



Kreditzeichnung
1,3 % Kommanditanteile

BAUMSTADT³

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 9+9A | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°504 mit ideeller Beteiligung über eine KG.

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt³** 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 5,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 10,34 Mio. Euro
- ✓ 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/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 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.

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	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		30.987	Nettoeinnahmen plus		30.987
Steuerzahlung		-4.144	Steuerersparnis		26.757
Nettoeinnahmen nach Steuer		26.842	Nettoeinnahmen nach Steuer		57.743

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

Kreditzeichnung

1,3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 136.436 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	15.600	2025	-17.381
2026	15.600	2026	-9.269
2027	15.600	2027	-6.608
	46.800		-33.258

46.800
Eigenaufwand vor Steuer

-16.629
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

30.171
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	68.069
Landesdarlehen gefördert ****	21.567

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

327

pro Monat

3.920

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

170

pro Monat

2.043

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

65.406

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.384

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

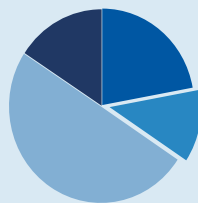
5,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

136.436

- 22% Eigenaufwand
- 13% Steuerrückfluss
- 49% Bankdarlehen
- 16% Landesdarlehen

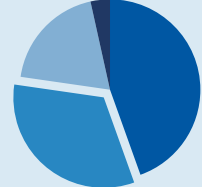


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

65.406

- 45% Eigenaufwand
- 32% Steuerrückfluss
- 20% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 3% Zuschüsse



- * 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 68.069 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.11.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 21.567 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 - 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-15.600		-15.600	-15.600
2026					-15.600	8.691	-6.910	-22.510
2027	300	42	343	-1.212	-16.469	4.635	-11.834	-34.344
2028	1.801	255	2.055	-7.269	-5.214	3.304	-1.910	-36.254
2029	1.840	255	2.095	-7.269	-5.175	3.609	-1.566	-37.820
2030	1.880	255	2.134	-7.269	-5.135	3.514	-1.621	-39.440
2031	1.919	255	2.174	-7.269	-5.095	3.416	-1.680	-41.120
2032	1.959	255	2.214	-7.269	-5.056	3.315	-1.741	-42.861
2033	1.952	255	2.206	-7.269	-5.063	3.210	-1.853	-44.714
2034	1.993	255	2.248	-7.269	-5.021	3.125	-1.896	-46.610
2035	2.035	255	2.290	-7.269	-4.979	3.013	-1.966	-48.576
2036	2.078	255	2.333	-7.269	-4.936	2.897	-2.039	-50.616
2037	2.122	255	2.377	-7.269	-4.892	2.776	-2.116	-52.731
2038	2.129	255	2.383	-7.269	-4.886	2.651	-2.234	-54.966
2039	2.174	255	2.429	-7.269	-4.840	2.541	-2.299	-57.265
2040	2.221	255	2.476	-7.269	-4.793	2.407	-2.387	-59.652
2041	2.268	255	2.523	-7.269	-4.746	1.020	-3.726	-63.378
2042	2.317	255	2.571	-6.256	-3.685	-386	-4.070	-67.448
2043	2.308	255	2.563	-1.190	1.373	-1.048	325	-67.123
2044	2.359	255	2.613	-1.190	1.423	-1.096	327	-66.796
2045	2.410	255	2.665	-1.190	1.474	-1.127	347	-66.449
2046	2.462	255	2.717	-1.190	1.527	-1.158	368	-66.081
2047	2.644	212	2.857	-992	1.865	-1.190	675	-65.406
2048	3.384		3.384		3.384	-1.287	2.097	-63.310

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 255 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-17.381		-17.381	-17.381
2026				-9.269		-9.269	-26.650
2027	366	-66	300	-6.409	-499	-6.608	-33.258
2028	2.197	-396	1.801	-6.110	-2.908	-7.218	-40.476
2029	2.241	-402	1.840	-6.110	-2.757	-7.028	-47.503
2030	2.286	-407	1.880	-6.110	-2.601	-6.831	-54.334
2031	2.331	-412	1.919	-6.110	-2.438	-6.629	-60.963
2032	2.376	-417	1.959	-6.110	-2.268	-6.420	-67.383
2033	2.422	-470	1.952	-6.110	-2.092	-6.251	-73.634
2034	2.469	-476	1.993	-6.110	-1.909	-6.026	-79.660
2035	2.516	-481	2.035	-6.110	-1.719	-5.794	-85.454
2036	2.565	-487	2.078	-6.110	-1.521	-5.552	-91.006
2037	2.615	-492	2.122	-6.110	-1.315	-5.303	-96.309
2038	2.665	-537	2.129	-6.110	-1.101	-5.082	-101.390
2039	2.717	-543	2.174	-6.110	-878	-4.813	-106.204
2040	2.769	-549	2.221	-3.614	-646	-2.039	-108.243
2041	2.823	-555	2.268	-1.092	-405	771	-107.472
2042	2.878	-561	2.317	-65	-156	2.096	-105.376
2043	2.933	-625	2.308	-65	-51	2.192	-103.184
2044	2.990	-631	2.359	-65	-39	2.254	-100.930
2045	3.048	-638	2.410	-65	-28	2.317	-98.613
2046	3.107	-645	2.462	-65	-16	2.381	-96.232
2047	3.307	-662	2.644	-65	-5	2.575	-93.657
2048	4.102	-718	3.384	-65		3.319	-90.338

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
		30.987			30.987
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.144			26.757
		nach Steuer			nach Steuer
		26.842			57.743

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 30.901

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von rd. EUR 2.197 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 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.11.2027 berechnet.

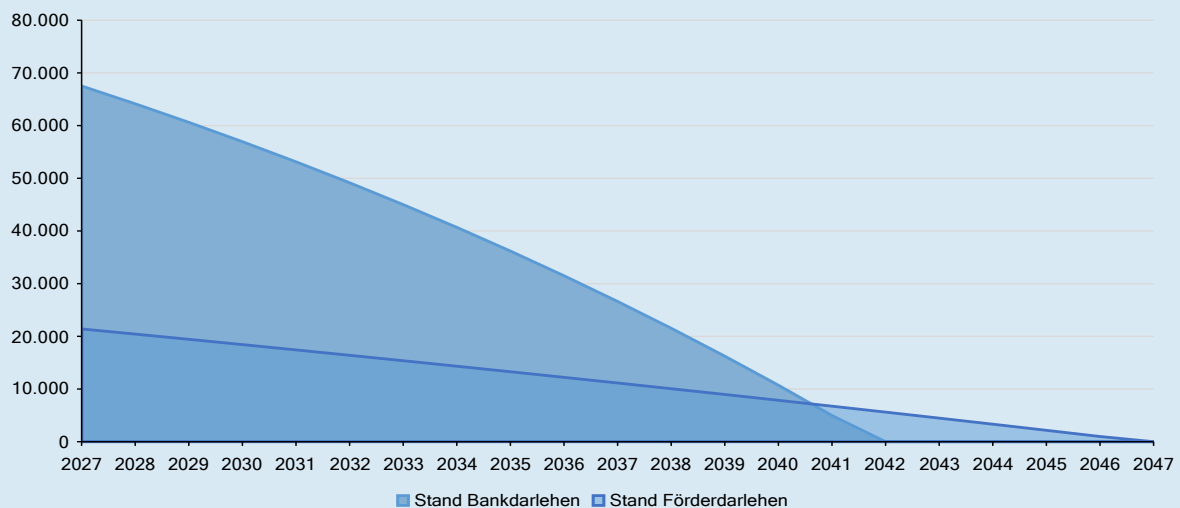
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	550	463	1.013	67.519	162	36	198	21.405	1.212
2028	3.380	2.699	6.079	64.139	981	210	1.190	20.424	7.269
2029	3.521	2.558	6.079	60.618	991	200	1.190	19.433	7.269
2030	3.668	2.411	6.079	56.950	1.000	190	1.190	18.433	7.269
2031	3.821	2.258	6.079	53.129	1.011	180	1.190	17.422	7.269
2032	3.980	2.099	6.079	49.149	1.021	170	1.190	16.402	7.269
2033	4.146	1.933	6.079	45.003	1.031	159	1.190	15.371	7.269
2034	4.319	1.760	6.079	40.685	1.041	149	1.190	14.329	7.269
2035	4.499	1.580	6.079	36.186	1.052	138	1.190	13.278	7.269
2036	4.686	1.393	6.079	31.500	1.062	128	1.190	12.215	7.269
2037	4.881	1.198	6.079	26.619	1.073	117	1.190	11.142	7.269
2038	5.085	994	6.079	21.534	1.084	106	1.190	10.059	7.269
2039	5.297	782	6.079	16.237	1.095	96	1.190	8.964	7.269
2040	5.517	561	6.079	10.720	1.106	85	1.190	7.858	7.269
2041	5.747	331	6.079	4.972	1.117	73	1.190	6.742	7.269
2042	4.972	94	5.066		1.128	62	1.190	5.614	6.256
2043					1.139	51	1.190	4.474	1.190
2044					1.151	39	1.190	3.324	1.190
2045					1.162	28	1.190	2.161	1.190
2046					1.174	16	1.190	987	1.190
2047					987	5	992		992

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

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-14.482		-14.482	-14.482
2026				-3.861		-3.861	-18.343
2027	537	-66	471	-1.053	-499	-1.081	-19.424
2028	3.224	-396	2.828	-1.443	-2.908	-1.524	-20.947
2029	3.305	-402	2.903	-1.443	-2.757	-1.297	-22.245
2030	3.387	-407	2.980	-1.443	-2.601	-1.063	-23.308
2031	3.469	-412	3.057	-1.443	-2.438	-824	-24.132
2032	3.552	-417	3.135	-1.443	-2.268	-577	-24.709
2033	3.637	-470	3.167	-1.443	-2.092	-369	-25.078
2034	3.724	-476	3.249	-1.443	-1.909	-104	-25.181
2035	3.814	-481	3.333	-1.443	-1.719	171	-25.010
2036	3.905	-487	3.418	-1.443	-1.521	455	-24.556
2037	3.999	-492	3.506	-1.443	-1.315	749	-23.807
2038	4.095	-537	3.558	-1.443	-1.101	1.015	-22.792
2039	4.193	-543	3.651	-1.443	-878	1.330	-21.462
2040	4.294	-549	3.745	-1.443	-646	1.656	-19.806
2041	4.397	-555	3.842	-1.443	-405	1.994	-17.812
2042	4.502	-561	3.941	-1.443	-156	2.342	-15.470
2043	4.610	-625	3.985	-1.443	-51	2.492	-12.978
2044	4.721	-631	4.090	-1.443	-39	2.607	-10.371
2045	4.834	-638	4.196	-1.443	-28	2.725	-7.646
2046	4.950	-645	4.306	-1.443	-16	2.846	-4.799
2047	5.069	-662	4.407	-1.443	-5	2.959	-1.840
2048	5.191	-718	4.473	-1.443		3.030	1.189

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von EUR 3.224 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/Liebhabereichtlinien). 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 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.