



Barzeichnung

3 % 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		71.508	Nettoeinnahmen plus		71.508
Steuerzahlung		-9.564	Steuerersparnis		61.746
Nettoeinnahmen nach Steuer		61.944	Nettoeinnahmen nach Steuer		133.254

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

3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 314.853 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	265.083
-Barzeichnungsbonus	-14.700
	250.383

Steuerliches Ergebnis

2025	-31.170
2026	-14.940
2027	-14.180
	-60.290

250.383
Eigenaufwand vor Steuer

-30.145
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

220.238
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 49.770

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

198
pro Monat

2.372
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

617
pro Monat

7.401
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. 2.747 bedient.

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

117.262

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

7.809

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

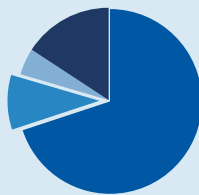
6,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

314.853

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

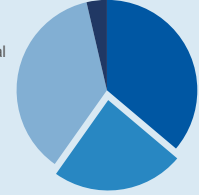


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

117.262

- 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 49.770 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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 9+9A

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

3 % 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					-250.383		-250.383		-250.383
2026						15.585	15.585	6,22%	-234.798
2027	693	98	791	-458	333	7.470	7.803	3,32%	-226.995
2028	4.155	588	4.743	-2.747	1.996	7.090	9.087	4,00%	-217.909
2029	4.246	588	4.834	-2.747	2.087	5.214	7.301	3,35%	-210.608
2030	4.338	588	4.926	-2.747	2.179	5.158	7.337	3,48%	-203.271
2031	4.428	588	5.016	-2.747	2.269	5.100	7.370	3,63%	-195.901
2032	4.520	588	5.108	-2.747	2.362	5.043	7.405	3,78%	-188.497
2033	4.503	588	5.091	-2.747	2.345	4.986	7.330	3,89%	-181.166
2034	4.599	588	5.187	-2.747	2.440	4.982	7.423	4,10%	-173.744
2035	4.697	588	5.285	-2.747	2.538	4.922	7.460	4,29%	-166.283
2036	4.796	588	5.384	-2.747	2.637	4.861	7.499	4,51%	-158.784
2037	4.898	588	5.486	-2.747	2.739	4.800	7.538	4,75%	-151.246
2038	4.912	588	5.500	-2.747	2.754	4.737	7.490	4,95%	-143.756
2039	5.018	588	5.606	-2.747	2.859	4.717	7.576	5,27%	-136.180
2040	5.125	588	5.713	-2.747	2.966	4.651	7.618	5,59%	-128.562
2041	5.234	588	5.822	-2.747	3.076	1.705	4.781	3,72%	-123.782
2042	5.346	588	5.934	-2.747	3.187	-1.272	1.915	1,55%	-121.867
2043	5.327	588	5.915	-2.747	3.168	-2.526	642	0,53%	-121.225
2044	5.443	588	6.031	-2.747	3.284	-2.530	754	0,62%	-120.470
2045	5.561	588	6.149	-2.747	3.402	-2.601	801	0,67%	-119.669
2046	5.681	588	6.269	-2.747	3.523	-2.673	849	0,71%	-118.819
2047	6.103	490	6.593	-2.289	4.304	-2.747	1.557	1,31%	-117.262
2048	7.809		7.809		7.809	-2.971	4.838	4,13%	-112.424

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 588 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-31.170		-31.170	-31.170
2026				-14.940		-14.940	-46.110
2027	845	-152	693	-14.790	-83	-14.180	-60.290
2028	5.070	-915	4.155	-14.100	-484	-10.429	-70.719
2029	5.172	-927	4.246	-14.100	-461	-10.315	-81.034
2030	5.276	-939	4.338	-14.100	-438	-10.200	-91.234
2031	5.379	-950	4.428	-14.100	-415	-10.087	-101.321
2032	5.483	-962	4.520	-14.100	-391	-9.971	-111.292
2033	5.589	-1.085	4.503	-14.100	-368	-9.964	-121.256
2034	5.697	-1.098	4.599	-14.100	-344	-9.845	-131.101
2035	5.807	-1.110	4.697	-14.100	-320	-9.723	-140.824
2036	5.919	-1.123	4.796	-14.100	-295	-9.599	-150.423
2037	6.034	-1.136	4.898	-14.100	-271	-9.473	-159.896
2038	6.151	-1.238	4.912	-14.100	-246	-9.433	-169.329
2039	6.270	-1.252	5.018	-14.100	-221	-9.303	-178.632
2040	6.391	-1.266	5.125	-8.340	-195	-3.410	-182.042
2041	6.515	-1.280	5.234	-2.520	-170	2.545	-179.497
2042	6.641	-1.295	5.346	-150	-144	5.052	-174.445
2043	6.769	-1.442	5.327	-150	-118	5.059	-169.385
2044	6.900	-1.457	5.443	-150	-91	5.202	-164.184
2045	7.034	-1.473	5.561	-150	-64	5.347	-158.837
2046	7.170	-1.488	5.681	-150	-37	5.494	-153.343
2047	7.631	-1.529	6.103	-150	-10	5.942	-147.401
2048	9.467	-1.658	7.809	-150		7.659	-139.741

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
		71.508			71.508
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.564			61.746
		nach Steuer			nach Steuer
		61.944			133.254

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 71.310

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von rd. EUR 5.070 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.

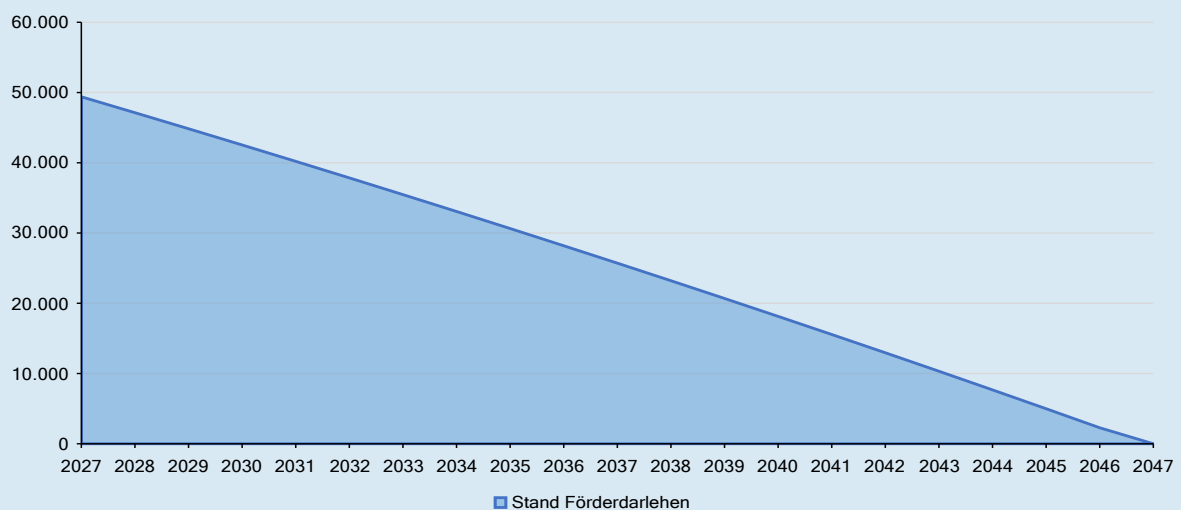
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	375	83	458	49.395
2028	2.263	484	2.747	47.132
2029	2.286	461	2.747	44.846
2030	2.309	438	2.747	42.537
2031	2.332	415	2.747	40.205
2032	2.355	391	2.747	37.850
2033	2.379	368	2.747	35.471
2034	2.403	344	2.747	33.068
2035	2.427	320	2.747	30.641
2036	2.451	295	2.747	28.189
2037	2.476	271	2.747	25.713
2038	2.501	246	2.747	23.212
2039	2.526	221	2.747	20.686
2040	2.551	195	2.747	18.135
2041	2.577	170	2.747	15.558
2042	2.603	144	2.747	12.955
2043	2.629	118	2.747	10.325
2044	2.656	91	2.747	7.670
2045	2.682	64	2.747	4.988
2046	2.709	37	2.747	2.278
2047	2.278	10	2.289	

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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-24.480		-24.480	-24.480
2026				-2.460		-2.460	-26.940
2027	1.240	-152	1.088	-2.430	-83	-1.425	-28.365
2028	7.440	-915	6.525	-3.330	-484	2.711	-25.654
2029	7.626	-927	6.699	-3.330	-461	2.908	-22.745
2030	7.817	-939	6.878	-3.330	-438	3.110	-19.635
2031	8.004	-950	7.054	-3.330	-415	3.309	-16.326
2032	8.196	-962	7.234	-3.330	-391	3.513	-12.813
2033	8.393	-1.085	7.308	-3.330	-368	3.610	-9.203
2034	8.594	-1.098	7.497	-3.330	-344	3.823	-5.380
2035	8.801	-1.110	7.690	-3.330	-320	4.041	-1.339
2036	9.012	-1.123	7.889	-3.330	-295	4.264	2.924

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 12. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von EUR 7.440 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/Liebhabeirichtlinien). 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.