



Kreditzeichnung
2,5 % 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		59.590	Nettoeinnahmen plus		59.590
Steuerzahlung		-7.970	Steuerersparnis		51.455
Nettoeinnahmen nach Steuer		51.620	Nettoeinnahmen nach Steuer		111.045

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

2,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 262.378 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	30.000
2026	30.000
2027	30.000
	90.000

Steuerliches Ergebnis

2025	-33.425
2026	-17.825
2027	-12.707
	-63.957

90.000
Eigenaufwand vor Steuer

-31.979
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

58.021
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	130.903
Landesdarlehen gefördert ****	41.475

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

628
pro Monat

7.539
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

327
pro Monat

3.928
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

125.781

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.508

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

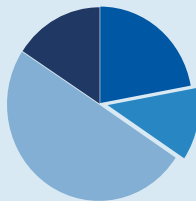
5,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

262.378

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

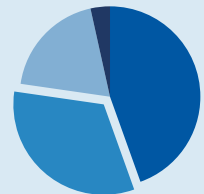


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

125.781

- 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 130.903 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 41.475 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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-30.000		-30.000	-30.000
2026					-30.000	16.713	-13.288	-43.288
2027	577	82	659	-2.330	-31.671	8.913	-22.759	-66.046
2028	3.463	490	3.953	-13.979	-10.027	6.354	-3.673	-69.719
2029	3.538	490	4.028	-13.979	-9.951	6.940	-3.011	-72.730
2030	3.615	490	4.105	-13.979	-9.874	6.757	-3.117	-75.847
2031	3.690	490	4.180	-13.979	-9.799	6.568	-3.231	-79.078
2032	3.767	490	4.257	-13.979	-9.722	6.374	-3.348	-82.426
2033	3.753	490	4.243	-13.979	-9.736	6.173	-3.563	-85.989
2034	3.833	490	4.323	-13.979	-9.656	6.010	-3.646	-89.635
2035	3.914	490	4.404	-13.979	-9.575	5.794	-3.781	-93.416
2036	3.997	490	4.487	-13.979	-9.492	5.571	-3.922	-97.338
2037	4.081	490	4.571	-13.979	-9.408	5.339	-4.069	-101.407
2038	4.094	490	4.584	-13.979	-9.395	5.099	-4.297	-105.703
2039	4.181	490	4.671	-13.979	-9.308	4.886	-4.421	-110.125
2040	4.271	490	4.761	-13.979	-9.218	4.628	-4.590	-114.715
2041	4.362	490	4.852	-13.979	-9.127	1.961	-7.166	-121.881
2042	4.455	490	4.945	-12.031	-7.086	-742	-7.827	-129.708
2043	4.439	490	4.929	-2.289	2.640	-2.015	625	-129.083
2044	4.536	490	5.026	-2.289	2.737	-2.108	629	-128.455
2045	4.634	490	5.124	-2.289	2.835	-2.167	668	-127.787
2046	4.735	490	5.225	-2.289	2.936	-2.228	708	-127.079
2047	5.086	408	5.494	-1.907	3.586	-2.289	1.297	-125.781
2048	6.508		6.508		6.508	-2.476	4.032	-121.749

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 490 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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-33.425		-33.425	-33.425
2026				-17.825		-17.825	-51.250
2027	704	-127	577	-12.325	-960	-12.707	-63.957
2028	4.225	-762	3.463	-11.750	-5.593	-13.880	-77.838
2029	4.310	-772	3.538	-11.750	-5.303	-13.515	-91.352
2030	4.397	-782	3.615	-11.750	-5.001	-13.137	-104.489
2031	4.482	-792	3.690	-11.750	-4.688	-12.748	-117.237
2032	4.569	-802	3.767	-11.750	-4.362	-12.346	-129.583
2033	4.657	-904	3.753	-11.750	-4.024	-12.021	-141.604
2034	4.747	-915	3.833	-11.750	-3.672	-11.589	-153.193
2035	4.839	-925	3.914	-11.750	-3.305	-11.141	-164.334
2036	4.933	-936	3.997	-11.750	-2.924	-10.678	-175.012
2037	5.028	-947	4.081	-11.750	-2.528	-10.197	-185.209
2038	5.126	-1.032	4.094	-11.750	-2.116	-9.773	-194.982
2039	5.225	-1.043	4.181	-11.750	-1.688	-9.257	-204.238
2040	5.326	-1.055	4.271	-6.950	-1.242	-3.921	-208.160
2041	5.429	-1.067	4.362	-2.100	-779	1.483	-206.677
2042	5.534	-1.079	4.455	-125	-300	4.030	-202.646
2043	5.641	-1.202	4.439	-125	-98	4.216	-198.430
2044	5.750	-1.214	4.536	-125	-76	4.335	-194.095
2045	5.861	-1.227	4.634	-125	-54	4.455	-189.640
2046	5.975	-1.240	4.735	-125	-31	4.578	-185.062
2047	6.359	-1.274	5.086	-125	-9	4.952	-180.110
2048	7.889	-1.382	6.508	-125		6.383	-173.727

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
		59.590			59.590
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.970			51.455
		nach Steuer			nach Steuer
		51.620			111.045

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 59.425

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von rd. EUR 4.225 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.

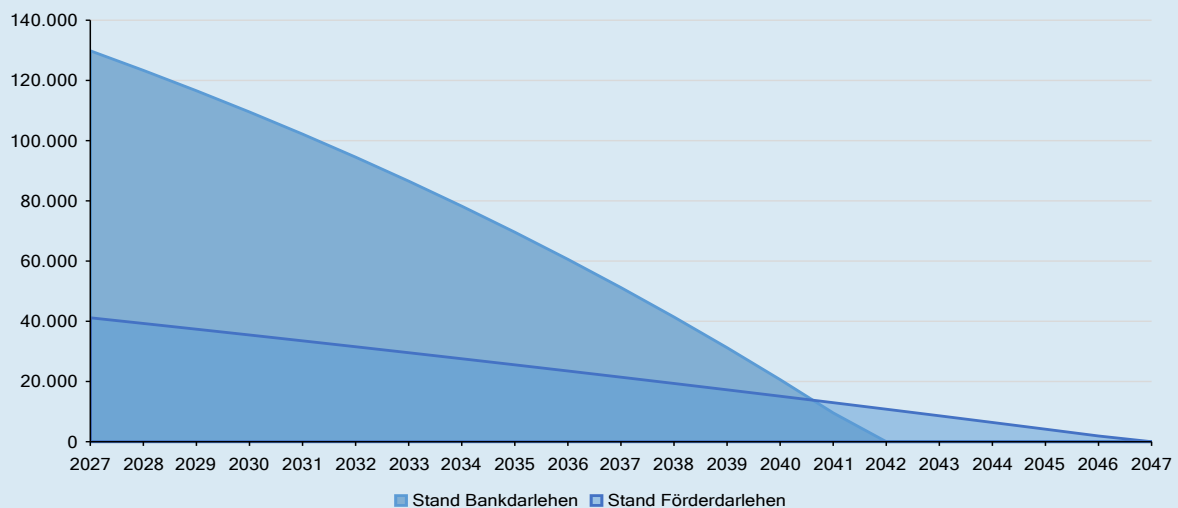
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	1.058	891	1.948	129.845	312	69	381	41.163	2.330
2028	6.501	5.190	11.690	123.344	1.886	403	2.289	39.277	13.979
2029	6.771	4.919	11.690	116.573	1.905	384	2.289	37.372	13.979
2030	7.054	4.637	11.690	109.519	1.924	365	2.289	35.448	13.979
2031	7.348	4.343	11.690	102.171	1.943	346	2.289	33.504	13.979
2032	7.654	4.036	11.690	94.518	1.963	326	2.289	31.542	13.979
2033	7.973	3.717	11.690	86.545	1.983	306	2.289	29.559	13.979
2034	8.305	3.385	11.690	78.240	2.002	286	2.289	27.557	13.979
2035	8.651	3.039	11.690	69.589	2.023	266	2.289	25.534	13.979
2036	9.012	2.678	11.690	60.577	2.043	246	2.289	23.491	13.979
2037	9.387	2.303	11.690	51.190	2.063	225	2.289	21.428	13.979
2038	9.779	1.912	11.690	41.411	2.084	205	2.289	19.344	13.979
2039	10.186	1.504	11.690	31.225	2.105	184	2.289	17.239	13.979
2040	10.611	1.080	11.690	20.614	2.126	163	2.289	15.112	13.979
2041	11.053	637	11.690	9.562	2.148	141	2.289	12.965	13.979
2042	9.562	180	9.742		2.169	120	2.289	10.795	12.031
2043					2.191	98	2.289	8.605	2.289
2044					2.213	76	2.289	6.392	2.289
2045					2.235	54	2.289	4.156	2.289
2046					2.258	31	2.289	1.899	2.289
2047					1.899	9	1.907		1.907

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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-27.850		-27.850	-27.850
2026				-7.425		-7.425	-35.275
2027	1.033	-127	906	-2.025	-960	-2.078	-37.353
2028	6.200	-762	5.438	-2.775	-5.593	-2.930	-40.283
2029	6.355	-772	5.583	-2.775	-5.303	-2.495	-42.778
2030	6.514	-782	5.732	-2.775	-5.001	-2.045	-44.823
2031	6.670	-792	5.878	-2.775	-4.688	-1.585	-46.408
2032	6.830	-802	6.028	-2.775	-4.362	-1.109	-47.517
2033	6.994	-904	6.090	-2.775	-4.024	-709	-48.226
2034	7.162	-915	6.247	-2.775	-3.672	-199	-48.425
2035	7.334	-925	6.409	-2.775	-3.305	328	-48.097
2036	7.510	-936	6.574	-2.775	-2.924	874	-47.223
2037	7.690	-947	6.743	-2.775	-2.528	1.440	-45.783
2038	7.875	-1.032	6.843	-2.775	-2.116	1.951	-43.831
2039	8.064	-1.043	7.020	-2.775	-1.688	2.557	-41.274
2040	8.257	-1.055	7.202	-2.775	-1.242	3.185	-38.089
2041	8.455	-1.067	7.389	-2.775	-779	3.835	-34.254
2042	8.658	-1.079	7.580	-2.775	-300	4.505	-29.749
2043	8.866	-1.202	7.664	-2.775	-98	4.791	-24.958
2044	9.079	-1.214	7.865	-2.775	-76	5.014	-19.944
2045	9.297	-1.227	8.070	-2.775	-54	5.241	-14.703
2046	9.520	-1.240	8.280	-2.775	-31	5.474	-9.230
2047	9.749	-1.274	8.475	-2.775	-9	5.691	-3.539
2048	9.982	-1.382	8.601	-2.775		5.826	2.287

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von EUR 6.200 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.