



Kopalgasse 11 - KG - Barzeichnung  
15 % 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,08 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.

## BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		157.743	Nettoeinnahmen plus		157.743
<b>Steuerzahlung</b>		-38.371	<b>Steuerersparnis</b>		74.429
Nettoeinnahmen nach Steuer		119.371	Nettoeinnahmen nach Steuer		232.171

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

15 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 570.938 \*

#### BAUPHASE (2025 - 2027)

##### Eigenaufwand

2025	487.442
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-25.500</u>
	461.942

##### Steuerliches Ergebnis

2025	-39.750
2026	-25.050
2027	-25.050
	<u>-89.850</u>

461.942

Eigenaufwand vor Steuer

**-44.925**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

**417.017**

Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*\*

83.496

#### ERTRAGSPHASE I (2028 - 2041)

Ø Zufluss  
vor Steuer \*\*\*\*

**482**  
pro Monat

**5.787**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*

**1.078**  
pro Monat

**12.942**  
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

**3,1 %**

#### ERTRAGSPHASE II (ab 2048) \*\*\*\*\*

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

**233.642**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**18.352**

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

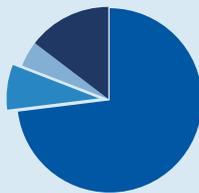
**7,9 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**570.938**

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

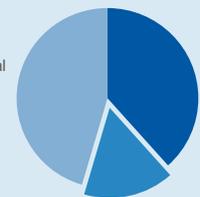


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2025 - 2047

**233.642**

- 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 83.496 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

15 % 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			-461.942		-461.942		-461.942
2026				19.875	19.875	4,30%	-442.067
2027				12.525	12.525	2,83%	-429.542
2028	8.990	-4.608	4.382	12.525	16.907	3,94%	-412.635
2029	9.217	-4.608	4.609	7.764	12.373	3,00%	-400.262
2030	9.450	-4.608	4.842	7.631	12.473	3,12%	-387.788
2031	9.679	-4.608	5.071	7.496	12.566	3,24%	-375.222
2032	9.913	-4.608	5.305	7.362	12.667	3,38%	-362.556
2033	9.957	-4.608	5.349	7.225	12.574	3,47%	-349.982
2034	10.201	-4.608	5.593	7.183	12.777	3,65%	-337.205
2035	10.452	-4.608	5.844	7.041	12.885	3,82%	-324.320
2036	10.708	-4.608	6.100	6.896	12.995	4,01%	-311.325
2037	10.969	-4.608	6.362	6.747	13.109	4,21%	-298.216
2038	11.081	-4.608	6.473	6.596	13.069	4,38%	-285.147
2039	11.355	-4.608	6.747	6.519	13.266	4,65%	-271.881
2040	11.635	-4.608	7.027	6.361	13.388	4,92%	-258.493
2041	11.922	-4.608	7.314	2.825	10.139	3,92%	-248.354
2042	12.215	-4.608	7.607	-3.190	4.417	1,78%	-243.938
2043	12.280	-4.608	7.672	-5.983	1.689	0,69%	-242.249
2044	12.587	-4.608	7.979	-6.038	1.941	0,80%	-240.308
2045	12.900	-4.608	8.292	-6.213	2.079	0,87%	-238.228
2046	13.221	-4.608	8.613	-6.392	2.221	0,93%	-236.008
2047	13.549	-4.608	8.941	-6.575	2.366	1,00%	<b>-233.642</b>
2048	<b>18.352</b>		18.352	-6.762	11.589	4,96%	-222.052

\* 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

15 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-39.750		-39.750	-39.750
2026				-25.050		-25.050	-64.800
2027				-25.050		-25.050	-89.850
2028	11.400	-2.410	8.990	-23.700	-818	-15.528	-105.378
2029	11.671	-2.453	9.217	-23.700	-780	-15.262	-120.640
2030	11.948	-2.498	9.450	-23.700	-741	-14.991	-135.631
2031	12.220	-2.541	9.679	-23.700	-702	-14.724	-150.355
2032	12.499	-2.586	9.913	-23.700	-663	-14.450	-164.805
2033	12.783	-2.827	9.957	-23.700	-623	-14.367	-179.172
2034	13.075	-2.873	10.201	-23.700	-583	-14.082	-193.254
2035	13.373	-2.921	10.452	-23.700	-543	-13.791	-207.045
2036	13.678	-2.970	10.708	-23.700	-502	-13.494	-220.540
2037	13.989	-3.020	10.969	-23.700	-461	-13.191	-233.731
2038	14.308	-3.227	11.081	-23.700	-419	-13.038	-246.769
2039	14.634	-3.279	11.355	-23.700	-377	-12.722	-259.491
2040	14.968	-3.333	11.635	-16.950	-335	-5.649	-265.141
2041	15.309	-3.387	11.922	-5.250	-292	6.380	-258.761
2042	15.658	-3.443	12.215		-248	11.966	-246.794
2043	16.015	-3.735	12.280		-204	12.076	-234.719
2044	16.380	-3.793	12.587		-160	12.426	-222.292
2045	16.753	-3.853	12.900		-116	12.785	-209.508
2046	17.135	-3.914	13.221		-70	13.151	-196.357
2047	17.525	-3.976	13.549		-25	13.524	-182.833
2048	22.702	-4.351	18.352			18.352	-164.481

### 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
		157.743			157.743
		minus Steuer			plus Steuer
		-38.371			74.429
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>119.371</b>			<b>232.171</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 112.800**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 11.400 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

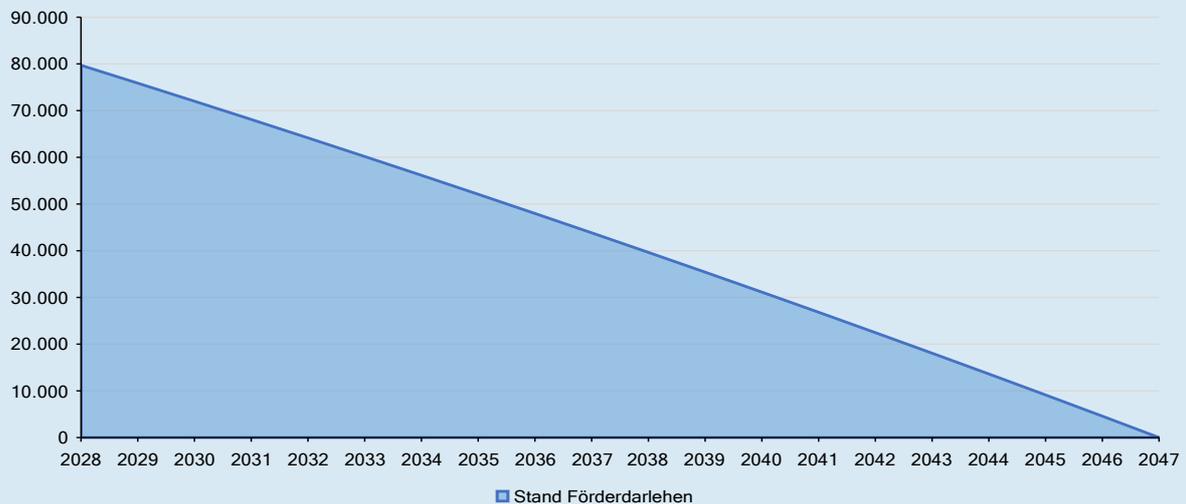
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

## KREDITÜBERSICHT

15 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	3.790	818	4.608	79.705
2029	3.828	780	4.608	75.877
2030	3.867	741	4.608	72.010
2031	3.906	702	4.608	68.105
2032	3.945	663	4.608	64.160
2033	3.985	623	4.608	60.175
2034	4.025	583	4.608	56.151
2035	4.065	543	4.608	52.086
2036	4.106	502	4.608	47.980
2037	4.147	461	4.608	43.833
2038	4.189	419	4.608	39.644
2039	4.231	377	4.608	35.413
2040	4.273	335	4.608	31.140
2041	4.316	292	4.608	26.823
2042	4.360	248	4.608	22.464
2043	4.403	204	4.608	18.060
2044	4.448	160	4.608	13.613
2045	4.492	116	4.608	9.120
2046	4.537	70	4.608	4.583
2047	4.583	25	4.608	

### 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

15 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-33.150		-33.150	-33.150
2026				-6.750		-6.750	-39.900
2027				-1.350		-1.350	-41.250
2028	14.100	-2.410	11.690	-5.400	-818	5.472	-35.778
2029	14.453	-2.453	11.999	-5.400	-780	5.820	-29.958
2030	14.814	-2.498	12.316	-5.400	-741	6.175	-23.783
2031	15.169	-2.541	12.628	-5.400	-702	6.526	-17.257
2032	15.533	-2.586	12.948	-5.400	-663	6.885	-10.373
2033	15.906	-2.827	13.079	-5.400	-623	7.056	-3.317
<b>2034</b>	<b>16.288</b>	<b>-2.873</b>	<b>13.414</b>	<b>-5.400</b>	<b>-583</b>	<b>7.431</b>	<b>4.114</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 10. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 14.100 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.