047	17.374	-3.101	14.273	-5.372	0	8.901	-42.204
2048	17.791	-3.169	14.622	-5.372		9.250	-32.954
2049	18.218	-3.222	14.997	-5.372		9.625	-23.329
2050	18.656	-3.275	15.380	-5.372		10.008	-13.321
2051	19.103	-3.330	15.773	-5.372		10.401	-2.920
<b>2052</b>	<b>19.562</b>	<b>-3.386</b>	<b>16.175</b>	<b>-5.372</b>		<b>10.803</b>	<b>7.884</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 29. JAHR**

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 11.050 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.