



Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung
6 % 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		63.097	Nettoeinnahmen plus		63.097
Steuerzahlung		-15.349	Steuerersparnis		29.771
Nettoeinnahmen nach Steuer		47.749	Nettoeinnahmen nach Steuer		92.869

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

6 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 228.375 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	26.400	2025	-22.140
2026	26.400	2026	-15.540
2027	26.400	2027	-10.020
	<u>79.200</u>		<u>-47.700</u>

79.200
Eigenaufwand vor Steuer

-23.850
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

55.350
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	115.777
Landesdarlehen gefördert ****	33.398

FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

436
pro Monat

5.231
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

241
pro Monat

2.893
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

118.222

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.341

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

6,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

228.375

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

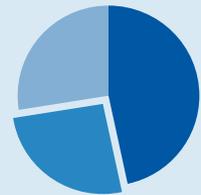


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

118.222

- 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 115.777 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 33.398 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

6 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-26.400		-26.400	-26.400
2026			-26.400	11.070	-15.330	-41.730
2027			-26.400	7.770	-18.630	-60.360
2028	3.596	-12.288	-8.692	5.010	-3.682	-64.042
2029	3.687	-12.288	-8.601	5.506	-3.095	-67.137
2030	3.780	-12.288	-8.508	5.330	-3.177	-70.314
2031	3.871	-12.288	-8.416	5.149	-3.267	-73.581
2032	3.965	-12.288	-8.323	4.963	-3.360	-76.941
2033	3.983	-12.288	-8.305	4.769	-3.536	-80.477
2034	4.081	-12.288	-8.207	4.608	-3.599	-84.076
2035	4.181	-12.288	-8.107	4.401	-3.707	-87.782
2036	4.283	-12.288	-8.005	4.185	-3.820	-91.602
2037	4.388	-12.288	-7.900	3.962	-3.938	-95.540
2038	4.432	-12.288	-7.855	3.730	-4.125	-99.666
2039	4.542	-12.288	-7.746	3.521	-4.225	-103.891
2040	4.654	-12.288	-7.634	3.271	-4.363	-108.253
2041	4.769	-12.288	-7.519	1.662	-5.857	-114.110
2042	4.886	-12.288	-7.402	-946	-8.348	-122.459
2043	4.912	-1.843	3.069	-2.275	794	-121.665
2044	5.035	-1.843	3.192	-2.415	776	-120.889
2045	5.160	-1.843	3.317	-2.485	832	-120.057
2046	5.288	-1.843	3.445	-2.557	888	-119.169
2047	5.420	-1.843	3.576	-2.630	946	-118.222
2048	7.341		7.341	-2.705	4.636	-113.587

* 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

6 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-22.140		-22.140	-22.140
2026				-15.540		-15.540	-37.680
2027				-10.020		-10.020	-47.700
2028	4.560	-964	3.596	-9.480	-5.127	-11.011	-58.711
2029	4.668	-981	3.687	-9.480	-4.868	-10.661	-69.372
2030	4.779	-999	3.780	-9.480	-4.598	-10.298	-79.670
2031	4.888	-1.017	3.871	-9.480	-4.317	-9.925	-89.595
2032	4.999	-1.034	3.965	-9.480	-4.024	-9.539	-99.134
2033	5.113	-1.131	3.983	-9.480	-3.719	-9.216	-108.351
2034	5.230	-1.149	4.081	-9.480	-3.402	-8.801	-117.152
2035	5.349	-1.168	4.181	-9.480	-3.071	-8.370	-125.522
2036	5.471	-1.188	4.283	-9.480	-2.726	-7.923	-133.445
2037	5.596	-1.208	4.388	-9.480	-2.367	-7.460	-140.905
2038	5.723	-1.291	4.432	-9.480	-1.994	-7.041	-147.946
2039	5.854	-1.312	4.542	-9.480	-1.604	-6.542	-154.488
2040	5.987	-1.333	4.654	-6.780	-1.198	-3.324	-157.812
2041	6.124	-1.355	4.769	-2.100	-776	1.893	-155.920
2042	6.263	-1.377	4.886		-335	4.551	-151.369
2043	6.406	-1.494	4.912		-82	4.830	-146.539
2044	6.552	-1.517	5.035		-64	4.971	-141.568
2045	6.701	-1.541	5.160		-46	5.114	-136.454
2046	6.854	-1.566	5.288		-28	5.260	-131.194
2047	7.010	-1.591	5.420		-10	5.410	-125.784
2048	9.081	-1.740	7.341			7.341	-118.444

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
		63.097			63.097
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.349			29.771
		nach Steuer			nach Steuer
		47.749			92.869

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 45.120

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 4.560 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

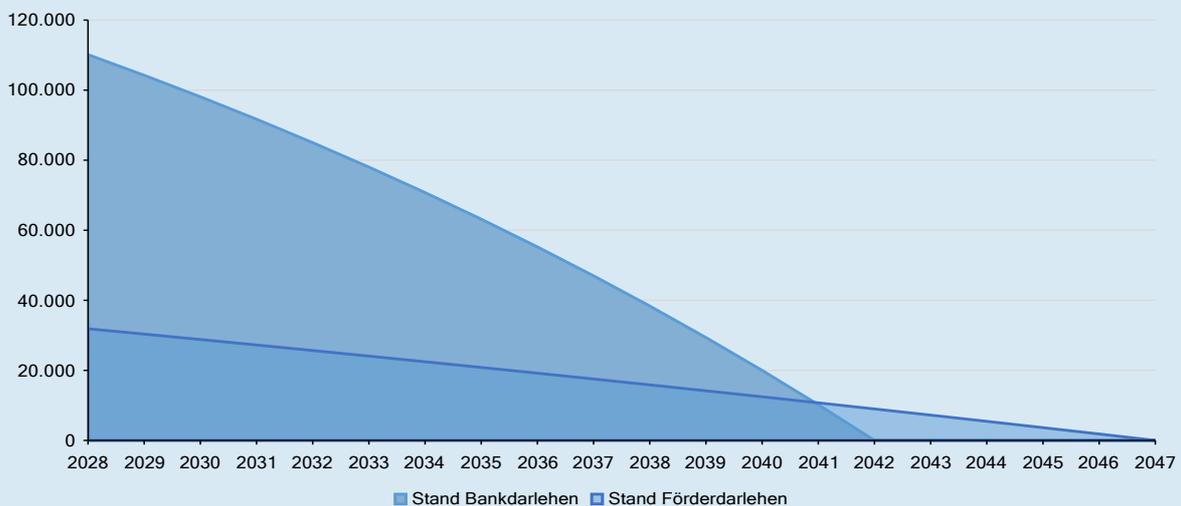
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

6 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	5.644	4.800	10.445	110.132	1.516	327	1.843	31.882	12.288
2029	5.888	4.556	10.445	104.244	1.531	312	1.843	30.351	12.288
2030	6.143	4.301	10.445	98.101	1.547	296	1.843	28.804	12.288
2031	6.409	4.036	10.445	91.692	1.562	281	1.843	27.242	12.288
2032	6.686	3.759	10.445	85.006	1.578	265	1.843	25.664	12.288
2033	6.975	3.470	10.445	78.032	1.594	249	1.843	24.070	12.288
2034	7.276	3.168	10.445	70.755	1.610	233	1.843	22.460	12.288
2035	7.591	2.854	10.445	63.164	1.626	217	1.843	20.834	12.288
2036	7.919	2.525	10.445	55.245	1.642	201	1.843	19.192	12.288
2037	8.261	2.183	10.445	46.984	1.659	184	1.843	17.533	12.288
2038	8.619	1.826	10.445	38.365	1.675	168	1.843	15.858	12.288
2039	8.991	1.453	10.445	29.374	1.692	151	1.843	14.165	12.288
2040	9.380	1.065	10.445	19.994	1.709	134	1.843	12.456	12.288
2041	9.785	659	10.445	10.209	1.726	117	1.843	10.729	12.288
2042	10.209	236	10.445		1.744	99	1.843	8.986	12.288
2043					1.761	82	1.843	7.224	1.843
2044					1.779	64	1.843	5.445	1.843
2045					1.797	46	1.843	3.648	1.843
2046					1.815	28	1.843	1.833	1.843
2047					1.833	10	1.843		1.843

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

6 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-19.500		-19.500	-19.500
2026				-8.220		-8.220	-27.720
2027				-540		-540	-28.260
2028	5.640	-964	4.676	-2.160	-5.127	-2.611	-30.871
2029	5.781	-981	4.800	-2.160	-4.868	-2.228	-33.099
2030	5.926	-999	4.926	-2.160	-4.598	-1.831	-34.931
2031	6.068	-1.017	5.051	-2.160	-4.317	-1.426	-36.356
2032	6.213	-1.034	5.179	-2.160	-4.024	-1.005	-37.361
2033	6.362	-1.131	5.232	-2.160	-3.719	-647	-38.009
2034	6.515	-1.149	5.366	-2.160	-3.402	-196	-38.205
2035	6.672	-1.168	5.503	-2.160	-3.071	272	-37.932
2036	6.832	-1.188	5.644	-2.160	-2.726	757	-37.175
2037	6.996	-1.208	5.788	-2.160	-2.367	1.260	-35.915
2038	7.164	-1.291	5.873	-2.160	-1.994	1.719	-34.195
2039	7.335	-1.312	6.024	-2.160	-1.604	2.260	-31.936
2040	7.511	-1.333	6.178	-2.160	-1.198	2.820	-29.116
2041	7.692	-1.355	6.337	-2.160	-776	3.401	-25.715
2042	7.876	-1.377	6.499	-2.160	-335	4.004	-21.711
2043	8.065	-1.494	6.572	-2.160	-82	4.330	-17.381
2044	8.259	-1.517	6.742	-2.160	-64	4.518	-12.863
2045	8.457	-1.541	6.916	-2.160	-46	4.710	-8.153
2046	8.660	-1.566	7.095	-2.160	-28	4.906	-3.247
2047	8.868	-1.591	7.277	-2.160	-10	5.108	1.861

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 5.640 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.