



Barzeichnung  
7 % Kommanditanteile

# BAUMSTADT<sup>3</sup>

## Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 9+9A | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>3</sup>** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 6,7% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen rund 10,5 Mio. Euro (inkl. Beratungshonorar)
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 27 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2025 | Fertigstellung Sommer 2027
- ✓ Die Baugenehmigung ist rechtskräftig, die Förderungswürdigkeit wurde 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 9,97 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 Euro/m<sup>2</sup>. 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.

## VERWERTUNGSSZENARIO

- Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

## BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		166.851	Nettoeinnahmen plus		166.851
<b>Steuerzahlung</b>		-22.316	<b>Steuerersparnis</b>		144.074
Nettoeinnahmen nach Steuer		144.536	Nettoeinnahmen nach Steuer		310.926

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.

## PROGNOSERECHNUNG

### Barzeichnung

7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 734.657 \*

BAUPHASE (2025 - 2027)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>			
2025	618.527	2025	-72.730
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-34.300</u>	2026	-34.860
	584.227	2027	-33.087
			<u>-140.677</u>

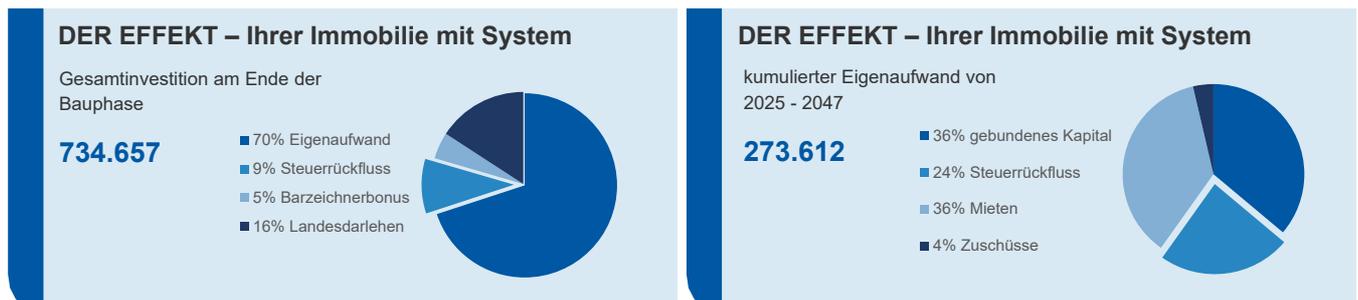
  

584.227
Eigenaufwand vor Steuer
<b>-70.339</b>
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
<b>513.888</b>
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	116.130

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>461</b>	<b>5.535</b>	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>1.439</b>
			pro Monat
			<b>17.269</b>
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			<b>3,4 %</b>

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>273.612</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>18.222</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,7 %</b>



\* 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 116.130 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.11.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 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

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl-gasse 9+9A

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

7 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand /Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-584.227		-584.227		-584.227
2026						36.365	36.365	6,22%	-547.862
2027	1.616	229	1.845	-1.068	776	17.430	18.206	3,32%	-529.656
2028	9.695	1.372	11.067	-6.409	4.658	16.544	21.202	4,00%	-508.454
2029	9.906	1.372	11.278	-6.409	4.869	12.167	17.036	3,35%	-491.418
2030	10.121	1.372	11.493	-6.409	5.085	12.035	17.119	3,48%	-474.299
2031	10.332	1.372	11.704	-6.409	5.295	11.900	17.196	3,63%	-457.103
2032	10.547	1.372	11.919	-6.409	5.510	11.768	17.278	3,78%	-439.825
2033	10.508	1.372	11.880	-6.409	5.471	11.633	17.104	3,89%	-422.721
2034	10.731	1.372	12.103	-6.409	5.694	11.625	17.319	4,10%	-405.402
2035	10.959	1.372	12.331	-6.409	5.922	11.485	17.407	4,29%	-387.994
2036	11.191	1.372	12.563	-6.409	6.154	11.343	17.497	4,51%	-370.497
2037	11.428	1.372	12.800	-6.409	6.391	11.199	17.590	4,75%	-352.907
2038	11.462	1.372	12.834	-6.409	6.425	11.052	17.477	4,95%	-335.430
2039	11.708	1.372	13.080	-6.409	6.671	11.006	17.677	5,27%	-317.754
2040	11.958	1.372	13.330	-6.409	6.921	10.853	17.775	5,59%	-299.979
2041	12.214	1.372	13.586	-6.409	7.177	3.979	11.155	3,72%	<b>-288.824</b>
2042	12.474	1.372	13.846	-6.409	7.437	-2.969	4.468	1,55%	-284.356
2043	12.430	1.372	13.802	-6.409	7.393	-5.894	1.498	0,53%	-282.857
2044	12.700	1.372	14.072	-6.409	7.663	-5.903	1.760	0,62%	-281.097
2045	12.976	1.372	14.348	-6.409	7.939	-6.069	1.870	0,67%	-279.227
2046	13.257	1.372	14.629	-6.409	8.220	-6.238	1.982	0,71%	-277.245
2047	14.240	1.143	15.383	-5.341	10.042	-6.410	3.632	1,31%	-273.612
2048	<b>18.222</b>		18.222		18.222	-6.933	11.289	4,13%	-262.323

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.372 p.a. (20 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

\*\* 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

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlgrasse 9+9A

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-72.730		-72.730	-72.730
2026				-34.860		-34.860	-107.590
2027	1.972	-356	1.616	-34.510	-193	-33.087	-140.677
2028	11.830	-2.135	9.695	-32.900	-1.128	-24.333	-165.011
2029	12.068	-2.162	9.906	-32.900	-1.075	-24.069	-189.080
2030	12.312	-2.190	10.121	-32.900	-1.022	-23.800	-212.880
2031	12.550	-2.218	10.332	-32.900	-968	-23.535	-236.415
2032	12.793	-2.246	10.547	-32.900	-913	-23.266	-259.681
2033	13.040	-2.532	10.508	-32.900	-858	-23.250	-282.931
2034	13.293	-2.561	10.731	-32.900	-802	-22.971	-305.901
2035	13.550	-2.591	10.959	-32.900	-746	-22.687	-328.588
2036	13.812	-2.621	11.191	-32.900	-689	-22.398	-350.986
2037	14.079	-2.652	11.428	-32.900	-631	-22.104	-373.090
2038	14.352	-2.889	11.462	-32.900	-573	-22.011	-395.101
2039	14.629	-2.921	11.708	-32.900	-515	-21.707	-416.808
2040	14.912	-2.954	11.958	-19.460	-455	-7.957	-424.765
2041	15.201	-2.987	12.214	-5.880	-396	5.938	-418.827
2042	15.495	-3.021	12.474	-350	-335	11.789	-407.038
2043	15.795	-3.365	12.430	-350	-274	11.805	-395.233
2044	16.100	-3.400	12.700	-350	-213	12.137	-383.095
2045	16.412	-3.436	12.976	-350	-150	12.475	-370.620
2046	16.729	-3.473	13.257	-350	-87	12.819	-357.800
2047	17.806	-3.567	14.240	-350	-24	13.865	-343.935
2048	22.090	-3.868	18.222	-350		17.872	-326.063

### 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
		166.851			166.851
		minus Steuer			plus Steuer
		-22.316			144.074
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>144.536</b>			<b>310.926</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 166.390**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von rd. EUR 11.830 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 7,5% (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 01.11.2027 berechnet.

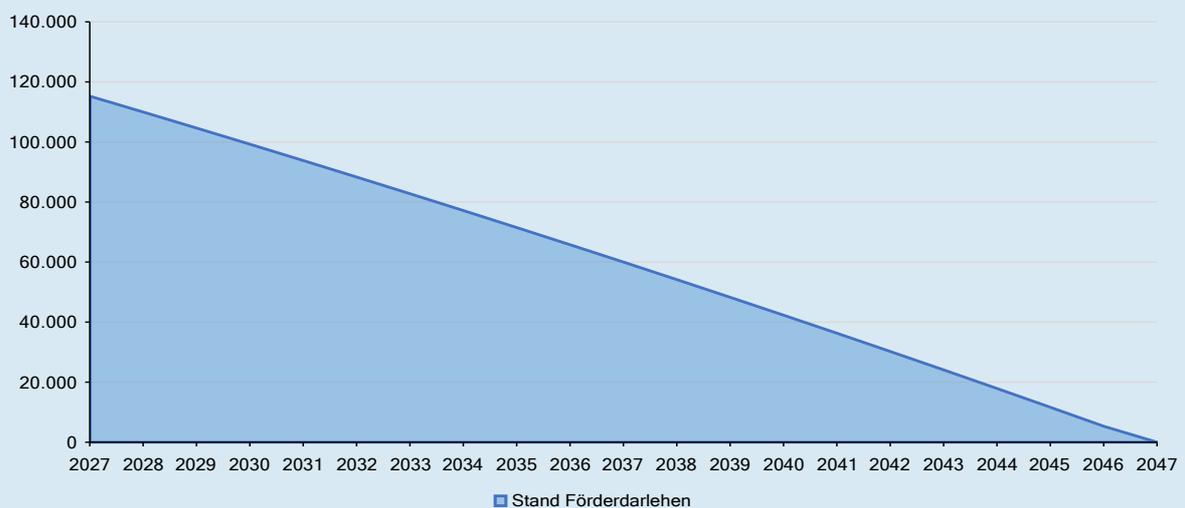
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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.

## KREDITÜBERSICHT

7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	875	193	1.068	115.255
2028	5.281	1.128	6.409	109.975
2029	5.334	1.075	6.409	104.641
2030	5.387	1.022	6.409	99.254
2031	5.441	968	6.409	93.813
2032	5.496	913	6.409	88.317
2033	5.551	858	6.409	82.766
2034	5.607	802	6.409	77.159
2035	5.663	746	6.409	71.495
2036	5.720	689	6.409	65.775
2037	5.778	631	6.409	59.998
2038	5.836	573	6.409	54.162
2039	5.894	515	6.409	48.268
2040	5.953	455	6.409	42.314
2041	6.013	396	6.409	36.301
2042	6.074	335	6.409	30.227
2043	6.135	274	6.409	24.093
2044	6.196	213	6.409	17.896
2045	6.259	150	6.409	11.638
2046	6.321	87	6.409	5.316
2047	5.316	24	5.341	

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.

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-57.120		-57.120	-57.120
2026				-5.740		-5.740	-62.860
2027	2.893	-356	2.538	-5.670	-193	-3.326	-66.186
2028	17.360	-2.135	15.225	-7.770	-1.128	6.327	-59.859
2029	17.794	-2.162	15.632	-7.770	-1.075	6.786	-53.072
2030	18.239	-2.190	16.049	-7.770	-1.022	7.257	-45.816
2031	18.677	-2.218	16.459	-7.770	-968	7.721	-38.094
2032	19.125	-2.246	16.879	-7.770	-913	8.196	-29.898
2033	19.584	-2.532	17.052	-7.770	-858	8.424	-21.474
2034	20.054	-2.561	17.493	-7.770	-802	8.921	-12.553
2035	20.535	-2.591	17.944	-7.770	-746	9.429	-3.125
<b>2036</b>	<b>21.028</b>	<b>-2.621</b>	<b>18.407</b>	<b>-7.770</b>	<b>-689</b>	<b>9.948</b>	<b>6.824</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 12. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von EUR 17.360 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 7,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liehabereirichtlinien). 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 12. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.