



Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung
10 % Kommanditanteile

Kopalgasse 11

1110 Wien

IFA Bauherrenmodell N°501 mit ideeller Beteiligung über eine KG und Steueroptimierung.

Bei der „Kopalgasse 11“ können Sie in ein Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG investieren. Sie profitieren von steuerlicher Optimierung und dem krisenresistenten Substanzwert einer Immobilie. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

- ✓ Planrendite 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 3,75 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 7 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Sommer 2026 | Fertigstellung Herbst 2027
- ✓ Die Förderungswürdigkeit des gesamten Projekts ist behördlich bestätigt.

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 8.000 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 10,29 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,08 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.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		105.162	Nettoeinnahmen plus		105.162
Steuerzahlung		-25.581	Steuerersparnis		49.619
Nettoeinnahmen nach Steuer		79.581	Nettoeinnahmen nach Steuer		154.781

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

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

PROGNOSERECHNUNG

Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung

10 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 380.625 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	44.000	2025	-36.900
2026	44.000	2026	-25.900
2027	44.000	2027	-16.700
	<u>132.000</u>		<u>-79.500</u>

132.000
Eigenaufwand vor Steuer

-39.750
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

92.250
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	192.961
Landesdarlehen gefördert ****	55.664

FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

727
pro Monat

8.718
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

402
pro Monat

4.822
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

197.037

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

12.234

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

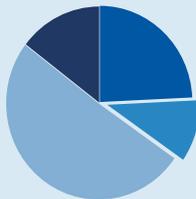
6,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

380.625

- 24% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 50% Bankdarlehen
- 15% Landesdarlehen

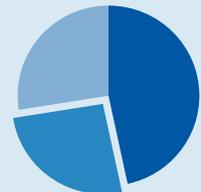


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

197.037

- 47% Eigenaufwand
- 25% Steuerrückfluss
- 28% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- * 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 EUR 192.961 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2028, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,14% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 55.664 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2028, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2028 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, 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

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

10 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-44.000		-44.000	-44.000
2026			-44.000	18.450	-25.550	-69.550
2027			-44.000	12.950	-31.050	-100.600
2028	5.993	-20.479	-14.486	8.350	-6.136	-106.736
2029	6.145	-20.479	-14.335	9.176	-5.159	-111.895
2030	6.300	-20.479	-14.180	8.884	-5.295	-117.190
2031	6.452	-20.479	-14.027	8.582	-5.445	-122.636
2032	6.608	-20.479	-13.871	8.271	-5.600	-128.236
2033	6.638	-20.479	-13.842	7.949	-5.893	-134.128
2034	6.801	-20.479	-13.679	7.680	-5.998	-140.127
2035	6.968	-20.479	-13.512	7.334	-6.178	-146.304
2036	7.138	-20.479	-13.341	6.975	-6.366	-152.670
2037	7.313	-20.479	-13.166	6.603	-6.564	-159.234
2038	7.387	-20.479	-13.092	6.216	-6.876	-166.110
2039	7.570	-20.479	-12.910	5.868	-7.042	-173.152
2040	7.757	-20.479	-12.723	5.452	-7.271	-180.422
2041	7.948	-20.479	-12.532	2.770	-9.761	-190.184
2042	8.143	-20.479	-12.336	-1.577	-13.914	-204.098
2043	8.187	-3.072	5.115	-3.792	1.323	-202.775
2044	8.391	-3.072	5.319	-4.025	1.294	-201.481
2045	8.600	-3.072	5.528	-4.142	1.386	-200.095
2046	8.814	-3.072	5.742	-4.262	1.481	-198.614
2047	9.033	-3.072	5.961	-4.384	1.577	-197.037
2048	12.234		12.234	-4.508	7.726	-189.311

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025

*** 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, Indexannahmen, 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

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

10 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-36.900		-36.900	-36.900
2026				-25.900		-25.900	-62.800
2027				-16.700		-16.700	-79.500
2028	7.600	-1.607	5.993	-15.800	-8.545	-18.352	-97.852
2029	7.780	-1.636	6.145	-15.800	-8.113	-17.768	-115.620
2030	7.965	-1.665	6.300	-15.800	-7.663	-17.163	-132.783
2031	8.147	-1.694	6.452	-15.800	-7.195	-16.542	-149.326
2032	8.332	-1.724	6.608	-15.800	-6.707	-15.898	-165.224
2033	8.522	-1.885	6.638	-15.800	-6.199	-15.361	-180.585
2034	8.717	-1.916	6.801	-15.800	-5.669	-14.668	-195.253
2035	8.915	-1.947	6.968	-15.800	-5.118	-13.950	-209.203
2036	9.118	-1.980	7.138	-15.800	-4.544	-13.205	-222.409
2037	9.326	-2.013	7.313	-15.800	-3.946	-12.433	-234.841
2038	9.539	-2.151	7.387	-15.800	-3.323	-11.735	-246.577
2039	9.756	-2.186	7.570	-15.800	-2.674	-10.904	-257.480
2040	9.979	-2.222	7.757	-11.300	-1.997	-5.541	-263.021
2041	10.206	-2.258	7.948	-3.500	-1.293	3.155	-259.866
2042	10.439	-2.295	8.143		-559	7.584	-252.282
2043	10.676	-2.490	8.187		-136	8.050	-244.231
2044	10.920	-2.529	8.391		-107	8.284	-235.947
2045	11.169	-2.568	8.600		-77	8.523	-227.424
2046	11.423	-2.609	8.814		-47	8.767	-218.657
2047	11.684	-2.651	9.033		-17	9.016	-209.641
2048	15.135	-2.900	12.234			12.234	-197.406

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: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		105.162			105.162
		minus Steuer			plus Steuer
		-25.581			49.619
		nach Steuer			nach Steuer
		79.581			154.781

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 75.200

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 7.600 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 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erläss BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2028 berechnet.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, 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

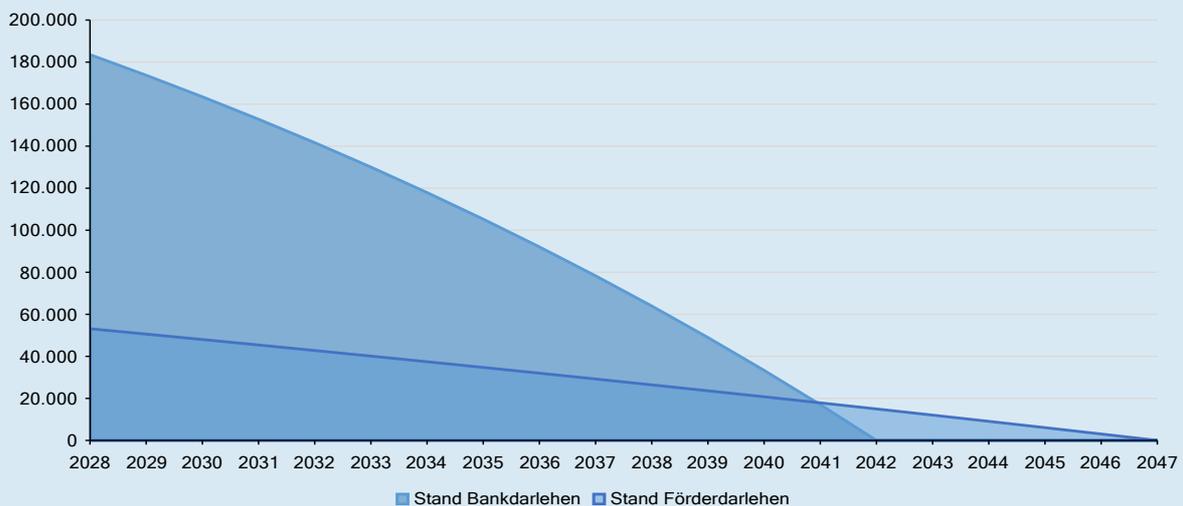
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

10 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	9.407	8.000	17.408	183.554	2.527	545	3.072	53.137	20.479
2029	9.814	7.593	17.408	173.740	2.552	520	3.072	50.585	20.479
2030	10.238	7.169	17.408	163.501	2.578	494	3.072	48.007	20.479
2031	10.681	6.726	17.408	152.820	2.604	468	3.072	45.403	20.479
2032	11.143	6.265	17.408	141.677	2.630	442	3.072	42.773	20.479
2033	11.625	5.783	17.408	130.053	2.656	416	3.072	40.117	20.479
2034	12.127	5.280	17.408	117.926	2.683	389	3.072	37.434	20.479
2035	12.651	4.756	17.408	105.274	2.710	362	3.072	34.724	20.479
2036	13.198	4.209	17.408	92.076	2.737	335	3.072	31.986	20.479
2037	13.769	3.638	17.408	78.306	2.765	307	3.072	29.222	20.479
2038	14.364	3.043	17.408	63.942	2.792	279	3.072	26.429	20.479
2039	14.985	2.422	17.408	48.957	2.821	251	3.072	23.609	20.479
2040	15.633	1.774	17.408	33.323	2.849	223	3.072	20.760	20.479
2041	16.309	1.098	17.408	17.014	2.877	194	3.072	17.882	20.479
2042	17.014	393	17.408		2.906	166	3.072	14.976	20.479
2043					2.936	136	3.072	12.040	3.072
2044					2.965	107	3.072	9.075	3.072
2045					2.995	77	3.072	6.080	3.072
2046					3.025	47	3.072	3.055	3.072
2047					3.055	17	3.072		3.072

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, 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

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

TOTALGEWINNBERECHNUNG

10 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-32.500		-32.500	-32.500
2026				-13.700		-13.700	-46.200
2027				-900		-900	-47.100
2028	9.400	-1.607	7.793	-3.600	-8.545	-4.352	-51.452
2029	9.635	-1.636	7.999	-3.600	-8.113	-3.714	-55.166
2030	9.876	-1.665	8.211	-3.600	-7.663	-3.052	-58.218
2031	10.113	-1.694	8.419	-3.600	-7.195	-2.376	-60.594
2032	10.356	-1.724	8.632	-3.600	-6.707	-1.675	-62.269
2033	10.604	-1.885	8.720	-3.600	-6.199	-1.079	-63.348
2034	10.859	-1.916	8.943	-3.600	-5.669	-326	-63.674
2035	11.119	-1.947	9.172	-3.600	-5.118	454	-63.220
2036	11.386	-1.980	9.406	-3.600	-4.544	1.262	-61.958
2037	11.659	-2.013	9.646	-3.600	-3.946	2.101	-59.858
2038	11.939	-2.151	9.788	-3.600	-3.323	2.865	-56.992
2039	12.226	-2.186	10.040	-3.600	-2.674	3.766	-53.226
2040	12.519	-2.222	10.297	-3.600	-1.997	4.700	-48.526
2041	12.820	-2.258	10.561	-3.600	-1.293	5.669	-42.858
2042	13.127	-2.295	10.832	-3.600	-559	6.673	-36.185
2043	13.442	-2.490	10.953	-3.600	-136	7.216	-28.968
2044	13.765	-2.529	11.236	-3.600	-107	7.529	-21.439
2045	14.095	-2.568	11.527	-3.600	-77	7.850	-13.589
2046	14.434	-2.609	11.824	-3.600	-47	8.177	-5.412
2047	14.780	-2.651	12.129	-3.600	-17	8.513	3.101

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 9.400 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 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, 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, Indexannahmen, 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 23. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.