



Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung
7 % 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		73.613	Nettoeinnahmen plus		73.613
Steuerzahlung		-17.907	Steuerersparnis		34.733
Nettoeinnahmen nach Steuer		55.707	Nettoeinnahmen nach Steuer		108.347

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

7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 266.438 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	30.800
2026	30.800
2027	30.800
	92.400

Steuerliches Ergebnis

2025	-25.830
2026	-18.130
2027	-11.690
	-55.650

92.400
Eigenaufwand vor Steuer

-27.825
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

64.575
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	135.073
Landesdarlehen gefördert ****	38.965

FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

509
pro Monat

6.103
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

281
pro Monat

3.375
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

137.926

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.564

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

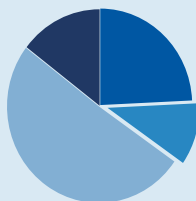
6,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

266.438

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

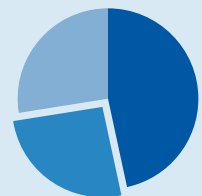


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

137.926

- 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 135.073 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 38.965 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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-30.800		-30.800	-30.800
2026			-30.800	12.915	-17.885	-48.685
2027			-30.800	9.065	-21.735	-70.420
2028	4.195	-14.336	-10.140	5.845	-4.295	-74.715
2029	4.301	-14.336	-10.034	6.423	-3.611	-78.326
2030	4.410	-14.336	-9.926	6.219	-3.707	-82.033
2031	4.517	-14.336	-9.819	6.007	-3.812	-85.845
2032	4.626	-14.336	-9.710	5.790	-3.920	-89.765
2033	4.646	-14.336	-9.689	5.564	-4.125	-93.890
2034	4.761	-14.336	-9.575	5.376	-4.199	-98.089
2035	4.877	-14.336	-9.458	5.134	-4.324	-102.413
2036	4.997	-14.336	-9.339	4.883	-4.456	-106.869
2037	5.119	-14.336	-9.217	4.622	-4.595	-111.464
2038	5.171	-14.336	-9.164	4.351	-4.813	-116.277
2039	5.299	-14.336	-9.037	4.107	-4.929	-121.206
2040	5.430	-14.336	-8.906	3.816	-5.090	-126.296
2041	5.563	-14.336	-8.772	1.939	-6.833	-133.129
2042	5.700	-14.336	-8.635	-1.104	-9.740	-142.868
2043	5.731	-2.150	3.580	-2.655	926	-141.943
2044	5.874	-2.150	3.723	-2.818	906	-141.037
2045	6.020	-2.150	3.870	-2.899	970	-140.066
2046	6.170	-2.150	4.019	-2.983	1.036	-139.030
2047	6.323	-2.150	4.173	-3.068	1.104	-137.926
2048	8.564		8.564	-3.156	5.408	-132.518

* 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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-25.830		-25.830	-25.830
2026				-18.130		-18.130	-43.960
2027				-11.690		-11.690	-55.650
2028	5.320	-1.125	4.195	-11.060	-5.982	-12.846	-68.496
2029	5.446	-1.145	4.301	-11.060	-5.679	-12.438	-80.934
2030	5.576	-1.166	4.410	-11.060	-5.364	-12.014	-92.948
2031	5.703	-1.186	4.517	-11.060	-5.036	-11.580	-104.528
2032	5.833	-1.207	4.626	-11.060	-4.695	-11.129	-115.657
2033	5.966	-1.319	4.646	-11.060	-4.339	-10.753	-126.409
2034	6.102	-1.341	4.761	-11.060	-3.968	-10.268	-136.677
2035	6.241	-1.363	4.877	-11.060	-3.583	-9.765	-146.442
2036	6.383	-1.386	4.997	-11.060	-3.181	-9.244	-155.686
2037	6.528	-1.409	5.119	-11.060	-2.762	-8.703	-164.389
2038	6.677	-1.506	5.171	-11.060	-2.326	-8.215	-172.604
2039	6.829	-1.530	5.299	-11.060	-1.871	-7.633	-180.236
2040	6.985	-1.555	5.430	-7.910	-1.398	-3.878	-184.115
2041	7.144	-1.581	5.563	-2.450	-905	2.208	-181.906
2042	7.307	-1.607	5.700		-391	5.309	-176.597
2043	7.474	-1.743	5.731		-95	5.635	-170.962
2044	7.644	-1.770	5.874		-75	5.799	-165.163
2045	7.818	-1.798	6.020		-54	5.966	-159.197
2046	7.996	-1.826	6.170		-33	6.137	-153.060
2047	8.178	-1.856	6.323		-12	6.311	-146.748
2048	10.594	-2.030	8.564			8.564	-138.184

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
		73.613			73.613
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.907			34.733
		nach Steuer			nach Steuer
		55.707			108.347

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 52.640

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 5.320 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

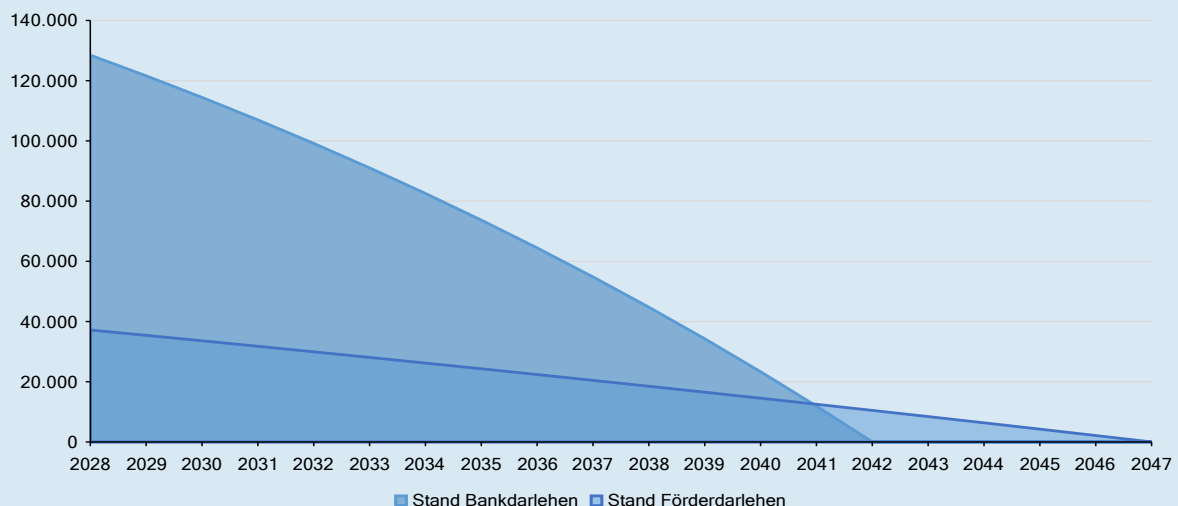
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	6.585	5.600	12.185	128.488	1.769	382	2.150	37.196	14.336
2029	6.870	5.315	12.185	121.618	1.787	364	2.150	35.409	14.336
2030	7.167	5.018	12.185	114.451	1.805	346	2.150	33.605	14.336
2031	7.477	4.709	12.185	106.974	1.823	328	2.150	31.782	14.336
2032	7.800	4.385	12.185	99.174	1.841	309	2.150	29.941	14.336
2033	8.137	4.048	12.185	91.037	1.859	291	2.150	28.082	14.336
2034	8.489	3.696	12.185	82.548	1.878	272	2.150	26.204	14.336
2035	8.856	3.329	12.185	73.692	1.897	253	2.150	24.307	14.336
2036	9.239	2.946	12.185	64.453	1.916	234	2.150	22.391	14.336
2037	9.638	2.547	12.185	54.815	1.935	215	2.150	20.455	14.336
2038	10.055	2.130	12.185	44.759	1.955	196	2.150	18.500	14.336
2039	10.490	1.696	12.185	34.270	1.974	176	2.150	16.526	14.336
2040	10.943	1.242	12.185	23.326	1.994	156	2.150	14.532	14.336
2041	11.416	769	12.185	11.910	2.014	136	2.150	12.518	14.336
2042	11.910	275	12.185		2.034	116	2.150	10.483	14.336
2043					2.055	95	2.150	8.428	2.150
2044					2.076	75	2.150	6.353	2.150
2045					2.096	54	2.150	4.256	2.150
2046					2.117	33	2.150	2.139	2.150
2047					2.139	12	2.150		2.150

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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-22.750		-22.750	-22.750
2026				-9.590		-9.590	-32.340
2027				-630		-630	-32.970
2028	6.580	-1.125	5.455	-2.520	-5.982	-3.046	-36.016
2029	6.745	-1.145	5.600	-2.520	-5.679	-2.600	-38.616
2030	6.913	-1.166	5.747	-2.520	-5.364	-2.137	-40.753
2031	7.079	-1.186	5.893	-2.520	-5.036	-1.663	-42.416
2032	7.249	-1.207	6.042	-2.520	-4.695	-1.173	-43.588
2033	7.423	-1.319	6.104	-2.520	-4.339	-755	-44.344
2034	7.601	-1.341	6.260	-2.520	-3.968	-228	-44.572
2035	7.783	-1.363	6.420	-2.520	-3.583	318	-44.254
2036	7.970	-1.386	6.584	-2.520	-3.181	884	-43.371
2037	8.162	-1.409	6.752	-2.520	-2.762	1.470	-41.900
2038	8.357	-1.506	6.851	-2.520	-2.326	2.006	-39.895
2039	8.558	-1.530	7.028	-2.520	-1.871	2.636	-37.259
2040	8.763	-1.555	7.208	-2.520	-1.398	3.290	-33.968
2041	8.974	-1.581	7.393	-2.520	-905	3.968	-30.000
2042	9.189	-1.607	7.582	-2.520	-391	4.671	-25.329
2043	9.410	-1.743	7.667	-2.520	-95	5.051	-20.278
2044	9.635	-1.770	7.865	-2.520	-75	5.271	-15.007
2045	9.867	-1.798	8.069	-2.520	-54	5.495	-9.512
2046	10.104	-1.826	8.277	-2.520	-33	5.724	-3.788
2047	10.346	-1.856	8.490	-2.520	-12	5.959	2.171

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 6.580 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.