



Barzeichnung

4 % 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		95.344	Nettoeinnahmen plus		95.344
Steuerzahlung		-12.752	Steuerersparnis		82.328
Nettoeinnahmen nach Steuer		82.592	Nettoeinnahmen nach Steuer		177.672

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

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 419.804 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	353.444
-Barzeichnungsbonus	-19.600
	333.844

Steuerliches Ergebnis

2025	-41.560
2026	-19.920
2027	-18.907
	-80.387

333.844
Eigenaufwand vor Steuer

-40.194
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

293.650
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 66.360

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

264
pro Monat

3.163
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

822
pro Monat

9.868
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. 3.662 bedient.

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

156.350

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

10.413

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

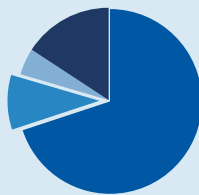
6,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

419.804

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

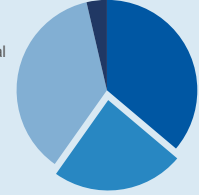


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

156.350

- 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 66.360 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

4 % 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					-333.844		-333.844		-333.844
2026						20.780	20.780	6,22%	-313.064
2027	923	131	1.054	-610	444	9.960	10.404	3,32%	-302.660
2028	5.540	784	6.324	-3.662	2.662	9.454	12.115	4,00%	-290.545
2029	5.661	784	6.445	-3.662	2.782	6.952	9.735	3,35%	-280.810
2030	5.784	784	6.568	-3.662	2.905	6.877	9.782	3,48%	-271.028
2031	5.904	784	6.688	-3.662	3.026	6.800	9.826	3,63%	-261.202
2032	6.027	784	6.811	-3.662	3.149	6.724	9.873	3,78%	-251.329
2033	6.005	784	6.789	-3.662	3.126	6.647	9.774	3,89%	-241.555
2034	6.132	784	6.916	-3.662	3.254	6.643	9.897	4,10%	-231.658
2035	6.262	784	7.046	-3.662	3.384	6.563	9.947	4,29%	-221.711
2036	6.395	784	7.179	-3.662	3.517	6.482	9.999	4,51%	-211.713
2037	6.530	784	7.314	-3.662	3.652	6.399	10.051	4,75%	-201.661
2038	6.550	784	7.334	-3.662	3.672	6.315	9.987	4,95%	-191.674
2039	6.690	784	7.474	-3.662	3.812	6.289	10.101	5,27%	-181.574
2040	6.833	784	7.617	-3.662	3.955	6.202	10.157	5,59%	-171.417
2041	6.979	784	7.763	-3.662	4.101	2.273	6.374	3,72%	-165.042
2042	7.128	784	7.912	-3.662	4.250	-1.697	2.553	1,55%	-162.489
2043	7.103	784	7.887	-3.662	4.224	-3.368	856	0,53%	-161.633
2044	7.257	784	8.041	-3.662	4.379	-3.373	1.006	0,62%	-160.627
2045	7.415	784	8.199	-3.662	4.536	-3.468	1.069	0,67%	-159.558
2046	7.575	784	8.359	-3.662	4.697	-3.564	1.133	0,71%	-158.425
2047	8.137	653	8.790	-3.052	5.738	-3.663	2.076	1,31%	-156.350
2048	10.413		10.413		10.413	-3.961	6.451	4,13%	-149.899

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 784 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-41.560		-41.560	-41.560
2026				-19.920		-19.920	-61.480
2027	1.127	-203	923	-19.720	-110	-18.907	-80.387
2028	6.760	-1.220	5.540	-18.800	-645	-13.905	-94.292
2029	6.896	-1.236	5.661	-18.800	-614	-13.754	-108.046
2030	7.035	-1.252	5.784	-18.800	-584	-13.600	-121.646
2031	7.171	-1.267	5.904	-18.800	-553	-13.449	-135.095
2032	7.310	-1.283	6.027	-18.800	-522	-13.295	-148.389
2033	7.452	-1.447	6.005	-18.800	-490	-13.286	-161.675
2034	7.596	-1.464	6.132	-18.800	-458	-13.126	-174.801
2035	7.743	-1.480	6.262	-18.800	-426	-12.964	-187.765
2036	7.893	-1.498	6.395	-18.800	-394	-12.799	-200.563
2037	8.045	-1.515	6.530	-18.800	-361	-12.631	-213.194
2038	8.201	-1.651	6.550	-18.800	-328	-12.578	-225.772
2039	8.360	-1.669	6.690	-18.800	-294	-12.404	-238.176
2040	8.521	-1.688	6.833	-11.120	-260	-4.547	-242.723
2041	8.686	-1.707	6.979	-3.360	-226	3.393	-239.330
2042	8.854	-1.726	7.128	-200	-192	6.736	-232.593
2043	9.026	-1.923	7.103	-200	-157	6.746	-225.847
2044	9.200	-1.943	7.257	-200	-121	6.936	-218.911
2045	9.378	-1.963	7.415	-200	-86	7.129	-211.783
2046	9.560	-1.984	7.575	-200	-50	7.325	-204.457
2047	10.175	-2.038	8.137	-200	-14	7.923	-196.534
2048	12.623	-2.210	10.413	-200		10.213	-186.322

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
		95.344			95.344
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.752			82.328
		nach Steuer			nach Steuer
		82.592			177.672

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 95.080

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von rd. EUR 6.760 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.

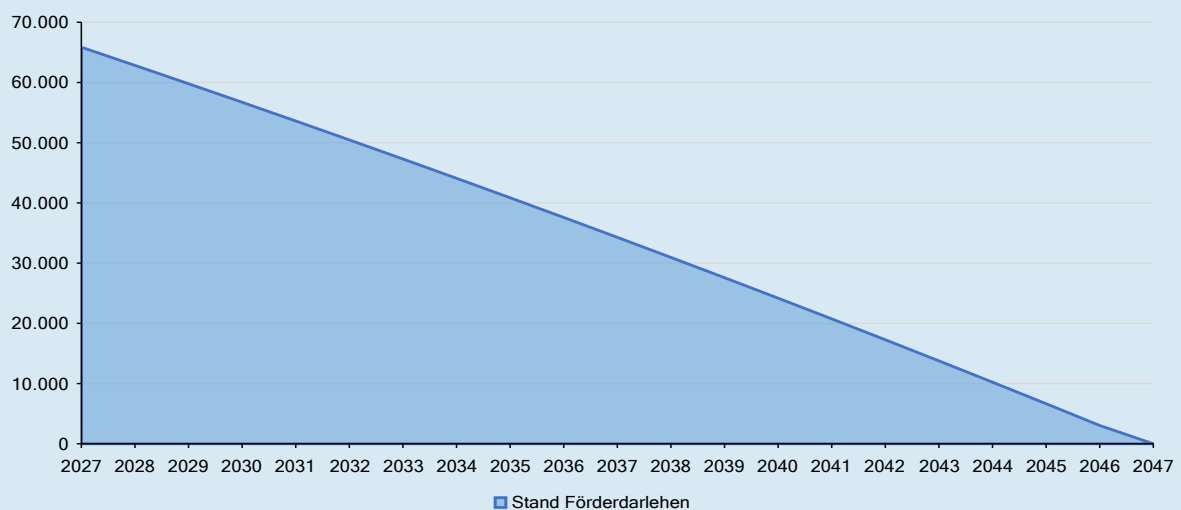
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	500	110	610	65.860
2028	3.017	645	3.662	62.843
2029	3.048	614	3.662	59.795
2030	3.078	584	3.662	56.716
2031	3.109	553	3.662	53.607
2032	3.141	522	3.662	50.467
2033	3.172	490	3.662	47.295
2034	3.204	458	3.662	44.091
2035	3.236	426	3.662	40.855
2036	3.269	394	3.662	37.586
2037	3.301	361	3.662	34.284
2038	3.335	328	3.662	30.950
2039	3.368	294	3.662	27.582
2040	3.402	260	3.662	24.180
2041	3.436	226	3.662	20.743
2042	3.471	192	3.662	17.273
2043	3.506	157	3.662	13.767
2044	3.541	121	3.662	10.226
2045	3.576	86	3.662	6.650
2046	3.612	50	3.662	3.038
2047	3.038	14	3.052	

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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-32.640		-32.640	-32.640
2026				-3.280		-3.280	-35.920
2027	1.653	-203	1.450	-3.240	-110	-1.900	-37.820
2028	9.920	-1.220	8.700	-4.440	-645	3.615	-34.205
2029	10.168	-1.236	8.932	-4.440	-614	3.878	-30.327
2030	10.422	-1.252	9.171	-4.440	-584	4.147	-26.180
2031	10.672	-1.267	9.405	-4.440	-553	4.412	-21.768
2032	10.928	-1.283	9.645	-4.440	-522	4.684	-17.085
2033	11.191	-1.447	9.744	-4.440	-490	4.814	-12.271
2034	11.459	-1.464	9.996	-4.440	-458	5.098	-7.173
2035	11.734	-1.480	10.254	-4.440	-426	5.388	-1.786
2036	12.016	-1.498	10.518	-4.440	-394	5.685	3.899

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 12. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von EUR 9.920 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.