



Kopalgasse 11 - KG - Barzeichnung
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 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		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 - Barzeichnung

7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 266.438 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	227.473
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-11.900</u>
	215.573

Steuerliches Ergebnis

2025	-18.550
2026	-11.690
2027	-11.690
	<u>-41.930</u>

215.573

Eigenaufwand vor Steuer

-20.965

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

194.608

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

38.965

ERTRAGSPHASE I (2028 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

225

pro Monat

2.701

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

503

pro Monat

6.040

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

109.033

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.564

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

7,9 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

266.438

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

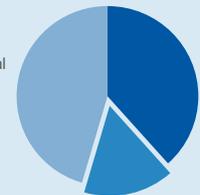


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

109.033

- 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 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 - 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

7 % 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			-215.573		-215.573		-215.573
2026				9.275	9.275	4,30%	-206.298
2027				5.845	5.845	2,83%	-200.453
2028	4.195	-2.150	2.045	5.845	7.890	3,94%	-192.563
2029	4.301	-2.150	2.151	3.623	5.774	3,00%	-186.789
2030	4.410	-2.150	2.260	3.561	5.821	3,12%	-180.968
2031	4.517	-2.150	2.366	3.498	5.864	3,24%	-175.104
2032	4.626	-2.150	2.476	3.435	5.911	3,38%	-169.193
2033	4.646	-2.150	2.496	3.372	5.868	3,47%	-163.325
2034	4.761	-2.150	2.610	3.352	5.963	3,65%	-157.362
2035	4.877	-2.150	2.727	3.286	6.013	3,82%	-151.349
2036	4.997	-2.150	2.847	3.218	6.065	4,01%	-145.285
2037	5.119	-2.150	2.969	3.149	6.117	4,21%	-139.167
2038	5.171	-2.150	3.021	3.078	6.099	4,38%	-133.069
2039	5.299	-2.150	3.149	3.042	6.191	4,65%	-126.878
2040	5.430	-2.150	3.279	2.968	6.248	4,92%	-120.630
2041	5.563	-2.150	3.413	1.318	4.731	3,92%	-115.899
2042	5.700	-2.150	3.550	-1.489	2.061	1,78%	-113.838
2043	5.731	-2.150	3.580	-2.792	788	0,69%	-113.049
2044	5.874	-2.150	3.723	-2.818	906	0,80%	-112.144
2045	6.020	-2.150	3.870	-2.899	970	0,87%	-111.173
2046	6.170	-2.150	4.019	-2.983	1.036	0,93%	-110.137
2047	6.323	-2.150	4.173	-3.068	1.104	1,00%	-109.033
2048	8.564		8.564	-3.156	5.408	4,96%	-103.624

* 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 **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-18.550		-18.550	-18.550
2026				-11.690		-11.690	-30.240
2027				-11.690		-11.690	-41.930
2028	5.320	-1.125	4.195	-11.060	-382	-7.246	-49.176
2029	5.446	-1.145	4.301	-11.060	-364	-7.122	-56.299
2030	5.576	-1.166	4.410	-11.060	-346	-6.996	-63.295
2031	5.703	-1.186	4.517	-11.060	-328	-6.871	-70.166
2032	5.833	-1.207	4.626	-11.060	-309	-6.743	-76.909
2033	5.966	-1.319	4.646	-11.060	-291	-6.705	-83.614
2034	6.102	-1.341	4.761	-11.060	-272	-6.572	-90.185
2035	6.241	-1.363	4.877	-11.060	-253	-6.436	-96.621
2036	6.383	-1.386	4.997	-11.060	-234	-6.297	-102.918
2037	6.528	-1.409	5.119	-11.060	-215	-6.156	-109.074
2038	6.677	-1.506	5.171	-11.060	-196	-6.084	-115.159
2039	6.829	-1.530	5.299	-11.060	-176	-5.937	-121.096
2040	6.985	-1.555	5.430	-7.910	-156	-2.636	-123.732
2041	7.144	-1.581	5.563	-2.450	-136	2.977	-120.755
2042	7.307	-1.607	5.700		-116	5.584	-115.171
2043	7.474	-1.743	5.731		-95	5.635	-109.535
2044	7.644	-1.770	5.874		-75	5.799	-103.736
2045	7.818	-1.798	6.020		-54	5.966	-97.770
2046	7.996	-1.826	6.170		-33	6.137	-91.633
2047	8.178	-1.856	6.323		-12	6.311	-85.322
2048	10.594	-2.030	8.564			8.564	-76.758

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 (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

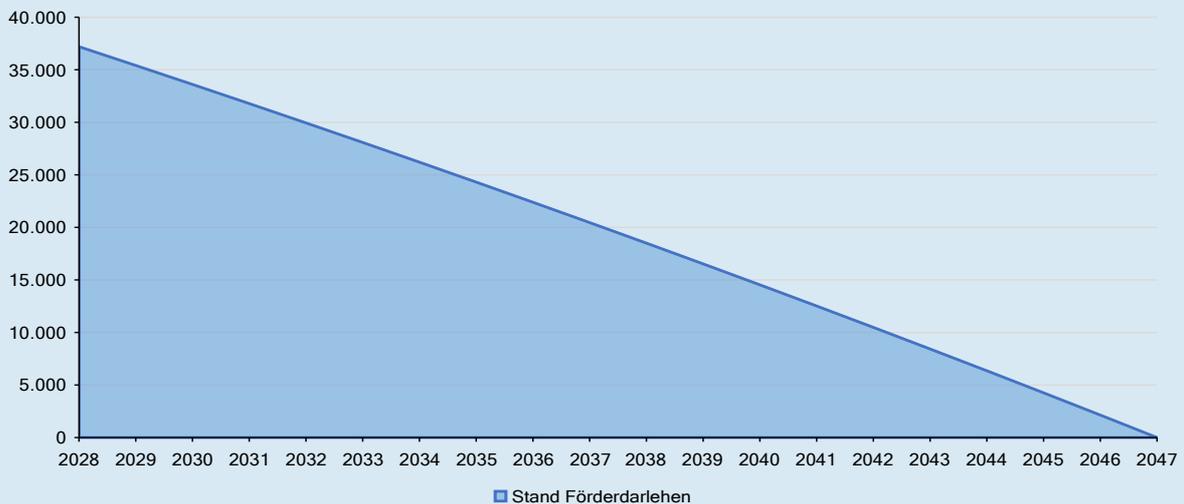
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	1.769	382	2.150	37.196
2029	1.787	364	2.150	35.409
2030	1.805	346	2.150	33.605
2031	1.823	328	2.150	31.782
2032	1.841	309	2.150	29.941
2033	1.859	291	2.150	28.082
2034	1.878	272	2.150	26.204
2035	1.897	253	2.150	24.307
2036	1.916	234	2.150	22.391
2037	1.935	215	2.150	20.455
2038	1.955	196	2.150	18.500
2039	1.974	176	2.150	16.526
2040	1.994	156	2.150	14.532
2041	2.014	136	2.150	12.518
2042	2.034	116	2.150	10.483
2043	2.055	95	2.150	8.428
2044	2.076	75	2.150	6.353
2045	2.096	54	2.150	4.256
2046	2.117	33	2.150	2.139
2047	2.139	12	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				-15.470		-15.470	-15.470
2026				-3.150		-3.150	-18.620
2027				-630		-630	-19.250
2028	6.580	-1.125	5.455	-2.520	-382	2.554	-16.696
2029	6.745	-1.145	5.600	-2.520	-364	2.716	-13.980
2030	6.913	-1.166	5.747	-2.520	-346	2.882	-11.099
2031	7.079	-1.186	5.893	-2.520	-328	3.045	-8.053
2032	7.249	-1.207	6.042	-2.520	-309	3.213	-4.841
2033	7.423	-1.319	6.104	-2.520	-291	3.293	-1.548
2034	7.601	-1.341	6.260	-2.520	-272	3.468	1.920

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. 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/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.