



Barzeichnung

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 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		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

Barzeichnung

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 209.902 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	176.722
-Barzeichnungsbonus	-9.800
	166.922

Steuerliches Ergebnis

2025	-20.780
2026	-9.960
2027	-9.454
	-40.194

166.922
Eigenaufwand vor Steuer

-20.097
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

146.825
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 33.180

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

132
pro Monat

1.581
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

411
pro Monat

4.934
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. 1.831 bedient.

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

78.175

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

5.206

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

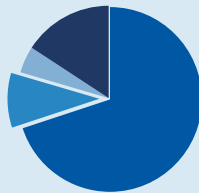
6,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

209.902

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

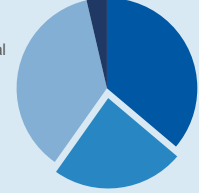


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

78.175

- 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 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 - 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

2 % 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					-166.922		-166.922		-166.922
2026						10.390	10.390	6,22%	-156.532
2027	462	65	527	-305	222	4.980	5.202	3,32%	-151.330
2028	2.770	392	3.162	-1.831	1.331	4.727	6.058	4,00%	-145.272
2029	2.830	392	3.222	-1.831	1.391	3.476	4.867	3,35%	-140.405
2030	2.892	392	3.284	-1.831	1.453	3.438	4.891	3,48%	-135.514
2031	2.952	392	3.344	-1.831	1.513	3.400	4.913	3,63%	-130.601
2032	3.013	392	3.405	-1.831	1.574	3.362	4.937	3,78%	-125.664
2033	3.002	392	3.394	-1.831	1.563	3.324	4.887	3,89%	-120.777
2034	3.066	392	3.458	-1.831	1.627	3.321	4.948	4,10%	-115.829
2035	3.131	392	3.523	-1.831	1.692	3.282	4.974	4,29%	-110.856
2036	3.197	392	3.589	-1.831	1.758	3.241	4.999	4,51%	-105.856
2037	3.265	392	3.657	-1.831	1.826	3.200	5.026	4,75%	-100.831
2038	3.275	392	3.667	-1.831	1.836	3.158	4.993	4,95%	-95.837
2039	3.345	392	3.737	-1.831	1.906	3.144	5.050	5,27%	-90.787
2040	3.417	392	3.809	-1.831	1.978	3.101	5.079	5,59%	-85.708
2041	3.490	392	3.882	-1.831	2.051	1.137	3.187	3,72%	-82.521
2042	3.564	392	3.956	-1.831	2.125	-848	1.277	1,55%	-81.244
2043	3.551	392	3.943	-1.831	2.112	-1.684	428	0,53%	-80.816
2044	3.629	392	4.021	-1.831	2.189	-1.686	503	0,62%	-80.313
2045	3.707	392	4.099	-1.831	2.268	-1.734	534	0,67%	-79.779
2046	3.788	392	4.180	-1.831	2.349	-1.782	566	0,71%	-79.213
2047	4.068	327	4.395	-1.526	2.869	-1.831	1.038	1,31%	-78.175
2048	5.206		5.206		5.206	-1.981	3.226	4,13%	-74.949

* 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				-20.780		-20.780	-20.780
2026				-9.960		-9.960	-30.740
2027	563	-102	462	-9.860	-55	-9.454	-40.194
2028	3.380	-610	2.770	-9.400	-322	-6.952	-47.146
2029	3.448	-618	2.830	-9.400	-307	-6.877	-54.023
2030	3.518	-626	2.892	-9.400	-292	-6.800	-60.823
2031	3.586	-634	2.952	-9.400	-276	-6.724	-67.547
2032	3.655	-642	3.013	-9.400	-261	-6.647	-74.195
2033	3.726	-723	3.002	-9.400	-245	-6.643	-80.837
2034	3.798	-732	3.066	-9.400	-229	-6.563	-87.400
2035	3.871	-740	3.131	-9.400	-213	-6.482	-93.882
2036	3.946	-749	3.197	-9.400	-197	-6.399	-100.282
2037	4.023	-758	3.265	-9.400	-180	-6.315	-106.597
2038	4.100	-826	3.275	-9.400	-164	-6.289	-112.886
2039	4.180	-835	3.345	-9.400	-147	-6.202	-119.088
2040	4.261	-844	3.417	-5.560	-130	-2.273	-121.361
2041	4.343	-853	3.490	-1.680	-113	1.697	-119.665
2042	4.427	-863	3.564	-100	-96	3.368	-116.297
2043	4.513	-961	3.551	-100	-78	3.373	-112.924
2044	4.600	-972	3.629	-100	-61	3.468	-109.456
2045	4.689	-982	3.707	-100	-43	3.564	-105.891
2046	4.780	-992	3.788	-100	-25	3.663	-102.229
2047	5.088	-1.019	4.068	-100	-7	3.961	-98.267
2048	6.312	-1.105	5.206	-100		5.106	-93.161

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.

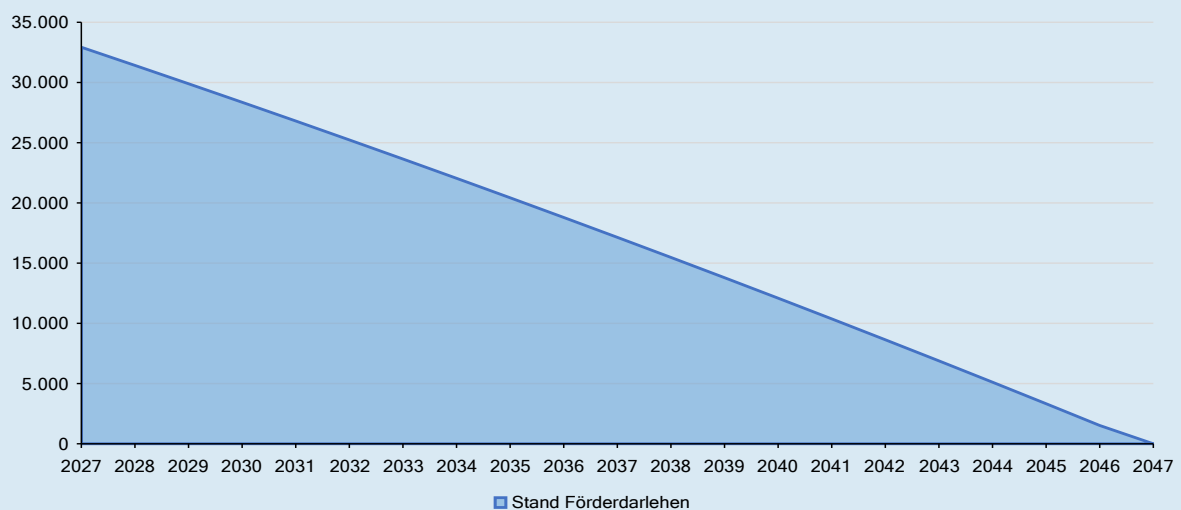
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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 Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	250	55	305	32.930
2028	1.509	322	1.831	31.421
2029	1.524	307	1.831	29.897
2030	1.539	292	1.831	28.358
2031	1.555	276	1.831	26.804
2032	1.570	261	1.831	25.233
2033	1.586	245	1.831	23.647
2034	1.602	229	1.831	22.045
2035	1.618	213	1.831	20.427
2036	1.634	197	1.831	18.793
2037	1.651	180	1.831	17.142
2038	1.667	164	1.831	15.475
2039	1.684	147	1.831	13.791
2040	1.701	130	1.831	12.090
2041	1.718	113	1.831	10.372
2042	1.735	96	1.831	8.636
2043	1.753	78	1.831	6.884
2044	1.770	61	1.831	5.113
2045	1.788	43	1.831	3.325
2046	1.806	25	1.831	1.519
2047	1.519	7	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 | Werndlasse 9+9A

TOTALGEWINNBERECHNUNG

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-16.320		-16.320	-16.320
2026				-1.640		-1.640	-17.960
2027	827	-102	725	-1.620	-55	-950	-18.910
2028	4.960	-610	4.350	-2.220	-322	1.808	-17.103
2029	5.084	-618	4.466	-2.220	-307	1.939	-15.164
2030	5.211	-626	4.585	-2.220	-292	2.073	-13.090
2031	5.336	-634	4.703	-2.220	-276	2.206	-10.884
2032	5.464	-642	4.823	-2.220	-261	2.342	-8.542
2033	5.595	-723	4.872	-2.220	-245	2.407	-6.135
2034	5.730	-732	4.998	-2.220	-229	2.549	-3.587
2035	5.867	-740	5.127	-2.220	-213	2.694	-893
2036	6.008	-749	5.259	-2.220	-197	2.842	1.950

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 12. 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 12. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.