



Kopalgasse 11 - KG - Barzeichnung  
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 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		42.065	Nettoeinnahmen plus		42.065
<b>Steuerzahlung</b>		-10.232	<b>Steuerersparnis</b>		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 - Barzeichnung

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 152.250 \*

#### BAUPHASE (2025 - 2027)

##### Eigenaufwand

2025	129.984
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-6.800</u>
	123.184

##### Steuerliches Ergebnis

2025	-10.600
2026	-6.680
2027	-6.680
	<u>-23.960</u>

123.184  
Eigenaufwand vor Steuer

**-11.980**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**111.204**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*\*

22.266

#### ERTRAGSPHASE I (2028 - 2041)

Ø Zufluss  
vor Steuer \*\*\*\*

**129**  
pro Monat

**1.543**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*

**288**  
pro Monat

**3.451**  
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

**3,1 %**

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

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

**62.304**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**4.894**

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

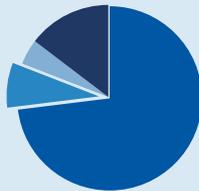
**7,9 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**152.250**

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

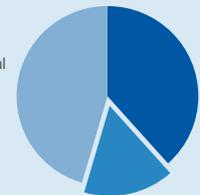


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2025 - 2047

**62.304**

- 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 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 - 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

4 % 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			-123.184		-123.184		-123.184
2026				5.300	5.300	4,30%	-117.884
2027				3.340	3.340	2,83%	-114.544
2028	2.397	-1.229	1.169	3.340	4.509	3,94%	-110.036
2029	2.458	-1.229	1.229	2.070	3.300	3,00%	-106.736
2030	2.520	-1.229	1.291	2.035	3.326	3,12%	-103.410
2031	2.581	-1.229	1.352	1.999	3.351	3,24%	-100.059
2032	2.643	-1.229	1.415	1.963	3.378	3,38%	-96.681
2033	2.655	-1.229	1.426	1.927	3.353	3,47%	-93.328
2034	2.720	-1.229	1.492	1.916	3.407	3,65%	-89.921
2035	2.787	-1.229	1.558	1.878	3.436	3,82%	-86.485
2036	2.855	-1.229	1.627	1.839	3.465	4,01%	-83.020
2037	2.925	-1.229	1.696	1.799	3.496	4,21%	-79.524
2038	2.955	-1.229	1.726	1.759	3.485	4,38%	-76.039
2039	3.028	-1.229	1.799	1.738	3.538	4,65%	-72.502
2040	3.103	-1.229	1.874	1.696	3.570	4,92%	-68.931
2041	3.179	-1.229	1.950	753	2.704	3,92%	-66.228
2042	3.257	-1.229	2.028	-851	1.178	1,78%	-65.050
2043	3.275	-1.229	2.046	-1.596	450	0,69%	-64.600
2044	3.356	-1.229	2.128	-1.610	518	0,80%	-64.082
2045	3.440	-1.229	2.211	-1.657	554	0,87%	-63.528
2046	3.526	-1.229	2.297	-1.705	592	0,93%	-62.935
2047	3.613	-1.229	2.384	-1.753	631	1,00%	<b>-62.304</b>
2048	<b>4.894</b>		4.894	-1.803	3.091	4,96%	-59.214

\* 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 **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-10.600		-10.600	-10.600
2026				-6.680		-6.680	-17.280
2027				-6.680		-6.680	-23.960
2028	3.040	-643	2.397	-6.320	-218	-4.141	-28.101
2029	3.112	-654	2.458	-6.320	-208	-4.070	-32.171
2030	3.186	-666	2.520	-6.320	-198	-3.998	-36.168
2031	3.259	-678	2.581	-6.320	-187	-3.926	-40.095
2032	3.333	-690	2.643	-6.320	-177	-3.853	-43.948
2033	3.409	-754	2.655	-6.320	-166	-3.831	-47.779
2034	3.487	-766	2.720	-6.320	-156	-3.755	-51.534
2035	3.566	-779	2.787	-6.320	-145	-3.678	-55.212
2036	3.647	-792	2.855	-6.320	-134	-3.599	-58.811
2037	3.730	-805	2.925	-6.320	-123	-3.518	-62.328
2038	3.815	-861	2.955	-6.320	-112	-3.477	-65.805
2039	3.902	-874	3.028	-6.320	-101	-3.393	-69.198
2040	3.991	-889	3.103	-4.520	-89	-1.507	-70.704
2041	4.082	-903	3.179	-1.400	-78	1.701	-69.003
2042	4.175	-918	3.257		-66	3.191	-65.812
2043	4.271	-996	3.275		-55	3.220	-62.592
2044	4.368	-1.011	3.356		-43	3.314	-59.278
2045	4.467	-1.027	3.440		-31	3.409	-55.869
2046	4.569	-1.044	3.526		-19	3.507	-52.362
2047	4.673	-1.060	3.613		-7	3.606	-48.755
2048	6.054	-1.160	4.894			4.894	-43.862

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>31.832</b>			<b>61.912</b>

**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 (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

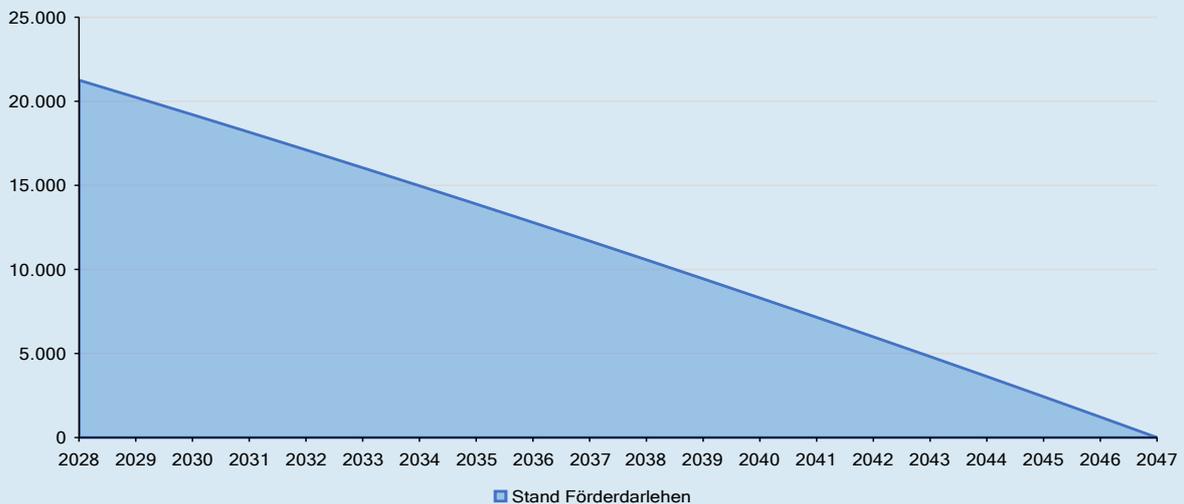
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

## KREDITÜBERSICHT

4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	1.011	218	1.229	21.255
2029	1.021	208	1.229	20.234
2030	1.031	198	1.229	19.203
2031	1.042	187	1.229	18.161
2032	1.052	177	1.229	17.109
2033	1.063	166	1.229	16.047
2034	1.073	156	1.229	14.973
2035	1.084	145	1.229	13.889
2036	1.095	134	1.229	12.795
2037	1.106	123	1.229	11.689
2038	1.117	112	1.229	10.572
2039	1.128	101	1.229	9.443
2040	1.140	89	1.229	8.304
2041	1.151	78	1.229	7.153
2042	1.163	66	1.229	5.990
2043	1.174	55	1.229	4.816
2044	1.186	43	1.229	3.630
2045	1.198	31	1.229	2.432
2046	1.210	19	1.229	1.222
2047	1.222	7	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				-8.840		-8.840	-8.840
2026				-1.800		-1.800	-10.640
2027				-360		-360	-11.000
2028	3.760	-643	3.117	-1.440	-218	1.459	-9.541
2029	3.854	-654	3.200	-1.440	-208	1.552	-7.989
2030	3.950	-666	3.284	-1.440	-198	1.647	-6.342
2031	4.045	-678	3.367	-1.440	-187	1.740	-4.602
2032	4.142	-690	3.453	-1.440	-177	1.836	-2.766
2033	4.242	-754	3.488	-1.440	-166	1.882	-885
<b>2034</b>	<b>4.343</b>	<b>-766</b>	<b>3.577</b>	<b>-1.440</b>	<b>-156</b>	<b>1.982</b>	<b>1.097</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 10. 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/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.