



Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung
5 % 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		52.581	Nettoeinnahmen plus		52.581
Steuerzahlung		-12.790	Steuerersparnis		24.810
Nettoeinnahmen nach Steuer		39.790	Nettoeinnahmen nach Steuer		77.390

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

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 190.313 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	22.000
2026	22.000
2027	22.000
	<hr/>
	66.000

Steuerliches Ergebnis

2025	-18.450
2026	-12.950
2027	-8.350
	<hr/>
	-39.750

66.000
Eigenaufwand vor Steuer

-19.875
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

46.125
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	96.481
Landesdarlehen gefördert ****	27.832

FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

363
pro Monat

4.359
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

201
pro Monat

2.411
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

98.519

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.117

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

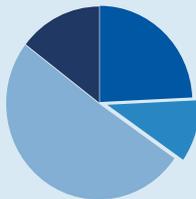
6,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

190.313

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



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

98.519

- 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 96.481 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 27.832 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-22.000		-22.000	-22.000
2026			-22.000	9.225	-12.775	-34.775
2027			-22.000	6.475	-15.525	-50.300
2028	2.997	-10.240	-7.243	4.175	-3.068	-53.368
2029	3.072	-10.240	-7.167	4.588	-2.579	-55.947
2030	3.150	-10.240	-7.090	4.442	-2.648	-58.595
2031	3.226	-10.240	-7.014	4.291	-2.723	-61.318
2032	3.304	-10.240	-6.936	4.136	-2.800	-64.118
2033	3.319	-10.240	-6.921	3.975	-2.946	-67.064
2034	3.400	-10.240	-6.839	3.840	-2.999	-70.063
2035	3.484	-10.240	-6.756	3.667	-3.089	-73.152
2036	3.569	-10.240	-6.671	3.488	-3.183	-76.335
2037	3.656	-10.240	-6.583	3.301	-3.282	-79.617
2038	3.694	-10.240	-6.546	3.108	-3.438	-83.055
2039	3.785	-10.240	-6.455	2.934	-3.521	-86.576
2040	3.878	-10.240	-6.361	2.726	-3.635	-90.211
2041	3.974	-10.240	-6.266	1.385	-4.881	-95.092
2042	4.072	-10.240	-6.168	-789	-6.957	-102.049
2043	4.093	-1.536	2.557	-1.896	661	-101.388
2044	4.196	-1.536	2.660	-2.013	647	-100.741
2045	4.300	-1.536	2.764	-2.071	693	-100.047
2046	4.407	-1.536	2.871	-2.131	740	-99.307
2047	4.516	-1.536	2.980	-2.192	789	-98.519
2048	6.117		6.117	-2.254	3.863	-94.655

* 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-18.450		-18.450	-18.450
2026				-12.950		-12.950	-31.400
2027				-8.350		-8.350	-39.750
2028	3.800	-803	2.997	-7.900	-4.273	-9.176	-48.926
2029	3.890	-818	3.072	-7.900	-4.057	-8.884	-57.810
2030	3.983	-833	3.150	-7.900	-3.832	-8.582	-66.392
2031	4.073	-847	3.226	-7.900	-3.597	-8.271	-74.663
2032	4.166	-862	3.304	-7.900	-3.353	-7.949	-82.612
2033	4.261	-942	3.319	-7.900	-3.099	-7.680	-90.292
2034	4.358	-958	3.400	-7.900	-2.835	-7.334	-97.627
2035	4.458	-974	3.484	-7.900	-2.559	-6.975	-104.602
2036	4.559	-990	3.569	-7.900	-2.272	-6.603	-111.204
2037	4.663	-1.007	3.656	-7.900	-1.973	-6.216	-117.421
2038	4.769	-1.076	3.694	-7.900	-1.661	-5.868	-123.288
2039	4.878	-1.093	3.785	-7.900	-1.337	-5.452	-128.740
2040	4.989	-1.111	3.878	-5.650	-999	-2.770	-131.510
2041	5.103	-1.129	3.974	-1.750	-646	1.577	-129.933
2042	5.219	-1.148	4.072		-279	3.792	-126.141
2043	5.338	-1.245	4.093		-68	4.025	-122.116
2044	5.460	-1.264	4.196		-53	4.142	-117.973
2045	5.584	-1.284	4.300		-39	4.262	-113.712
2046	5.712	-1.305	4.407		-23	4.384	-109.328
2047	5.842	-1.325	4.516		-8	4.508	-104.820
2048	7.567	-1.450	6.117			6.117	-98.703

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
		52.581			52.581
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.790			24.810
		nach Steuer			nach Steuer
		39.790			77.390

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 37.600

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 3.800 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

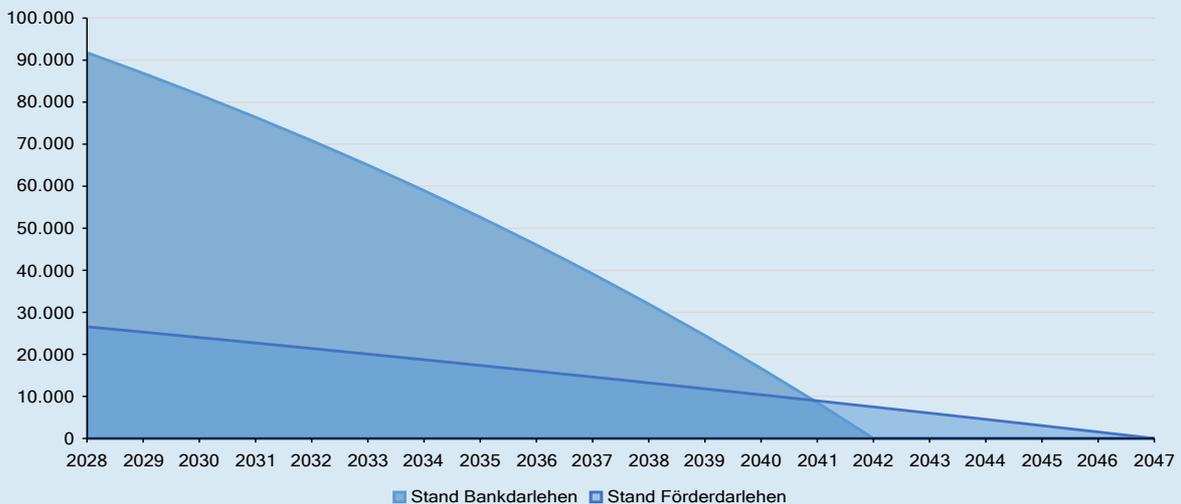
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	4.704	4.000	8.704	91.777	1.263	273	1.536	26.568	10.240
2029	4.907	3.797	8.704	86.870	1.276	260	1.536	25.292	10.240
2030	5.119	3.585	8.704	81.751	1.289	247	1.536	24.003	10.240
2031	5.341	3.363	8.704	76.410	1.302	234	1.536	22.702	10.240
2032	5.571	3.132	8.704	70.839	1.315	221	1.536	21.387	10.240
2033	5.812	2.891	8.704	65.026	1.328	208	1.536	20.058	10.240
2034	6.064	2.640	8.704	58.963	1.342	194	1.536	18.717	10.240
2035	6.326	2.378	8.704	52.637	1.355	181	1.536	17.362	10.240
2036	6.599	2.105	8.704	46.038	1.369	167	1.536	15.993	10.240
2037	6.885	1.819	8.704	39.153	1.382	154	1.536	14.611	10.240
2038	7.182	1.522	8.704	31.971	1.396	140	1.536	13.215	10.240
2039	7.493	1.211	8.704	24.478	1.410	126	1.536	11.804	10.240
2040	7.817	887	8.704	16.662	1.424	112	1.536	10.380	10.240
2041	8.155	549	8.704	8.507	1.439	97	1.536	8.941	10.240
2042	8.507	197	8.704		1.453	83	1.536	7.488	10.240
2043					1.468	68	1.536	6.020	1.536
2044					1.483	53	1.536	4.538	1.536
2045					1.497	39	1.536	3.040	1.536
2046					1.512	23	1.536	1.528	1.536
2047					1.528	8	1.536		1.536

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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-16.250		-16.250	-16.250
2026				-6.850		-6.850	-23.100
2027				-450		-450	-23.550
2028	4.700	-803	3.897	-1.800	-4.273	-2.176	-25.726
2029	4.818	-818	4.000	-1.800	-4.057	-1.857	-27.583
2030	4.938	-833	4.105	-1.800	-3.832	-1.526	-29.109
2031	5.056	-847	4.209	-1.800	-3.597	-1.188	-30.297
2032	5.178	-862	4.316	-1.800	-3.353	-838	-31.135
2033	5.302	-942	4.360	-1.800	-3.099	-539	-31.674
2034	5.429	-958	4.471	-1.800	-2.835	-163	-31.837
2035	5.560	-974	4.586	-1.800	-2.559	227	-31.610
2036	5.693	-990	4.703	-1.800	-2.272	631	-30.979
2037	5.830	-1.007	4.823	-1.800	-1.973	1.050	-29.929
2038	5.970	-1.076	4.894	-1.800	-1.661	1.433	-28.496
2039	6.113	-1.093	5.020	-1.800	-1.337	1.883	-26.613
2040	6.260	-1.111	5.149	-1.800	-999	2.350	-24.263
2041	6.410	-1.129	5.281	-1.800	-646	2.834	-21.429
2042	6.564	-1.148	5.416	-1.800	-279	3.337	-18.092
2043	6.721	-1.245	5.476	-1.800	-68	3.608	-14.484
2044	6.882	-1.264	5.618	-1.800	-53	3.765	-10.719
2045	7.048	-1.284	5.763	-1.800	-39	3.925	-6.795
2046	7.217	-1.305	5.912	-1.800	-23	4.089	-2.706
2047	7.390	-1.325	6.065	-1.800	-8	4.256	1.550

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 4.700 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.