



Barzeichnung
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 6,7% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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

Barzeichnung

1,3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 136.436 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	114.869	2025	-13.507
-Barzeichnungsbonus	-6.370	2026	-6.474
	108.499	2027	-6.145
			-26.126

108.499
Eigenaufwand vor Steuer

-13.063

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

95.436

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 21.567

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

86

pro Monat

1.028

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

267

pro Monat

3.207

pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer p.a.

3,4 %

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 1.190 bedient.

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

50.814

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

3.384

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

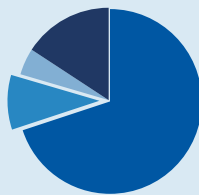
6,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

136.436

- 70% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnerbonus
- 16% Landesdarlehen

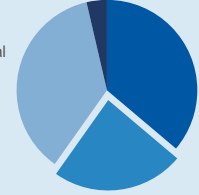


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

50.814

- 36% gebundenes Kapital
- 24% Steuerrückfluss
- 36% Mieten
- 4% 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.

*** 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 - 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

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuität en	Aufwand /Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendi- te nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-108.499		-108.499		-108.499
2026						6.754	6.754	6,22%	-101.746
2027	300	42	343	-198	144	3.237	3.381	3,32%	-98.365
2028	1.801	255	2.055	-1.190	865	3.072	3.938	4,00%	-94.427
2029	1.840	255	2.095	-1.190	904	2.260	3.164	3,35%	-91.263
2030	1.880	255	2.134	-1.190	944	2.235	3.179	3,48%	-88.084
2031	1.919	255	2.174	-1.190	983	2.210	3.193	3,63%	-84.891
2032	1.959	255	2.214	-1.190	1.023	2.185	3.209	3,78%	-81.682
2033	1.952	255	2.206	-1.190	1.016	2.160	3.176	3,89%	-78.505
2034	1.993	255	2.248	-1.190	1.058	2.159	3.216	4,10%	-75.289
2035	2.035	255	2.290	-1.190	1.100	2.133	3.233	4,29%	-72.056
2036	2.078	255	2.333	-1.190	1.143	2.107	3.250	4,51%	-68.807
2037	2.122	255	2.377	-1.190	1.187	2.080	3.267	4,75%	-65.540
2038	2.129	255	2.383	-1.190	1.193	2.052	3.246	4,95%	-62.294
2039	2.174	255	2.429	-1.190	1.239	2.044	3.283	5,27%	-59.011
2040	2.221	255	2.476	-1.190	1.285	2.016	3.301	5,59%	-55.710
2041	2.268	255	2.523	-1.190	1.333	739	2.072	3,72%	-53.639
2042	2.317	255	2.571	-1.190	1.381	-551	830	1,55%	-52.809
2043	2.308	255	2.563	-1.190	1.373	-1.095	278	0,53%	-52.531
2044	2.359	255	2.613	-1.190	1.423	-1.096	327	0,62%	-52.204
2045	2.410	255	2.665	-1.190	1.474	-1.127	347	0,67%	-51.856
2046	2.462	255	2.717	-1.190	1.527	-1.158	368	0,71%	-51.488
2047	2.644	212	2.857	-992	1.865	-1.190	675	1,31%	-50.814
2048	3.384		3.384		3.384	-1.287	2.097	4,13%	-48.717

* 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				-13.507		-13.507	-13.507
2026				-6.474		-6.474	-19.981
2027	366	-66	300	-6.409	-36	-6.145	-26.126
2028	2.197	-396	1.801	-6.110	-210	-4.519	-30.645
2029	2.241	-402	1.840	-6.110	-200	-4.470	-35.115
2030	2.286	-407	1.880	-6.110	-190	-4.420	-39.535
2031	2.331	-412	1.919	-6.110	-180	-4.371	-43.906
2032	2.376	-417	1.959	-6.110	-170	-4.321	-48.227
2033	2.422	-470	1.952	-6.110	-159	-4.318	-52.544
2034	2.469	-476	1.993	-6.110	-149	-4.266	-56.810
2035	2.516	-481	2.035	-6.110	-138	-4.213	-61.024
2036	2.565	-487	2.078	-6.110	-128	-4.160	-65.183
2037	2.615	-492	2.122	-6.110	-117	-4.105	-69.288
2038	2.665	-537	2.129	-6.110	-106	-4.088	-73.376
2039	2.717	-543	2.174	-6.110	-96	-4.031	-77.407
2040	2.769	-549	2.221	-3.614	-85	-1.478	-78.885
2041	2.823	-555	2.268	-1.092	-73	1.103	-77.782
2042	2.878	-561	2.317	-65	-62	2.189	-75.593
2043	2.933	-625	2.308	-65	-51	2.192	-73.400
2044	2.990	-631	2.359	-65	-39	2.254	-71.146
2045	3.048	-638	2.410	-65	-28	2.317	-68.829
2046	3.107	-645	2.462	-65	-16	2.381	-66.449
2047	3.307	-662	2.644	-65	-5	2.575	-63.874
2048	4.102	-718	3.384	-65		3.319	-60.555

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.

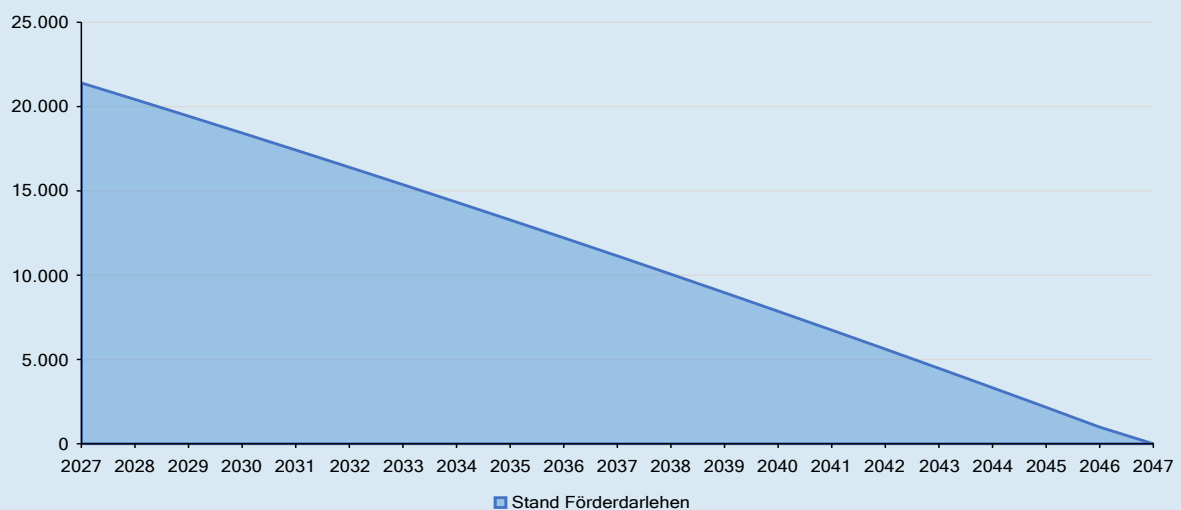
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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 Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	162	36	198	21.405
2028	981	210	1.190	20.424
2029	991	200	1.190	19.433
2030	1.000	190	1.190	18.433
2031	1.011	180	1.190	17.422
2032	1.021	170	1.190	16.402
2033	1.031	159	1.190	15.371
2034	1.041	149	1.190	14.329
2035	1.052	138	1.190	13.278
2036	1.062	128	1.190	12.215
2037	1.073	117	1.190	11.142
2038	1.084	106	1.190	10.059
2039	1.095	96	1.190	8.964
2040	1.106	85	1.190	7.858
2041	1.117	73	1.190	6.742
2042	1.128	62	1.190	5.614
2043	1.139	51	1.190	4.474
2044	1.151	39	1.190	3.324
2045	1.162	28	1.190	2.161
2046	1.174	16	1.190	987
2047	987	5	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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlasse 9+9A

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-10.608		-10.608	-10.608
2026				-1.066		-1.066	-11.674
2027	537	-66	471	-1.053	-36	-618	-12.292
2028	3.224	-396	2.828	-1.443	-210	1.175	-11.117
2029	3.305	-402	2.903	-1.443	-200	1.260	-9.856
2030	3.387	-407	2.980	-1.443	-190	1.348	-8.509
2031	3.469	-412	3.057	-1.443	-180	1.434	-7.075
2032	3.552	-417	3.135	-1.443	-170	1.522	-5.552
2033	3.637	-470	3.167	-1.443	-159	1.564	-3.988
2034	3.724	-476	3.249	-1.443	-149	1.657	-2.331
2035	3.814	-481	3.333	-1.443	-138	1.751	-580
2036	3.905	-487	3.418	-1.443	-128	1.848	1.267

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 12. 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/Liebhabeirichtlinien). 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.