



Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung

4 % 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	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		42.065	Nettoeinnahmen plus		42.065
Steuerzahlung		-10.232	Steuerersparnis		19.848
Nettoeinnahmen nach Steuer		31.832	Nettoeinnahmen nach Steuer		61.912

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

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 152.250 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	17.600
2026	17.600
2027	17.600
	52.800

Steuerliches Ergebnis

2025	-14.760
2026	-10.360
2027	-6.680
	-31.800

52.800
Eigenaufwand vor Steuer

-15.900
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

36.900
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	77.184
Landesdarlehen gefördert ****	22.266

FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

291

pro Monat

3.487

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

161

pro Monat

1.929

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

78.815

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.894

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

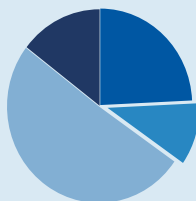
6,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

152.250

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

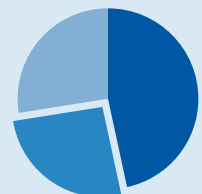


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

78.815

- 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 77.184 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 22.266 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-17.600		-17.600	-17.600
2026			-17.600	7.380	-10.220	-27.820
2027			-17.600	5.180	-12.420	-40.240
2028	2.397	-8.192	-5.794	3.340	-2.454	-42.694
2029	2.458	-8.192	-5.734	3.670	-2.063	-44.758
2030	2.520	-8.192	-5.672	3.554	-2.118	-46.876
2031	2.581	-8.192	-5.611	3.433	-2.178	-49.054
2032	2.643	-8.192	-5.548	3.308	-2.240	-51.294
2033	2.655	-8.192	-5.537	3.180	-2.357	-53.651
2034	2.720	-8.192	-5.471	3.072	-2.399	-56.051
2035	2.787	-8.192	-5.405	2.934	-2.471	-58.522
2036	2.855	-8.192	-5.336	2.790	-2.546	-61.068
2037	2.925	-8.192	-5.267	2.641	-2.626	-63.694
2038	2.955	-8.192	-5.237	2.487	-2.750	-66.444
2039	3.028	-8.192	-5.164	2.347	-2.817	-69.261
2040	3.103	-8.192	-5.089	2.181	-2.908	-72.169
2041	3.179	-8.192	-5.013	1.108	-3.905	-76.074
2042	3.257	-8.192	-4.935	-631	-5.566	-81.639
2043	3.275	-1.229	2.046	-1.517	529	-81.110
2044	3.356	-1.229	2.128	-1.610	518	-80.592
2045	3.440	-1.229	2.211	-1.657	554	-80.038
2046	3.526	-1.229	2.297	-1.705	592	-79.446
2047	3.613	-1.229	2.384	-1.753	631	-78.815
2048	4.894		4.894	-1.803	3.091	-75.724

* 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-14.760		-14.760	-14.760
2026				-10.360		-10.360	-25.120
2027				-6.680		-6.680	-31.800
2028	3.040	-643	2.397	-6.320	-3.418	-7.341	-39.141
2029	3.112	-654	2.458	-6.320	-3.245	-7.107	-46.248
2030	3.186	-666	2.520	-6.320	-3.065	-6.865	-53.113
2031	3.259	-678	2.581	-6.320	-2.878	-6.617	-59.730
2032	3.333	-690	2.643	-6.320	-2.683	-6.359	-66.090
2033	3.409	-754	2.655	-6.320	-2.479	-6.144	-72.234
2034	3.487	-766	2.720	-6.320	-2.268	-5.867	-78.101
2035	3.566	-779	2.787	-6.320	-2.047	-5.580	-83.681
2036	3.647	-792	2.855	-6.320	-1.818	-5.282	-88.963
2037	3.730	-805	2.925	-6.320	-1.578	-4.973	-93.937
2038	3.815	-861	2.955	-6.320	-1.329	-4.694	-98.631
2039	3.902	-874	3.028	-6.320	-1.069	-4.361	-102.992
2040	3.991	-889	3.103	-4.520	-799	-2.216	-105.208
2041	4.082	-903	3.179	-1.400	-517	1.262	-103.946
2042	4.175	-918	3.257		-224	3.034	-100.913
2043	4.271	-996	3.275		-55	3.220	-97.692
2044	4.368	-1.011	3.356		-43	3.314	-94.379
2045	4.467	-1.027	3.440		-31	3.409	-90.969
2046	4.569	-1.044	3.526		-19	3.507	-87.463
2047	4.673	-1.060	3.613		-7	3.606	-83.856
2048	6.054	-1.160	4.894			4.894	-78.962

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
		42.065			42.065
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.232			19.848
		nach Steuer			nach Steuer
		31.832			61.912

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 30.080

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 3.040 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 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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

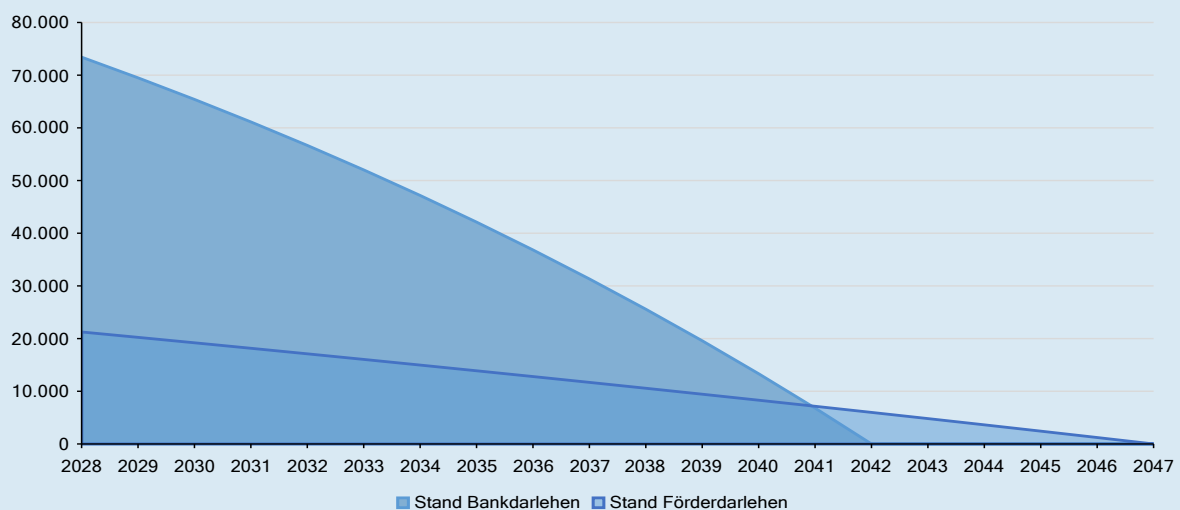
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.763	3.200	6.963	73.422	1.011	218	1.229	21.255	8.192
2029	3.926	3.037	6.963	69.496	1.021	208	1.229	20.234	8.192
2030	4.095	2.868	6.963	65.401	1.031	198	1.229	19.203	8.192
2031	4.272	2.691	6.963	61.128	1.042	187	1.229	18.161	8.192
2032	4.457	2.506	6.963	56.671	1.052	177	1.229	17.109	8.192
2033	4.650	2.313	6.963	52.021	1.063	166	1.229	16.047	8.192
2034	4.851	2.112	6.963	47.170	1.073	156	1.229	14.973	8.192
2035	5.061	1.902	6.963	42.110	1.084	145	1.229	13.889	8.192
2036	5.279	1.684	6.963	36.830	1.095	134	1.229	12.795	8.192
2037	5.508	1.455	6.963	31.323	1.106	123	1.229	11.689	8.192
2038	5.746	1.217	6.963	25.577	1.117	112	1.229	10.572	8.192
2039	5.994	969	6.963	19.583	1.128	101	1.229	9.443	8.192
2040	6.253	710	6.963	13.329	1.140	89	1.229	8.304	8.192
2041	6.524	439	6.963	6.806	1.151	78	1.229	7.153	8.192
2042	6.806	157	6.963		1.163	66	1.229	5.990	8.192
2043					1.174	55	1.229	4.816	1.229
2044					1.186	43	1.229	3.630	1.229
2045					1.198	31	1.229	2.432	1.229
2046					1.210	19	1.229	1.222	1.229
2047					1.222	7	1.229		1.229

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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-13.000		-13.000	-13.000
2026				-5.480		-5.480	-18.480
2027				-360		-360	-18.840
2028	3.760	-643	3.117	-1.440	-3.418	-1.741	-20.581
2029	3.854	-654	3.200	-1.440	-3.245	-1.485	-22.066
2030	3.950	-666	3.284	-1.440	-3.065	-1.221	-23.287
2031	4.045	-678	3.367	-1.440	-2.878	-950	-24.238
2032	4.142	-690	3.453	-1.440	-2.683	-670	-24.908
2033	4.242	-754	3.488	-1.440	-2.479	-432	-25.339
2034	4.343	-766	3.577	-1.440	-2.268	-131	-25.470
2035	4.448	-779	3.669	-1.440	-2.047	182	-25.288
2036	4.554	-792	3.762	-1.440	-1.818	505	-24.783
2037	4.664	-805	3.858	-1.440	-1.578	840	-23.943
2038	4.776	-861	3.915	-1.440	-1.329	1.146	-22.797
2039	4.890	-874	4.016	-1.440	-1.069	1.506	-21.291
2040	5.008	-889	4.119	-1.440	-799	1.880	-19.411
2041	5.128	-903	4.225	-1.440	-517	2.267	-17.143
2042	5.251	-918	4.333	-1.440	-224	2.669	-14.474
2043	5.377	-996	4.381	-1.440	-55	2.887	-11.587
2044	5.506	-1.011	4.495	-1.440	-43	3.012	-8.576
2045	5.638	-1.027	4.611	-1.440	-31	3.140	-5.436
2046	5.773	-1.044	4.730	-1.440	-19	3.271	-2.165
2047	5.912	-1.060	4.852	-1.440	-7	3.405	1.240
STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 23. JAHR							

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 3.760 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/Liebhabeireichtlinien). 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.