



Kreditzeichnung
2 % 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		47.672	Nettoeinnahmen plus		47.672
Steuerzahlung		-6.376	Steuerersparnis		41.164
Nettoeinnahmen nach Steuer		41.296	Nettoeinnahmen nach Steuer		88.836

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 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 209.902 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	24.000	2025	-26.740
2026	24.000	2026	-14.260
2027	24.000	2027	-10.166
	72.000		-51.166

72.000
Eigenaufwand vor Steuer

-25.583
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

46.417
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	104.722
Landesdarlehen gefördert ****	33.180

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

503
pro Monat

6.031
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

262
pro Monat

3.143
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

100.625

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.206

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

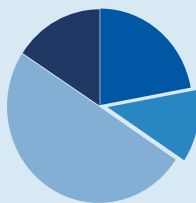
5,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

209.902

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

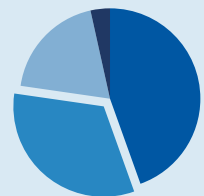


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

100.625

- 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 104.722 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 33.180 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 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-24.000		-24.000	-24.000
2026					-24.000	13.370	-10.630	-34.630
2027	462	65	527	-1.864	-25.337	7.130	-18.207	-52.837
2028	2.770	392	3.162	-11.183	-8.021	5.083	-2.938	-55.775
2029	2.830	392	3.222	-11.183	-7.961	5.552	-2.409	-58.184
2030	2.892	392	3.284	-11.183	-7.899	5.406	-2.493	-60.678
2031	2.952	392	3.344	-11.183	-7.839	5.255	-2.585	-63.262
2032	3.013	392	3.405	-11.183	-7.778	5.099	-2.679	-65.941
2033	3.002	392	3.394	-11.183	-7.789	4.938	-2.851	-68.791
2034	3.066	392	3.458	-11.183	-7.725	4.808	-2.917	-71.708
2035	3.131	392	3.523	-11.183	-7.660	4.636	-3.025	-74.733
2036	3.197	392	3.589	-11.183	-7.594	4.457	-3.137	-77.870
2037	3.265	392	3.657	-11.183	-7.526	4.271	-3.255	-81.125
2038	3.275	392	3.667	-11.183	-7.516	4.079	-3.438	-84.563
2039	3.345	392	3.737	-11.183	-7.446	3.909	-3.537	-88.100
2040	3.417	392	3.809	-11.183	-7.375	3.703	-3.672	-91.772
2041	3.490	392	3.882	-11.183	-7.302	1.569	-5.733	-97.505
2042	3.564	392	3.956	-9.625	-5.669	-593	-6.262	-103.767
2043	3.551	392	3.943	-1.831	2.112	-1.612	500	-103.267
2044	3.629	392	4.021	-1.831	2.189	-1.686	503	-102.764
2045	3.707	392	4.099	-1.831	2.268	-1.734	534	-102.229
2046	3.788	392	4.180	-1.831	2.349	-1.782	566	-101.663
2047	4.068	327	4.395	-1.526	2.869	-1.831	1.038	-100.625
2048	5.206		5.206		5.206	-1.981	3.226	-97.400

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 392 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 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-26.740		-26.740	-26.740
2026				-14.260		-14.260	-41.000
2027	563	-102	462	-9.860	-768	-10.166	-51.166
2028	3.380	-610	2.770	-9.400	-4.474	-11.104	-62.270
2029	3.448	-618	2.830	-9.400	-4.242	-10.812	-73.082
2030	3.518	-626	2.892	-9.400	-4.001	-10.509	-83.591
2031	3.586	-634	2.952	-9.400	-3.751	-10.198	-93.790
2032	3.655	-642	3.013	-9.400	-3.490	-9.876	-103.666
2033	3.726	-723	3.002	-9.400	-3.219	-9.617	-113.283
2034	3.798	-732	3.066	-9.400	-2.937	-9.271	-122.554
2035	3.871	-740	3.131	-9.400	-2.644	-8.913	-131.467
2036	3.946	-749	3.197	-9.400	-2.340	-8.542	-140.009
2037	4.023	-758	3.265	-9.400	-2.023	-8.158	-148.167
2038	4.100	-826	3.275	-9.400	-1.693	-7.818	-155.985
2039	4.180	-835	3.345	-9.400	-1.350	-7.405	-163.391
2040	4.261	-844	3.417	-5.560	-994	-3.137	-166.528
2041	4.343	-853	3.490	-1.680	-623	1.187	-165.341
2042	4.427	-863	3.564	-100	-240	3.224	-162.117
2043	4.513	-961	3.551	-100	-78	3.373	-158.744
2044	4.600	-972	3.629	-100	-61	3.468	-155.276
2045	4.689	-982	3.707	-100	-43	3.564	-151.712
2046	4.780	-992	3.788	-100	-25	3.663	-148.049
2047	5.088	-1.019	4.068	-100	-7	3.961	-144.088
2048	6.312	-1.105	5.206	-100		5.106	-138.981

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
		47.672			47.672
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.376			41.164
		nach Steuer			nach Steuer
		41.296			88.836

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 47.540

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von rd. EUR 3.380 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.

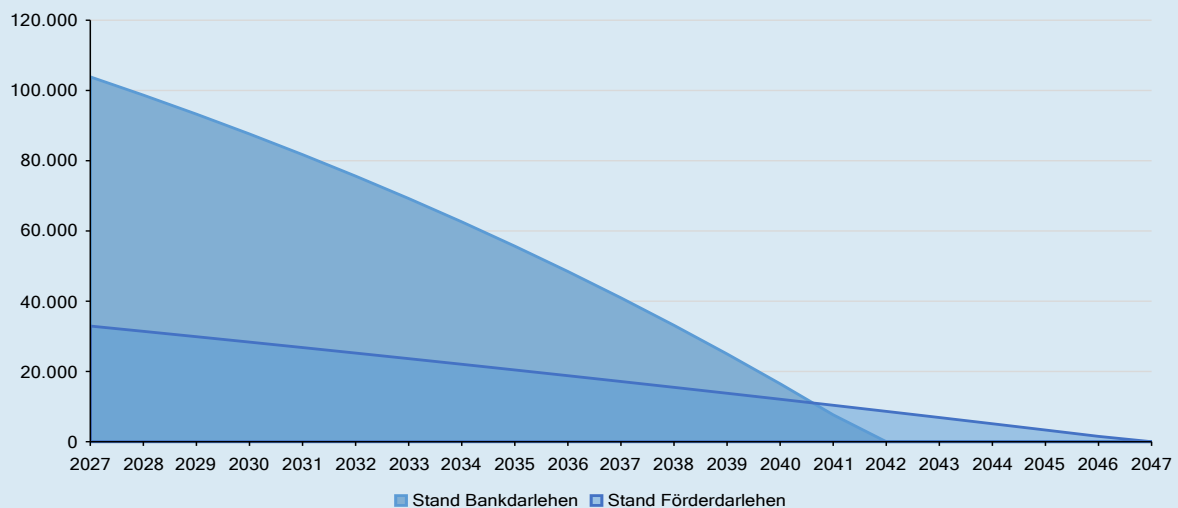
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	846	712	1.559	103.876	250	55	305	32.930	1.864
2028	5.200	4.152	9.352	98.675	1.509	322	1.831	31.421	11.183
2029	5.417	3.935	9.352	93.258	1.524	307	1.831	29.897	11.183
2030	5.643	3.709	9.352	87.615	1.539	292	1.831	28.358	11.183
2031	5.878	3.474	9.352	81.737	1.555	276	1.831	26.804	11.183
2032	6.123	3.229	9.352	75.614	1.570	261	1.831	25.233	11.183
2033	6.378	2.974	9.352	69.236	1.586	245	1.831	23.647	11.183
2034	6.644	2.708	9.352	62.592	1.602	229	1.831	22.045	11.183
2035	6.921	2.431	9.352	55.671	1.618	213	1.831	20.427	11.183
2036	7.209	2.143	9.352	48.461	1.634	197	1.831	18.793	11.183
2037	7.510	1.842	9.352	40.952	1.651	180	1.831	17.142	11.183
2038	7.823	1.529	9.352	33.129	1.667	164	1.831	15.475	11.183
2039	8.149	1.203	9.352	24.980	1.684	147	1.831	13.791	11.183
2040	8.488	864	9.352	16.492	1.701	130	1.831	12.090	11.183
2041	8.842	510	9.352	7.649	1.718	113	1.831	10.372	11.183
2042	7.649	144	7.793		1.735	96	1.831	8.636	9.625
2043					1.753	78	1.831	6.884	1.831
2044					1.770	61	1.831	5.113	1.831
2045					1.788	43	1.831	3.325	1.831
2046					1.806	25	1.831	1.519	1.831
2047					1.519	7	1.526		1.526

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 | Werndlgaße 9+9A

TOTALGEWINNBERECHNUNG

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-22.280		-22.280	-22.280
2026				-5.940		-5.940	-28.220
2027	827	-102	725	-1.620	-768	-1.663	-29.883
2028	4.960	-610	4.350	-2.220	-4.474	-2.344	-32.227
2029	5.084	-618	4.466	-2.220	-4.242	-1.996	-34.223
2030	5.211	-626	4.585	-2.220	-4.001	-1.636	-35.859
2031	5.336	-634	4.703	-2.220	-3.751	-1.268	-37.127
2032	5.464	-642	4.823	-2.220	-3.490	-887	-38.014
2033	5.595	-723	4.872	-2.220	-3.219	-567	-38.581
2034	5.730	-732	4.998	-2.220	-2.937	-159	-38.740
2035	5.867	-740	5.127	-2.220	-2.644	263	-38.478
2036	6.008	-749	5.259	-2.220	-2.340	700	-37.778
2037	6.152	-758	5.395	-2.220	-2.023	1.152	-36.626
2038	6.300	-826	5.474	-2.220	-1.693	1.561	-35.065
2039	6.451	-835	5.616	-2.220	-1.350	2.046	-33.019
2040	6.606	-844	5.762	-2.220	-994	2.548	-30.471
2041	6.764	-853	5.911	-2.220	-623	3.068	-27.403
2042	6.927	-863	6.064	-2.220	-240	3.604	-23.799
2043	7.093	-961	6.132	-2.220	-78	3.833	-19.966
2044	7.263	-972	6.292	-2.220	-61	4.011	-15.955
2045	7.438	-982	6.456	-2.220	-43	4.193	-11.762
2046	7.616	-992	6.624	-2.220	-25	4.379	-7.384
2047	7.799	-1.019	6.780	-2.220	-7	4.553	-2.831
2048	7.986	-1.105	6.881	-2.220		4.661	1.830

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von EUR 4.960 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.