



Kreditzeichnung
1 % Kommanditanteile

BAUMSTADT⁴

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 4/4A/4B, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°506

Baumstadt⁴ Das fünfte und sechste Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt⁴** 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 5,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 14,65 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 37 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2026 | Fertigstellung Herbst 2028

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.

Seit bald 50 Jahren ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Mehr als 500 Projekte wurden von IFA realisiert, für rund 8.100 Investor:innen verwaltet IFA 4,3 Milliarden Euro Assets under Management.

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 mehr als 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 10,61 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,43 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%.**

IFA RUNDUM-SERVICE

- IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management, optimaler Bewirtschaftung und Steuerung aller Dienstleister sowie der Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine eines Immobilieninvestments umfasst. **Investor:innen genießen steuerliche Optimierung und stabile Erträge. IFA kümmert sich um alles andere.**

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	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		38.902	Nettoeinnahmen plus		38.902
Steuerzahlung		-8.126	Steuerersparnis		22.934
Nettoeinnahmen nach Steuer		30.776	Nettoeinnahmen nach Steuer		61.836

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

1 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 148.698 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	17.200
2027	17.200
2028	17.200
	51.600

Steuerliches Ergebnis

2026	-22.730
2027	-9.540
2028	-7.510
	-39.780

51.600
Eigenaufwand vor Steuer

-19.890
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

31.710
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	72.848
Landesdarlehen gefördert ****	24.250

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

290

pro Monat

3.477

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

147

pro Monat

1.770

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

70.857

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.939

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

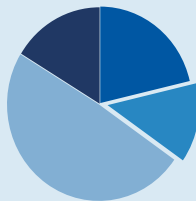
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

148.698

- 21% Eigenaufwand
- 14% Steuerrückfluss
- 48% Bankdarlehen
- 17% Landesdarlehen

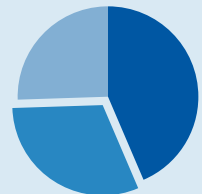


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

70.857

- 44% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 26% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- * 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 72.848 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (ab 2039 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren).
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 24.250 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2048. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

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 4/4A/4B

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-17.200		-17.200	-17.200
2027			-17.200	11.365	-5.835	-23.035
2028			-17.200	4.770	-12.430	-35.465
2029	2.220	-7.844	-5.624	3.755	-1.869	-37.334
2030	2.276	-7.844	-5.568	3.725	-1.843	-39.177
2031	2.331	-7.844	-5.513	3.617	-1.896	-41.074
2032	2.387	-7.844	-5.457	3.506	-1.951	-43.025
2033	2.445	-7.844	-5.399	3.391	-2.009	-45.033
2034	2.455	-7.844	-5.389	3.271	-2.117	-47.151
2035	2.516	-7.844	-5.328	3.172	-2.156	-49.307
2036	2.577	-7.844	-5.267	3.045	-2.222	-51.529
2037	2.640	-7.844	-5.204	2.912	-2.291	-53.820
2038	2.705	-7.844	-5.139	2.775	-2.364	-56.184
2039	2.732	-7.844	-5.112	2.633	-2.479	-58.663
2040	2.800	-7.844	-5.044	2.505	-2.539	-61.202
2041	2.869	-7.844	-4.975	2.353	-2.623	-63.825
2042	2.939	-7.844	-4.905	1.405	-3.500	-67.325
2043	3.011	-7.844	-4.832	-464	-5.296	-72.621
2044	3.027	-1.338	1.689	-1.369	320	-72.301
2045	3.103	-1.338	1.764	-1.454	311	-71.991
2046	3.180	-1.338	1.842	-1.498	344	-71.647
2047	3.259	-1.338	1.921	-1.543	378	-71.269
2048	3.340	-1.338	2.002	-1.589	412	-70.857
2049	3.939		3.939	-1.636	2.302	-68.555

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026

*** 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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 4/4A/4B

STEUERLICHE PROGNOSE RECHNUNG

1 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-22.730		-22.730	-22.730
2027				-9.540		-9.540	-32.270
2028				-7.510		-7.510	-39.780
2029	2.750	-531	2.220	-6.520	-3.150	-7.451	-47.231
2030	2.815	-540	2.276	-6.520	-2.989	-7.234	-54.464
2031	2.879	-549	2.331	-6.520	-2.822	-7.011	-61.476
2032	2.945	-558	2.387	-6.520	-2.648	-6.781	-68.257
2033	3.012	-567	2.445	-6.520	-2.468	-6.543	-74.800
2034	3.081	-625	2.455	-6.520	-2.280	-6.345	-81.144
2035	3.151	-635	2.516	-6.520	-2.085	-6.089	-87.234
2036	3.222	-645	2.577	-6.520	-1.882	-5.824	-93.058
2037	3.296	-655	2.640	-6.520	-1.670	-5.550	-98.608
2038	3.371	-666	2.705	-6.520	-1.451	-5.266	-103.874
2039	3.448	-715	2.732	-6.520	-1.223	-5.010	-108.884
2040	3.526	-726	2.800	-6.520	-985	-4.705	-113.590
2041	3.606	-738	2.869	-4.940	-738	-2.809	-116.399
2042	3.688	-749	2.939	-1.530	-481	928	-115.471
2043	3.772	-761	3.011	-60	-214	2.738	-112.733
2044	3.858	-831	3.027	-60	-59	2.908	-109.826
2045	3.946	-843	3.103	-60	-47	2.996	-106.830
2046	4.036	-856	3.180	-60	-34	3.086	-103.743
2047	4.128	-869	3.259	-60	-20	3.179	-100.565
2048	4.222	-882	3.340	-60	-7	3.273	-97.292
2049	4.890	-951	3.939	-60		3.879	-93.413

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
		38.902			38.902
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.126			22.934
		nach Steuer			nach Steuer
		30.776			61.836

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 31.060

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 2.750 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (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 10% (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 01.01.2029 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.

Neubauherrenmodell

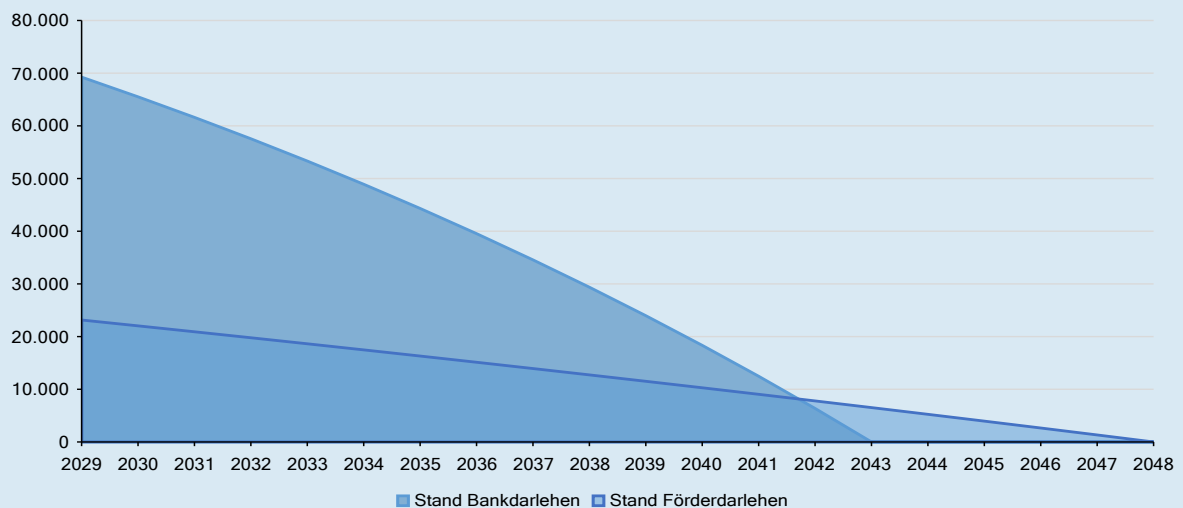
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlgrasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

1 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	3.593	2.913	6.506	69.254	1.101	237	1.338	23.149	7.844
2030	3.743	2.763	6.506	65.512	1.112	226	1.338	22.037	7.844
2031	3.899	2.607	6.506	61.613	1.123	215	1.338	20.914	7.844
2032	4.061	2.444	6.506	57.552	1.134	204	1.338	19.780	7.844
2033	4.230	2.275	6.506	53.321	1.146	193	1.338	18.634	7.844
2034	4.407	2.099	6.506	48.914	1.157	181	1.338	17.477	7.844
2035	4.590	1.915	6.506	44.324	1.169	169	1.338	16.308	7.844
2036	4.782	1.724	6.506	39.542	1.181	158	1.338	15.127	7.844
2037	4.981	1.525	6.506	34.561	1.192	146	1.338	13.935	7.844
2038	5.189	1.317	6.506	29.373	1.204	134	1.338	12.730	7.844
2039	5.405	1.101	6.506	23.968	1.217	122	1.338	11.514	7.844
2040	5.630	876	6.506	18.338	1.229	110	1.338	10.285	7.844
2041	5.865	641	6.506	12.473	1.241	97	1.338	9.044	7.844
2042	6.109	396	6.506	6.364	1.254	85	1.338	7.790	7.844
2043	6.364	142	6.506		1.266	72	1.338	6.524	7.844
2044					1.279	59	1.338	5.245	1.338
2045					1.292	47	1.338	3.954	1.338
2046					1.305	34	1.338	2.649	1.338
2047					1.318	20	1.338	1.331	1.338
2048					1.331	7	1.338		1.338

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 4/4A/4B

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-21.150		-21.150	-21.150
2027				-4.540		-4.540	-25.690
2028				-1.050		-1.050	-26.740
2029	3.480	-531	2.950	-1.510	-3.150	-1.711	-28.451
2030	3.567	-540	3.027	-1.510	-2.989	-1.472	-29.922
2031	3.653	-549	3.104	-1.510	-2.822	-1.228	-31.151
2032	3.740	-558	3.182	-1.510	-2.648	-976	-32.126
2033	3.830	-567	3.263	-1.510	-2.468	-715	-32.841
2034	3.922	-625	3.297	-1.510	-2.280	-493	-33.334
2035	4.016	-635	3.381	-1.510	-2.085	-214	-33.548
2036	4.112	-645	3.467	-1.510	-1.882	76	-33.472
2037	4.211	-655	3.556	-1.510	-1.670	375	-33.097
2038	4.312	-666	3.646	-1.510	-1.451	685	-32.411
2039	4.416	-715	3.700	-1.510	-1.223	968	-31.444
2040	4.522	-726	3.795	-1.510	-985	1.300	-30.143
2041	4.630	-738	3.893	-1.510	-738	1.644	-28.499
2042	4.741	-749	3.992	-1.510	-481	2.001	-26.498
2043	4.855	-761	4.094	-1.510	-214	2.370	-24.128
2044	4.972	-831	4.141	-1.510	-59	2.571	-21.557
2045	5.091	-843	4.248	-1.510	-47	2.691	-18.866
2046	5.213	-856	4.357	-1.510	-34	2.814	-16.052
2047	5.338	-869	4.469	-1.510	-20	2.939	-13.113
2048	5.466	-882	4.584	-1.510	-7	3.067	-10.046
2049	5.598	-951	4.646	-1.510		3.136	-6.910
2050	5.732	-967	4.765	-1.510		3.255	-3.655
2051	5.870	-983	4.886	-1.510		3.376	-278
2052	6.010	-1.000	5.011	-1.510		3.501	3.222

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 3.480 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). 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 27. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.