



Kreditzeichnung
1,5 % 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		35.754	Nettoeinnahmen plus		35.754
Steuerzahlung		-4.782	Steuerersparnis		30.873
Nettoeinnahmen nach Steuer		30.972	Nettoeinnahmen nach Steuer		66.627

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

1,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 157.427 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	18.000	2025	-20.055
2026	18.000	2026	-10.695
2027	18.000	2027	-7.624
	54.000		-38.374

54.000
Eigenaufwand vor Steuer

-19.187
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

34.813
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	78.542
Landesdarlehen gefördert ****	24.885

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

377

pro Monat

4.523

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

196

pro Monat

2.357

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

75.469

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.905

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

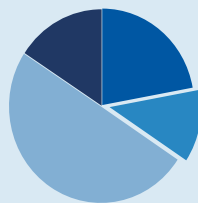
5,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

157.427

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

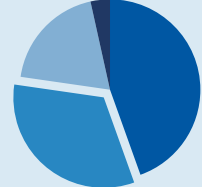


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

75.469

- 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 78.542 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 24.885 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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-18.000		-18.000	-18.000
2026					-18.000	10.028	-7.973	-25.973
2027	346	49	395	-1.398	-19.003	5.348	-13.655	-39.628
2028	2.078	294	2.372	-8.387	-6.016	3.812	-2.204	-41.831
2029	2.123	294	2.417	-8.387	-5.971	4.164	-1.807	-43.638
2030	2.169	294	2.463	-8.387	-5.925	4.054	-1.870	-45.508
2031	2.214	294	2.508	-8.387	-5.879	3.941	-1.938	-47.447
2032	2.260	294	2.554	-8.387	-5.833	3.824	-2.009	-49.455
2033	2.252	294	2.546	-8.387	-5.842	3.704	-2.138	-51.594
2034	2.300	294	2.594	-8.387	-5.794	3.606	-2.188	-53.781
2035	2.348	294	2.642	-8.387	-5.745	3.477	-2.268	-56.050
2036	2.398	294	2.692	-8.387	-5.695	3.342	-2.353	-58.403
2037	2.449	294	2.743	-8.387	-5.645	3.203	-2.441	-60.844
2038	2.456	294	2.750	-8.387	-5.637	3.059	-2.578	-63.422
2039	2.509	294	2.803	-8.387	-5.585	2.932	-2.653	-66.075
2040	2.563	294	2.857	-8.387	-5.531	2.777	-2.754	-68.829
2041	2.617	294	2.911	-8.387	-5.476	1.176	-4.300	-73.129
2042	2.673	294	2.967	-7.218	-4.251	-445	-4.696	-77.825
2043	2.663	294	2.957	-1.373	1.584	-1.209	375	-77.450
2044	2.721	294	3.015	-1.373	1.642	-1.265	377	-77.073
2045	2.781	294	3.075	-1.373	1.701	-1.300	401	-76.672
2046	2.841	294	3.135	-1.373	1.761	-1.337	425	-76.247
2047	3.051	245	3.296	-1.144	2.152	-1.373	778	-75.469
2048	3.905		3.905		3.905	-1.486	2.419	-73.050

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 294 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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-20.055		-20.055	-20.055
2026				-10.695		-10.695	-30.750
2027	423	-76	346	-7.395	-576	-7.624	-38.374
2028	2.535	-457	2.078	-7.050	-3.356	-8.328	-46.703
2029	2.586	-463	2.123	-7.050	-3.182	-8.109	-54.811
2030	2.638	-469	2.169	-7.050	-3.001	-7.882	-62.693
2031	2.689	-475	2.214	-7.050	-2.813	-7.649	-70.342
2032	2.741	-481	2.260	-7.050	-2.617	-7.407	-77.750
2033	2.794	-543	2.252	-7.050	-2.414	-7.213	-84.962
2034	2.848	-549	2.300	-7.050	-2.203	-6.953	-91.916
2035	2.904	-555	2.348	-7.050	-1.983	-6.685	-98.600
2036	2.960	-562	2.398	-7.050	-1.755	-6.407	-105.007
2037	3.017	-568	2.449	-7.050	-1.517	-6.118	-111.125
2038	3.075	-619	2.456	-7.050	-1.270	-5.864	-116.989
2039	3.135	-626	2.509	-7.050	-1.013	-5.554	-122.543
2040	3.195	-633	2.563	-4.170	-745	-2.353	-124.896
2041	3.257	-640	2.617	-1.260	-467	890	-124.006
2042	3.320	-647	2.673	-75	-180	2.418	-121.588
2043	3.385	-721	2.663	-75	-59	2.530	-119.058
2044	3.450	-729	2.721	-75	-46	2.601	-116.457
2045	3.517	-736	2.781	-75	-32	2.673	-113.784
2046	3.585	-744	2.841	-75	-19	2.747	-111.037
2047	3.816	-764	3.051	-75	-5	2.971	-108.066
2048	4.734	-829	3.905	-75		3.830	-104.236

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
		35.754			35.754
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.782			30.873
		nach Steuer			nach Steuer
		30.972			66.627

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 35.655

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von rd. EUR 2.535 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.

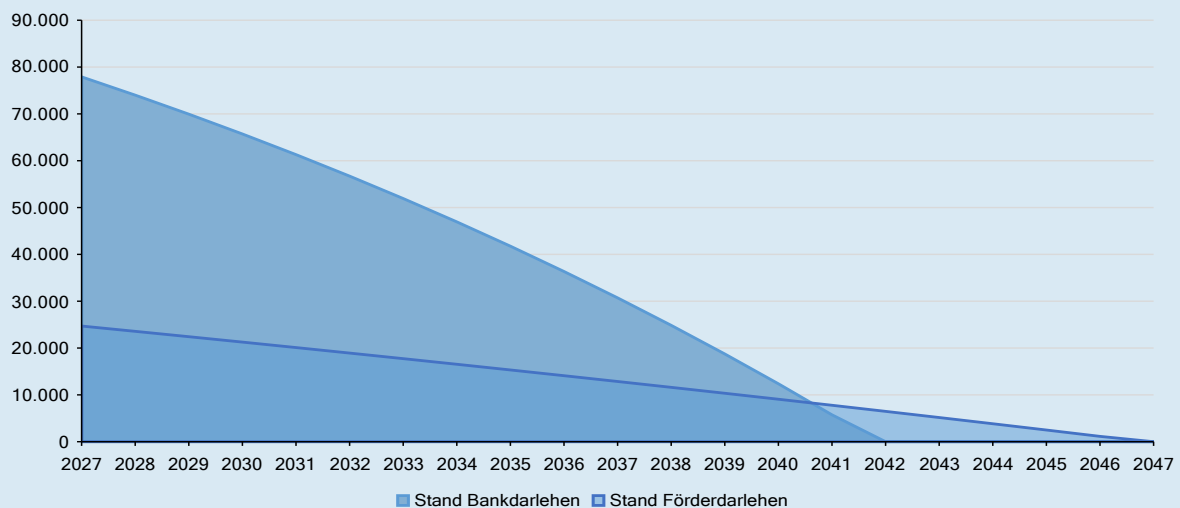
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	635	534	1.169	77.907	187	41	229	24.698	1.398
2028	3.900	3.114	7.014	74.006	1.132	242	1.373	23.566	8.387
2029	4.063	2.951	7.014	69.944	1.143	230	1.373	22.423	8.387
2030	4.232	2.782	7.014	65.711	1.154	219	1.373	21.269	8.387
2031	4.409	2.606	7.014	61.303	1.166	207	1.373	20.103	8.387
2032	4.592	2.422	7.014	56.711	1.178	196	1.373	18.925	8.387
2033	4.784	2.230	7.014	51.927	1.190	184	1.373	17.735	8.387
2034	4.983	2.031	7.014	46.944	1.201	172	1.373	16.534	8.387
2035	5.191	1.823	7.014	41.753	1.214	160	1.373	15.320	8.387
2036	5.407	1.607	7.014	36.346	1.226	148	1.373	14.095	8.387
2037	5.632	1.382	7.014	30.714	1.238	135	1.373	12.857	8.387
2038	5.867	1.147	7.014	24.847	1.250	123	1.373	11.606	8.387
2039	6.112	903	7.014	18.735	1.263	110	1.373	10.343	8.387
2040	6.366	648	7.014	12.369	1.276	98	1.373	9.067	8.387
2041	6.632	382	7.014	5.737	1.289	85	1.373	7.779	8.387
2042	5.737	108	5.845		1.302	72	1.373	6.477	7.218
2043					1.315	59	1.373	5.163	1.373
2044					1.328	46	1.373	3.835	1.373
2045					1.341	32	1.373	2.494	1.373
2046					1.355	19	1.373	1.139	1.373
2047					1.139	5	1.144		1.144

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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-16.710		-16.710	-16.710
2026				-4.455		-4.455	-21.165
2027	620	-76	544	-1.215	-576	-1.247	-22.412
2028	3.720	-457	3.263	-1.665	-3.356	-1.758	-24.170
2029	3.813	-463	3.350	-1.665	-3.182	-1.497	-25.667
2030	3.908	-469	3.439	-1.665	-3.001	-1.227	-26.894
2031	4.002	-475	3.527	-1.665	-2.813	-951	-27.845
2032	4.098	-481	3.617	-1.665	-2.617	-665	-28.510
2033	4.197	-543	3.654	-1.665	-2.414	-425	-28.936
2034	4.297	-549	3.748	-1.665	-2.203	-120	-29.055
2035	4.400	-555	3.845	-1.665	-1.983	197	-28.858
2036	4.506	-562	3.944	-1.665	-1.755	525	-28.334
2037	4.614	-568	4.046	-1.665	-1.517	864	-27.470
2038	4.725	-619	4.106	-1.665	-1.270	1.171	-26.299
2039	4.838	-626	4.212	-1.665	-1.013	1.534	-24.764
2040	4.954	-633	4.321	-1.665	-745	1.911	-22.853
2041	5.073	-640	4.433	-1.665	-467	2.301	-20.552
2042	5.195	-647	4.548	-1.665	-180	2.703	-17.850
2043	5.320	-721	4.599	-1.665	-59	2.875	-14.975
2044	5.447	-729	4.719	-1.665	-46	3.008	-11.966
2045	5.578	-736	4.842	-1.665	-32	3.145	-8.822
2046	5.712	-744	4.968	-1.665	-19	3.284	-5.538
2047	5.849	-764	5.085	-1.665	-5	3.415	-2.123
2048	5.989	-829	5.161	-1.665		3.496	1.372

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von EUR 3.720 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/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 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.