



Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung
8 % 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		84.129	Nettoeinnahmen plus		84.129
Steuerzahlung		-20.465	Steuerersparnis		39.695
Nettoeinnahmen nach Steuer		63.665	Nettoeinnahmen nach Steuer		123.825

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

8 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 304.500 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	35.200	2025	-29.520
2026	35.200	2026	-20.720
2027	35.200	2027	-13.360
	<u>105.600</u>		<u>-63.600</u>

105.600
Eigenaufwand vor Steuer

-31.800
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

73.800
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	154.369
Landesdarlehen gefördert ****	44.531

FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

581
pro Monat

6.975
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

321
pro Monat

3.857
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

157.630

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.787

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

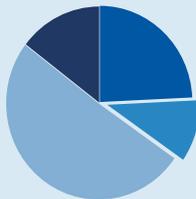
6,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

304.500

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

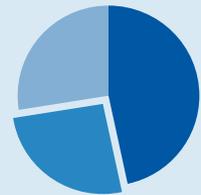


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

157.630

- 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 154.369 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 44.531 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

8 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-35.200		-35.200	-35.200
2026			-35.200	14.760	-20.440	-55.640
2027			-35.200	10.360	-24.840	-80.480
2028	4.795	-16.384	-11.589	6.680	-4.909	-85.389
2029	4.916	-16.384	-11.468	7.341	-4.127	-89.516
2030	5.040	-16.384	-11.344	7.107	-4.236	-93.752
2031	5.162	-16.384	-11.222	6.865	-4.356	-98.109
2032	5.287	-16.384	-11.097	6.617	-4.480	-102.589
2033	5.310	-16.384	-11.073	6.359	-4.714	-107.303
2034	5.441	-16.384	-10.943	6.144	-4.799	-112.101
2035	5.574	-16.384	-10.809	5.867	-4.942	-117.043
2036	5.711	-16.384	-10.673	5.580	-5.093	-122.136
2037	5.850	-16.384	-10.533	5.282	-5.251	-127.387
2038	5.910	-16.384	-10.474	4.973	-5.501	-132.888
2039	6.056	-16.384	-10.328	4.694	-5.634	-138.521
2040	6.205	-16.384	-10.178	4.361	-5.817	-144.338
2041	6.358	-16.384	-10.025	2.216	-7.809	-152.147
2042	6.515	-16.384	-9.869	-1.262	-11.131	-163.278
2043	6.549	-2.458	4.092	-3.034	1.058	-162.220
2044	6.713	-2.458	4.255	-3.220	1.035	-161.185
2045	6.880	-2.458	4.423	-3.314	1.109	-160.076
2046	7.051	-2.458	4.594	-3.409	1.184	-158.892
2047	7.226	-2.458	4.769	-3.507	1.262	-157.630
2048	9.787		9.787	-3.606	6.181	-151.449

* 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

8 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-29.520		-29.520	-29.520
2026				-20.720		-20.720	-50.240
2027				-13.360		-13.360	-63.600
2028	6.080	-1.285	4.795	-12.640	-6.836	-14.682	-78.282
2029	6.224	-1.308	4.916	-12.640	-6.490	-14.215	-92.496
2030	6.372	-1.332	5.040	-12.640	-6.131	-13.731	-106.227
2031	6.517	-1.355	5.162	-12.640	-5.756	-13.234	-119.460
2032	6.666	-1.379	5.287	-12.640	-5.365	-12.719	-132.179
2033	6.818	-1.508	5.310	-12.640	-4.959	-12.289	-144.468
2034	6.973	-1.533	5.441	-12.640	-4.535	-11.735	-156.202
2035	7.132	-1.558	5.574	-12.640	-4.094	-11.160	-167.363
2036	7.295	-1.584	5.711	-12.640	-3.635	-10.564	-177.927
2037	7.461	-1.611	5.850	-12.640	-3.157	-9.946	-187.873
2038	7.631	-1.721	5.910	-12.640	-2.658	-9.388	-197.261
2039	7.805	-1.749	6.056	-12.640	-2.139	-8.723	-205.984
2040	7.983	-1.777	6.205	-9.040	-1.598	-4.432	-210.417
2041	8.165	-1.807	6.358	-2.800	-1.034	2.524	-207.893
2042	8.351	-1.836	6.515		-447	6.067	-201.825
2043	8.541	-1.992	6.549		-109	6.440	-195.385
2044	8.736	-2.023	6.713		-85	6.627	-188.757
2045	8.935	-2.055	6.880		-62	6.819	-181.939
2046	9.139	-2.087	7.051		-38	7.014	-174.925
2047	9.347	-2.121	7.226		-13	7.213	-167.712
2048	12.108	-2.320	9.787			9.787	-157.925

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
		84.129			84.129
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.465			39.695
		nach Steuer			nach Steuer
		63.665			123.825

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 60.160

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 6.080 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

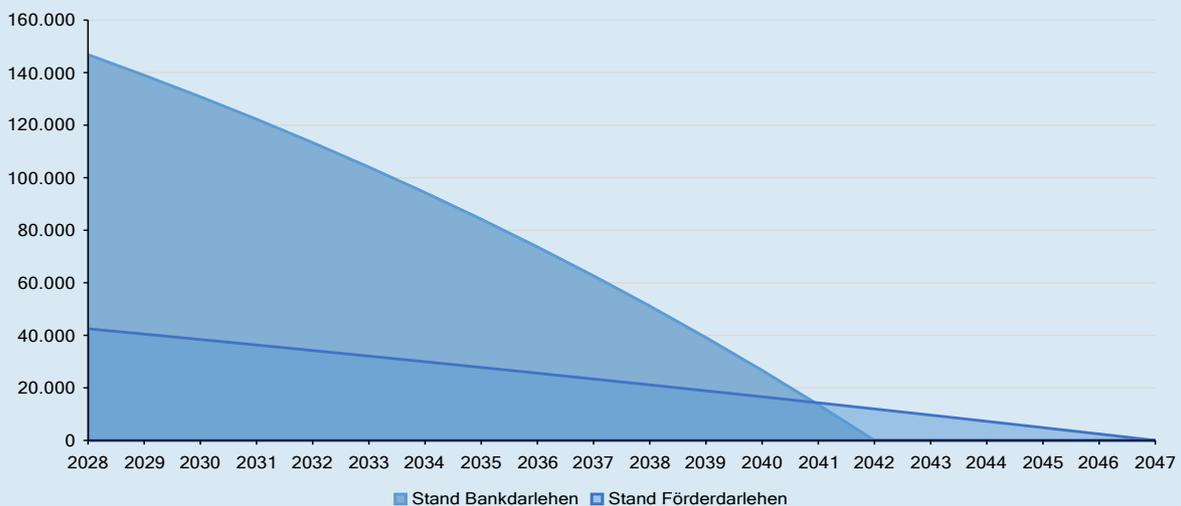
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

8 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	7.526	6.400	13.926	146.843	2.021	436	2.458	42.510	16.384
2029	7.851	6.075	13.926	138.992	2.042	416	2.458	40.468	16.384
2030	8.191	5.735	13.926	130.801	2.062	395	2.458	38.405	16.384
2031	8.545	5.381	13.926	122.256	2.083	375	2.458	36.322	16.384
2032	8.914	5.012	13.926	113.342	2.104	354	2.458	34.218	16.384
2033	9.300	4.626	13.926	104.042	2.125	332	2.458	32.093	16.384
2034	9.702	4.224	13.926	94.340	2.146	311	2.458	29.947	16.384
2035	10.121	3.805	13.926	84.219	2.168	290	2.458	27.779	16.384
2036	10.559	3.367	13.926	73.660	2.190	268	2.458	25.589	16.384
2037	11.015	2.911	13.926	62.645	2.212	246	2.458	23.377	16.384
2038	11.491	2.435	13.926	51.154	2.234	224	2.458	21.143	16.384
2039	11.988	1.938	13.926	39.165	2.256	201	2.458	18.887	16.384
2040	12.507	1.419	13.926	26.659	2.279	178	2.458	16.608	16.384
2041	13.047	879	13.926	13.611	2.302	156	2.458	14.306	16.384
2042	13.611	315	13.926		2.325	132	2.458	11.981	16.384
2043					2.348	109	2.458	9.632	2.458
2044					2.372	85	2.458	7.260	2.458
2045					2.396	62	2.458	4.864	2.458
2046					2.420	38	2.458	2.444	2.458
2047					2.444	13	2.458		2.458

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

8 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-26.000		-26.000	-26.000
2026				-10.960		-10.960	-36.960
2027				-720		-720	-37.680
2028	7.520	-1.285	6.235	-2.880	-6.836	-3.482	-41.162
2029	7.708	-1.308	6.400	-2.880	-6.490	-2.971	-44.133
2030	7.901	-1.332	6.569	-2.880	-6.131	-2.442	-46.575
2031	8.090	-1.355	6.735	-2.880	-5.756	-1.901	-48.475
2032	8.284	-1.379	6.905	-2.880	-5.365	-1.340	-49.815
2033	8.483	-1.508	6.976	-2.880	-4.959	-863	-50.678
2034	8.687	-1.533	7.154	-2.880	-4.535	-261	-50.939
2035	8.895	-1.558	7.337	-2.880	-4.094	363	-50.576
2036	9.109	-1.584	7.525	-2.880	-3.635	1.010	-49.567
2037	9.328	-1.611	7.717	-2.880	-3.157	1.680	-47.886
2038	9.551	-1.721	7.830	-2.880	-2.658	2.292	-45.594
2039	9.781	-1.749	8.032	-2.880	-2.139	3.013	-42.581
2040	10.015	-1.777	8.238	-2.880	-1.598	3.760	-38.821
2041	10.256	-1.807	8.449	-2.880	-1.034	4.535	-34.286
2042	10.502	-1.836	8.666	-2.880	-447	5.338	-28.948
2043	10.754	-1.992	8.762	-2.880	-109	5.773	-23.175
2044	11.012	-2.023	8.989	-2.880	-85	6.024	-17.151
2045	11.276	-2.055	9.221	-2.880	-62	6.280	-10.871
2046	11.547	-2.087	9.460	-2.880	-38	6.542	-4.329
2047	11.824	-2.121	9.703	-2.880	-13	6.810	2.481

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 7.520 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.