



Kopalgasse 11 - KG - Barzeichnung
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 7,9% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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 - Barzeichnung

10 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 380.625 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	324.961
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-17.000</u>
	307.961

Steuerliches Ergebnis

2025	-26.500
2026	-16.700
2027	-16.700
	<u>-59.900</u>

307.961

Eigenaufwand vor Steuer

-29.950

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

278.011

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

55.664

ERTRAGSPHASE I (2028 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

321

pro Monat

3.858

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

719

pro Monat

8.628

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

155.761

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

12.234

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

7,9 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

380.625

- 73% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 15% Landesdarlehen

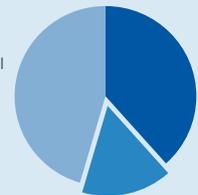


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

155.761

- 38% gebundenes Kapital
- 17% Steuerrückfluss
- 45% Mieten



* 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.

*** 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 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

***** Da die Herstellungskosten bis 2041 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, 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	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-307.961		-307.961		-307.961
2026				13.250	13.250	4,30%	-294.711
2027				8.350	8.350	2,83%	-286.361
2028	5.993	-3.072	2.921	8.350	11.271	3,94%	-275.090
2029	6.145	-3.072	3.073	5.176	8.249	3,00%	-266.841
2030	6.300	-3.072	3.228	5.087	8.315	3,12%	-258.526
2031	6.452	-3.072	3.381	4.997	8.378	3,24%	-250.148
2032	6.608	-3.072	3.537	4.908	8.444	3,38%	-241.704
2033	6.638	-3.072	3.566	4.817	8.383	3,47%	-233.321
2034	6.801	-3.072	3.729	4.789	8.518	3,65%	-224.803
2035	6.968	-3.072	3.896	4.694	8.590	3,82%	-216.213
2036	7.138	-3.072	4.066	4.597	8.664	4,01%	-207.550
2037	7.313	-3.072	4.241	4.498	8.739	4,21%	-198.811
2038	7.387	-3.072	4.315	4.397	8.713	4,38%	-190.098
2039	7.570	-3.072	4.498	4.346	8.844	4,65%	-181.254
2040	7.757	-3.072	4.685	4.241	8.926	4,92%	-172.329
2041	7.948	-3.072	4.876	1.883	6.759	3,92%	-165.570
2042	8.143	-3.072	5.071	-2.127	2.945	1,78%	-162.625
2043	8.187	-3.072	5.115	-3.989	1.126	0,69%	-161.499
2044	8.391	-3.072	5.319	-4.025	1.294	0,80%	-160.205
2045	8.600	-3.072	5.528	-4.142	1.386	0,87%	-158.819
2046	8.814	-3.072	5.742	-4.262	1.481	0,93%	-157.338
2047	9.033	-3.072	5.961	-4.384	1.577	1,00%	-155.761
2048	12.234		12.234	-4.508	7.726	4,96%	-148.035

* 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				-26.500		-26.500	-26.500
2026				-16.700		-16.700	-43.200
2027				-16.700		-16.700	-59.900
2028	7.600	-1.607	5.993	-15.800	-545	-10.352	-70.252
2029	7.780	-1.636	6.145	-15.800	-520	-10.175	-80.427
2030	7.965	-1.665	6.300	-15.800	-494	-9.994	-90.421
2031	8.147	-1.694	6.452	-15.800	-468	-9.816	-100.236
2032	8.332	-1.724	6.608	-15.800	-442	-9.634	-109.870
2033	8.522	-1.885	6.638	-15.800	-416	-9.578	-119.448
2034	8.717	-1.916	6.801	-15.800	-389	-9.388	-128.836
2035	8.915	-1.947	6.968	-15.800	-362	-9.194	-138.030
2036	9.118	-1.980	7.138	-15.800	-335	-8.996	-147.026
2037	9.326	-2.013	7.313	-15.800	-307	-8.794	-155.821
2038	9.539	-2.151	7.387	-15.800	-279	-8.692	-164.513
2039	9.756	-2.186	7.570	-15.800	-251	-8.481	-172.994
2040	9.979	-2.222	7.757	-11.300	-223	-3.766	-176.760
2041	10.206	-2.258	7.948	-3.500	-194	4.253	-172.507
2042	10.439	-2.295	8.143		-166	7.978	-164.529
2043	10.676	-2.490	8.187		-136	8.050	-156.479
2044	10.920	-2.529	8.391		-107	8.284	-148.195
2045	11.169	-2.568	8.600		-77	8.523	-139.672
2046	11.423	-2.609	8.814		-47	8.767	-130.905
2047	11.684	-2.651	9.033		-17	9.016	-121.889
2048	15.135	-2.900	12.234			12.234	-109.654

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

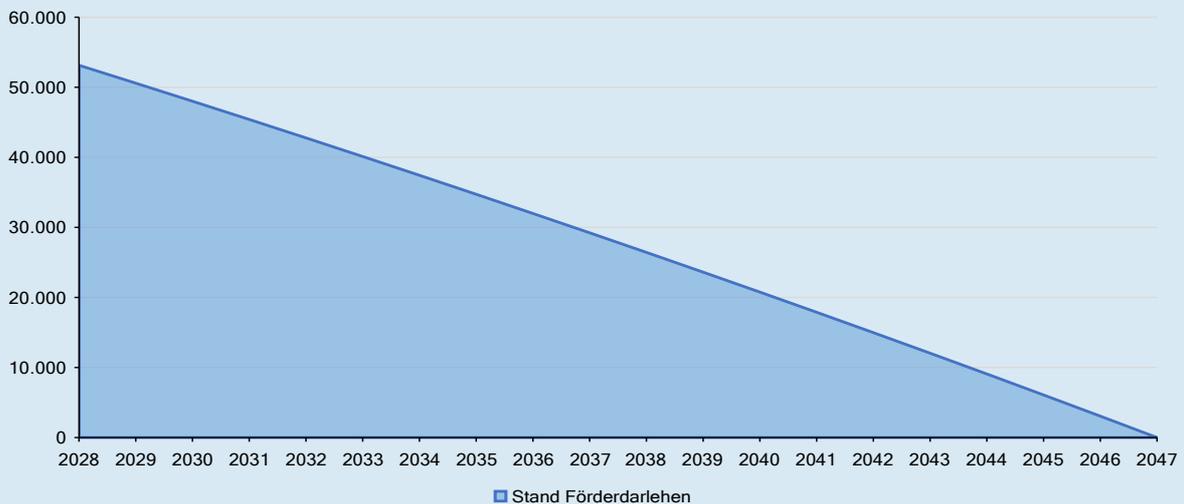
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

10 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	2.527	545	3.072	53.137
2029	2.552	520	3.072	50.585
2030	2.578	494	3.072	48.007
2031	2.604	468	3.072	45.403
2032	2.630	442	3.072	42.773
2033	2.656	416	3.072	40.117
2034	2.683	389	3.072	37.434
2035	2.710	362	3.072	34.724
2036	2.737	335	3.072	31.986
2037	2.765	307	3.072	29.222
2038	2.792	279	3.072	26.429
2039	2.821	251	3.072	23.609
2040	2.849	223	3.072	20.760
2041	2.877	194	3.072	17.882
2042	2.906	166	3.072	14.976
2043	2.936	136	3.072	12.040
2044	2.965	107	3.072	9.075
2045	2.995	77	3.072	6.080
2046	3.025	47	3.072	3.055
2047	3.055	17	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				-22.100		-22.100	-22.100
2026				-4.500		-4.500	-26.600
2027				-900		-900	-27.500
2028	9.400	-1.607	7.793	-3.600	-545	3.648	-23.852
2029	9.635	-1.636	7.999	-3.600	-520	3.880	-19.972
2030	9.876	-1.665	8.211	-3.600	-494	4.117	-15.855
2031	10.113	-1.694	8.419	-3.600	-468	4.351	-11.505
2032	10.356	-1.724	8.632	-3.600	-442	4.590	-6.915
2033	10.604	-1.885	8.720	-3.600	-416	4.704	-2.211
2034	10.859	-1.916	8.943	-3.600	-389	4.954	2.743

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. 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/Liebhabeireichlinien). 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.