



Symbolbild

Barzeichnung

1 % Kommanditanteile

## BAUMSTADT<sup>4</sup>

**Baumstadt Floridsdorf**  
**Werndlsgasse 4/4A/4B, 1210 Wien**

IFA Bauherrenmodell N°506

**Baumstadt<sup>4</sup>** Das fünfte und sechste Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>4</sup>** 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 7,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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, Bauzeitzinsen 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,43 Euro/m<sup>2</sup>. 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 <b>Steuerzahlung</b>		38.902 -8.126	Nettoeinnahmen plus <b>Steuerersparnis</b>		38.902 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

### Barzeichnung

1 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 148.698 \*

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	124.448
<b>-Barzeichnungsbonus</b>	<b>-8.000</b>
	<b>116.448</b>

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-18.250
2027	-5.760
2028	-7.540
	-31.550

**116.448**

Eigenaufwand vor Steuer

**-15.775**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**100.673**

Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*\*

24.250

#### ERTRAGSPHASE I (2029 - 2042)

Ø Zufluss  
vor Steuer \*\*\*\*

**102**  
pro Monat

**1.225**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*

**281**  
pro Monat

**3.367**  
pro Jahr

#### Ø Zufluss nach Steuer p.a.

**4,3 %**

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 1.338 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 78.493 im Zeitraum von 2029 - 2042.

#### ERTRAGSPHASE II (ab 2049) \*\*\*\*\*

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

**54.604**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**3.939**

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

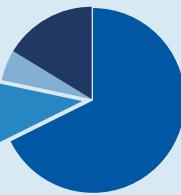
**7,2 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**148.698**

- 68% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 6% Barzeichnerbonus
- 16% Landesdarlehen



#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2048

**54.604**

- 35% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 43% Mieten



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintrags- 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 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 - 2042. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

\*\*\*\*\* Da die Herstellungskosten bis 2042 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 | Werndlsgasse 4/4A/4B

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-116.448		-116.448		-116.448
2027				9.125	9.125	7,84%	-107.323
2028				2.880	2.880	2,68%	-104.443
2029	2.220	-1.338	881	3.770	4.651	4,45%	-99.791
2030	2.276	-1.338	937	2.269	3.206	3,21%	-96.585
2031	2.331	-1.338	992	2.235	3.228	3,34%	-93.357
2032	2.387	-1.338	1.049	2.202	3.251	3,48%	-90.106
2033	2.445	-1.338	1.106	2.168	3.275	3,63%	-86.831
2034	2.455	-1.338	1.117	2.134	3.251	3,74%	-83.580
2035	2.516	-1.338	1.177	2.123	3.300	3,95%	-80.280
2036	2.577	-1.338	1.239	2.087	3.326	4,14%	-76.954
2037	2.640	-1.338	1.302	2.050	3.352	4,36%	-73.602
2038	2.705	-1.338	1.367	2.013	3.379	4,59%	-70.223
2039	2.732	-1.338	1.394	1.974	3.368	4,80%	-66.854
2040	2.800	-1.338	1.461	1.955	3.416	5,11%	-63.438
2041	2.869	-1.338	1.530	1.915	3.445	5,43%	-59.993
2042	2.939	-1.338	1.601	1.084	2.685	4,48%	-57.308
2043	3.011	-1.338	1.673	-662	1.011	1,76%	-56.297
2044	3.027	-1.338	1.689	-1.440	249	0,44%	-56.048
2045	3.103	-1.338	1.764	-1.454	311	0,55%	-55.737
2046	3.180	-1.338	1.842	-1.498	344	0,62%	-55.393
2047	3.259	-1.338	1.921	-1.543	378	0,68%	-55.016
2048	3.340	-1.338	2.002	-1.589	412	0,75%	<b>-54.604</b>
2049	<b>3.939</b>		3.939	-1.636	2.302	4,22%	-52.301

\* 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 | Werndlsgasse 4/4A/4B

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-18.250		-18.250	-18.250
2027				-5.760		-5.760	-24.010
2028				-7.540		-7.540	-31.550
2029	2.750	-531	2.220	-6.520	-237	-4.538	-36.088
2030	2.815	-540	2.276	-6.520	-226	-4.471	-40.559
2031	2.879	-549	2.331	-6.520	-215	-4.405	-44.963
2032	2.945	-558	2.387	-6.520	-204	-4.337	-49.300
2033	3.012	-567	2.445	-6.520	-193	-4.268	-53.568
2034	3.081	-625	2.455	-6.520	-181	-4.246	-57.814
2035	3.151	-635	2.516	-6.520	-169	-4.174	-61.988
2036	3.222	-645	2.577	-6.520	-158	-4.100	-66.088
2037	3.296	-655	2.640	-6.520	-146	-4.025	-70.113
2038	3.371	-666	2.705	-6.520	-134	-3.949	-74.062
2039	3.448	-715	2.732	-6.520	-122	-3.910	-77.972
2040	3.526	-726	2.800	-6.520	-110	-3.830	-81.802
2041	3.606	-738	2.869	-4.940	-97	-2.169	-83.971
2042	3.688	-749	2.939	-1.530	-85	1.325	-82.646
2043	3.772	-761	3.011	-60	-72	2.879	-79.767
2044	3.858	-831	3.027	-60	-59	2.908	-76.859
2045	3.946	-843	3.103	-60	-47	2.996	-73.863
2046	4.036	-856	3.180	-60	-34	3.086	-70.776
2047	4.128	-869	3.259	-60	-20	3.179	-67.598
2048	4.222	-882	3.340	-60	-7	3.273	-64.325
2049	4.890	-951	3.939	-60		3.879	-60.446

### 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 minus Steuer nach Steuer <hr/> <b>30.776</b>			Nettoeinnahmen plus Steuer nach Steuer <hr/> <b>61.836</b>

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/Liebhäbererichtlinien). 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

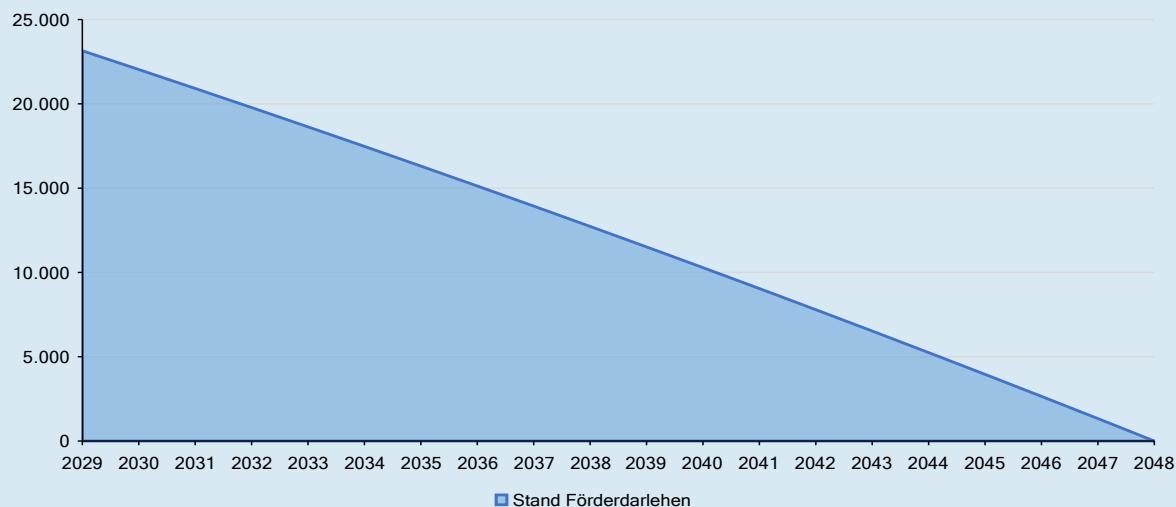
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlsgasse 4/4A/4B

## KREDITÜBERSICHT

1 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	1.101	237	1.338	23.149
2030	1.112	226	1.338	22.037
2031	1.123	215	1.338	20.914
2032	1.134	204	1.338	19.780
2033	1.146	193	1.338	18.634
2034	1.157	181	1.338	17.477
2035	1.169	169	1.338	16.308
2036	1.181	158	1.338	15.127
2037	1.192	146	1.338	13.935
2038	1.204	134	1.338	12.730
2039	1.217	122	1.338	11.514
2040	1.229	110	1.338	10.285
2041	1.241	97	1.338	9.044
2042	1.254	85	1.338	7.790
2043	1.266	72	1.338	6.524
2044	1.279	59	1.338	5.245
2045	1.292	47	1.338	3.954
2046	1.305	34	1.338	2.649
2047	1.318	20	1.338	1.331
2048	1.331	7	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 | Werndlsgasse 4/4A/4B

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-16.670		-16.670	-16.670
2027				-760		-760	-17.430
2028				-1.080		-1.080	-18.510
2029	3.480	-531	2.950	-1.510	-237	1.202	-17.308
2030	3.567	-540	3.027	-1.510	-226	1.291	-16.017
2031	3.653	-549	3.104	-1.510	-215	1.379	-14.638
2032	3.740	-558	3.182	-1.510	-204	1.469	-13.170
2033	3.830	-567	3.263	-1.510	-193	1.560	-11.609
2034	3.922	-625	3.297	-1.510	-181	1.606	-10.004
2035	4.016	-635	3.381	-1.510	-169	1.702	-8.302
2036	4.112	-645	3.467	-1.510	-158	1.800	-6.503
2037	4.211	-655	3.556	-1.510	-146	1.900	-4.603
2038	4.312	-666	3.646	-1.510	-134	2.002	-2.600
2039	4.416	-715	3.700	-1.510	-122	2.069	-532
<b>2040</b>	<b>4.522</b>	<b>-726</b>	<b>3.795</b>	<b>-1.510</b>	<b>-110</b>	<b>2.176</b>	<b>1.644</b>

STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 15. 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 (Erliss BMF/Liebhábereirichtlinien). 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 15. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.