



Kopalgasse 11 - KG - Barzeichnung
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 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		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 - Barzeichnung

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 190.313 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	162.481
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-8.500</u>
	153.981

Steuerliches Ergebnis

2025	-13.250
2026	-8.350
2027	-8.350
	<u>-29.950</u>

153.981

Eigenaufwand vor Steuer

-14.975

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

139.006

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

27.832

ERTRAGSPHASE I (2028 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

161

pro Monat

1.929

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

359

pro Monat

4.314

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

77.881

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

6.117

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

7,9 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

190.313

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

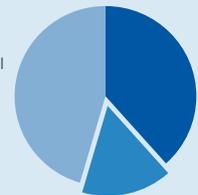


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

77.881

- 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 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 - 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

5 % 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			-153.981		-153.981		-153.981
2026				6.625	6.625	4,30%	-147.356
2027				4.175	4.175	2,83%	-143.181
2028	2.997	-1.536	1.461	4.175	5.636	3,94%	-137.545
2029	3.072	-1.536	1.536	2.588	4.124	3,00%	-133.421
2030	3.150	-1.536	1.614	2.544	4.158	3,12%	-129.263
2031	3.226	-1.536	1.690	2.499	4.189	3,24%	-125.074
2032	3.304	-1.536	1.768	2.454	4.222	3,38%	-120.852
2033	3.319	-1.536	1.783	2.408	4.191	3,47%	-116.661
2034	3.400	-1.536	1.864	2.394	4.259	3,65%	-112.402
2035	3.484	-1.536	1.948	2.347	4.295	3,82%	-108.107
2036	3.569	-1.536	2.033	2.299	4.332	4,01%	-103.775
2037	3.656	-1.536	2.121	2.249	4.370	4,21%	-99.405
2038	3.694	-1.536	2.158	2.199	4.356	4,38%	-95.049
2039	3.785	-1.536	2.249	2.173	4.422	4,65%	-90.627
2040	3.878	-1.536	2.342	2.120	4.463	4,92%	-86.164
2041	3.974	-1.536	2.438	942	3.380	3,92%	-82.785
2042	4.072	-1.536	2.536	-1.063	1.472	1,78%	-81.313
2043	4.093	-1.536	2.557	-1.994	563	0,69%	-80.750
2044	4.196	-1.536	2.660	-2.013	647	0,80%	-80.103
2045	4.300	-1.536	2.764	-2.071	693	0,87%	-79.409
2046	4.407	-1.536	2.871	-2.131	740	0,93%	-78.669
2047	4.516	-1.536	2.980	-2.192	789	1,00%	-77.881
2048	6.117		6.117	-2.254	3.863	4,96%	-74.017

* 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				-13.250		-13.250	-13.250
2026				-8.350		-8.350	-21.600
2027				-8.350		-8.350	-29.950
2028	3.800	-803	2.997	-7.900	-273	-5.176	-35.126
2029	3.890	-818	3.072	-7.900	-260	-5.087	-40.213
2030	3.983	-833	3.150	-7.900	-247	-4.997	-45.210
2031	4.073	-847	3.226	-7.900	-234	-4.908	-50.118
2032	4.166	-862	3.304	-7.900	-221	-4.817	-54.935
2033	4.261	-942	3.319	-7.900	-208	-4.789	-59.724
2034	4.358	-958	3.400	-7.900	-194	-4.694	-64.418
2035	4.458	-974	3.484	-7.900	-181	-4.597	-69.015
2036	4.559	-990	3.569	-7.900	-167	-4.498	-73.513
2037	4.663	-1.007	3.656	-7.900	-154	-4.397	-77.910
2038	4.769	-1.076	3.694	-7.900	-140	-4.346	-82.256
2039	4.878	-1.093	3.785	-7.900	-126	-4.241	-86.497
2040	4.989	-1.111	3.878	-5.650	-112	-1.883	-88.380
2041	5.103	-1.129	3.974	-1.750	-97	2.127	-86.254
2042	5.219	-1.148	4.072		-83	3.989	-82.265
2043	5.338	-1.245	4.093		-68	4.025	-78.240
2044	5.460	-1.264	4.196		-53	4.142	-74.097
2045	5.584	-1.284	4.300		-39	4.262	-69.836
2046	5.712	-1.305	4.407		-23	4.384	-65.452
2047	5.842	-1.325	4.516		-8	4.508	-60.944
2048	7.567	-1.450	6.117			6.117	-54.827

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

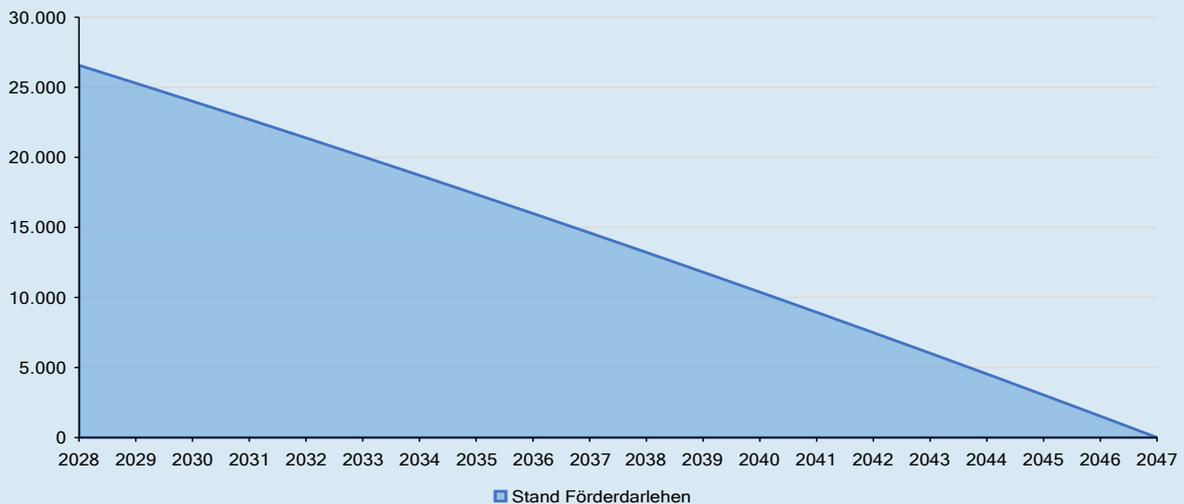
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	1.263	273	1.536	26.568
2029	1.276	260	1.536	25.292
2030	1.289	247	1.536	24.003
2031	1.302	234	1.536	22.702
2032	1.315	221	1.536	21.387
2033	1.328	208	1.536	20.058
2034	1.342	194	1.536	18.717
2035	1.355	181	1.536	17.362
2036	1.369	167	1.536	15.993
2037	1.382	154	1.536	14.611
2038	1.396	140	1.536	13.215
2039	1.410	126	1.536	11.804
2040	1.424	112	1.536	10.380
2041	1.439	97	1.536	8.941
2042	1.453	83	1.536	7.488
2043	1.468	68	1.536	6.020
2044	1.483	53	1.536	4.538
2045	1.497	39	1.536	3.040
2046	1.512	23	1.536	1.528
2047	1.528	8	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				-11.050		-11.050	-11.050
2026				-2.250		-2.250	-13.300
2027				-450		-450	-13.750
2028	4.700	-803	3.897	-1.800	-273	1.824	-11.926
2029	4.818	-818	4.000	-1.800	-260	1.940	-9.986
2030	4.938	-833	4.105	-1.800	-247	2.058	-7.928
2031	5.056	-847	4.209	-1.800	-234	2.175	-5.752
2032	5.178	-862	4.316	-1.800	-221	2.295	-3.458
2033	5.302	-942	4.360	-1.800	-208	2.352	-1.106
2034	5.429	-958	4.471	-1.800	-194	2.477	1.371

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. 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/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.