



Kreditzeichnung
1,7 % 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		40.521	Nettoeinnahmen plus		40.521
Steuerzahlung		-5.419	Steuerersparnis		34.990
Nettoeinnahmen nach Steuer		35.101	Nettoeinnahmen nach Steuer		75.510

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

1,7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 178.417 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	20.400	2025	-22.729
2026	20.400	2026	-12.121
2027	20.400	2027	-8.641
	61.200		-43.491

61.200
Eigenaufwand vor Steuer

-21.746
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

39.454
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	89.014
Landesdarlehen gefördert ****	28.203

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

427

pro Monat

5.126

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

223

pro Monat

2.671

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

85.531

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.425

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

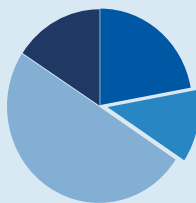
5,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

178.417

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

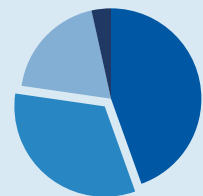


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

85.531

- 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 89.014 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 28.203 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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-20.400		-20.400	-20.400
2026					-20.400	11.365	-9.036	-29.436
2027	392	56	448	-1.584	-21.536	6.061	-15.476	-44.911
2028	2.355	333	2.688	-9.506	-6.818	4.321	-2.498	-47.409
2029	2.406	333	2.739	-9.506	-6.767	4.719	-2.048	-49.456
2030	2.458	333	2.791	-9.506	-6.715	4.595	-2.119	-51.576
2031	2.509	333	2.842	-9.506	-6.663	4.466	-2.197	-53.773
2032	2.561	333	2.895	-9.506	-6.611	4.334	-2.277	-56.050
2033	2.552	333	2.885	-9.506	-6.621	4.198	-2.423	-58.473
2034	2.606	333	2.939	-9.506	-6.566	4.087	-2.479	-60.952
2035	2.661	333	2.995	-9.506	-6.511	3.940	-2.571	-63.523
2036	2.718	333	3.051	-9.506	-6.455	3.788	-2.667	-66.190
2037	2.775	333	3.108	-9.506	-6.397	3.630	-2.767	-68.956
2038	2.784	333	3.117	-9.506	-6.389	3.467	-2.922	-71.878
2039	2.843	333	3.177	-9.506	-6.329	3.323	-3.006	-74.885
2040	2.904	333	3.237	-9.506	-6.268	3.147	-3.121	-78.006
2041	2.966	333	3.299	-9.506	-6.206	1.333	-4.873	-82.879
2042	3.029	333	3.363	-8.181	-4.818	-504	-5.323	-88.202
2043	3.019	333	3.352	-1.556	1.795	-1.370	425	-87.777
2044	3.084	333	3.417	-1.556	1.861	-1.434	428	-87.349
2045	3.151	333	3.484	-1.556	1.928	-1.474	454	-86.895
2046	3.219	333	3.553	-1.556	1.996	-1.515	481	-86.414
2047	3.458	278	3.736	-1.297	2.439	-1.557	882	-85.531
2048	4.425		4.425		4.425	-1.684	2.742	-82.790

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 333 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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-22.729		-22.729	-22.729
2026				-12.121		-12.121	-34.850
2027	479	-86	392	-8.381	-652	-8.641	-43.491
2028	2.873	-518	2.355	-7.990	-3.803	-9.438	-52.930
2029	2.931	-525	2.406	-7.990	-3.606	-9.190	-62.120
2030	2.990	-532	2.458	-7.990	-3.401	-8.933	-71.053
2031	3.048	-539	2.509	-7.990	-3.188	-8.669	-79.721
2032	3.107	-545	2.561	-7.990	-2.966	-8.395	-88.116
2033	3.167	-615	2.552	-7.990	-2.736	-8.174	-96.291
2034	3.228	-622	2.606	-7.990	-2.497	-7.880	-104.171
2035	3.291	-629	2.661	-7.990	-2.248	-7.576	-111.747
2036	3.354	-636	2.718	-7.990	-1.989	-7.261	-119.008
2037	3.419	-644	2.775	-7.990	-1.719	-6.934	-125.942
2038	3.485	-702	2.784	-7.990	-1.439	-6.646	-132.588
2039	3.553	-709	2.843	-7.990	-1.148	-6.294	-138.882
2040	3.622	-717	2.904	-4.726	-845	-2.667	-141.549
2041	3.692	-725	2.966	-1.428	-530	1.009	-140.540
2042	3.763	-734	3.029	-85	-204	2.740	-137.800
2043	3.836	-817	3.019	-85	-67	2.867	-134.933
2044	3.910	-826	3.084	-85	-52	2.948	-131.985
2045	3.986	-834	3.151	-85	-37	3.030	-128.955
2046	4.063	-843	3.219	-85	-21	3.113	-125.842
2047	4.324	-866	3.458	-85	-6	3.367	-122.475
2048	5.365	-939	4.425	-85		4.340	-118.134

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
		40.521			40.521
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.419			34.990
		nach Steuer			nach Steuer
		35.101			75.510

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 40.409

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von rd. EUR 2.873 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.

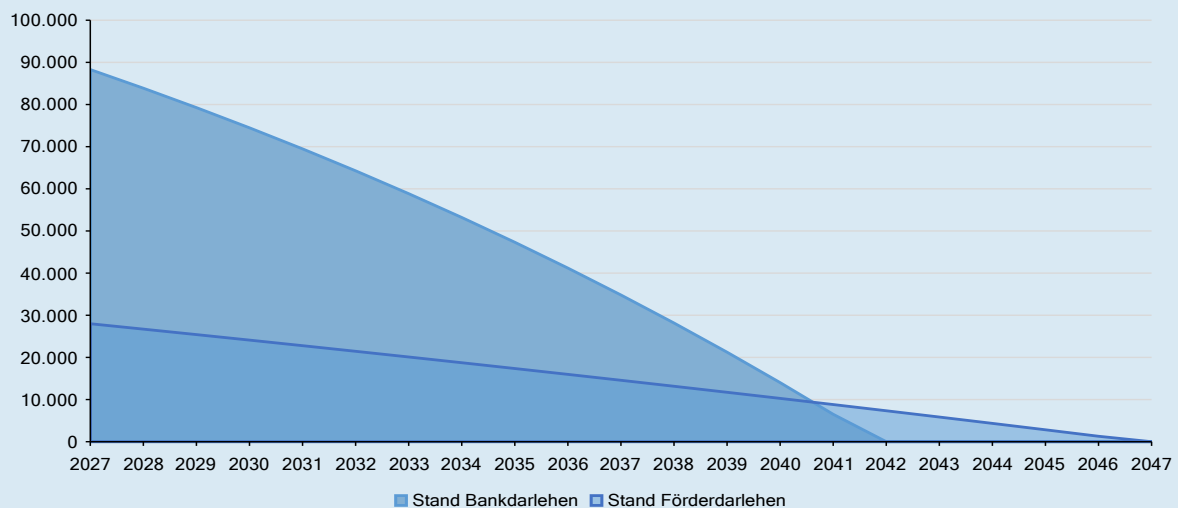
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	719	606	1.325	88.294	212	47	259	27.991	1.584
2028	4.420	3.529	7.949	83.874	1.282	274	1.556	26.708	9.506
2029	4.605	3.345	7.949	79.269	1.295	261	1.556	25.413	9.506
2030	4.796	3.153	7.949	74.473	1.308	248	1.556	24.105	9.506
2031	4.996	2.953	7.949	69.477	1.321	235	1.556	22.783	9.506
2032	5.205	2.745	7.949	64.272	1.335	222	1.556	21.448	9.506
2033	5.422	2.528	7.949	58.850	1.348	208	1.556	20.100	9.506
2034	5.647	2.302	7.949	53.203	1.362	195	1.556	18.739	9.506
2035	5.883	2.067	7.949	47.320	1.375	181	1.556	17.363	9.506
2036	6.128	1.821	7.949	41.192	1.389	167	1.556	15.974	9.506
2037	6.383	1.566	7.949	34.809	1.403	153	1.556	14.571	9.506
2038	6.649	1.300	7.949	28.159	1.417	139	1.556	13.154	9.506
2039	6.927	1.023	7.949	21.233	1.431	125	1.556	11.722	9.506
2040	7.215	734	7.949	14.018	1.446	111	1.556	10.276	9.506
2041	7.516	433	7.949	6.502	1.460	96	1.556	8.816	9.506
2042	6.502	123	6.624		1.475	81	1.556	7.341	8.181
2043					1.490	67	1.556	5.851	1.556
2044					1.505	52	1.556	4.346	1.556
2045					1.520	37	1.556	2.826	1.556
2046					1.535	21	1.556	1.291	1.556
2047					1.291	6	1.297		1.297

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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-18.938		-18.938	-18.938
2026				-5.049		-5.049	-23.987
2027	703	-86	616	-1.377	-652	-1.413	-25.400
2028	4.216	-518	3.698	-1.887	-3.803	-1.992	-27.393
2029	4.321	-525	3.796	-1.887	-3.606	-1.697	-29.089
2030	4.429	-532	3.898	-1.887	-3.401	-1.390	-30.480
2031	4.536	-539	3.997	-1.887	-3.188	-1.078	-31.558
2032	4.645	-545	4.099	-1.887	-2.966	-754	-32.312
2033	4.756	-615	4.141	-1.887	-2.736	-482	-32.794
2034	4.870	-622	4.248	-1.887	-2.497	-135	-32.929
2035	4.987	-629	4.358	-1.887	-2.248	223	-32.706
2036	5.107	-636	4.470	-1.887	-1.989	595	-32.111
2037	5.229	-644	4.585	-1.887	-1.719	979	-31.132
2038	5.355	-702	4.653	-1.887	-1.439	1.327	-29.805
2039	5.483	-709	4.774	-1.887	-1.148	1.739	-28.066
2040	5.615	-717	4.898	-1.887	-845	2.166	-25.900
2041	5.750	-725	5.024	-1.887	-530	2.608	-23.293
2042	5.888	-734	5.154	-1.887	-204	3.063	-20.230
2043	6.029	-817	5.212	-1.887	-67	3.258	-16.971
2044	6.174	-826	5.348	-1.887	-52	3.409	-13.562
2045	6.322	-834	5.487	-1.887	-37	3.564	-9.998
2046	6.474	-843	5.630	-1.887	-21	3.722	-6.276
2047	6.629	-866	5.763	-1.887	-6	3.870	-2.406
2048	6.788	-939	5.849	-1.887		3.962	1.555

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von EUR 4.216 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.