



Kreditzeichnung
1,2 % 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		46.683	Nettoeinnahmen plus		46.683
Steuerzahlung		-9.751	Steuerersparnis		27.521
Nettoeinnahmen nach Steuer		36.931	Nettoeinnahmen nach Steuer		74.203

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

1,2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 178.437 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	20.640
2027	20.640
2028	20.640
	61.920

Steuerliches Ergebnis

2026	-27.276
2027	-11.448
2028	-9.012
	-47.736

61.920
Eigenaufwand vor Steuer

-23.868
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

38.052
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	87.417
Landesdarlehen gefördert ****	29.100

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

348
pro Monat

4.172
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

177
pro Monat

2.124
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

85.029

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.726

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

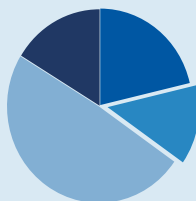
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

178.437

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

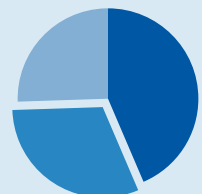


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

85.029

- 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 87.417 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 29.100 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 | Werndlasse 4/4A/4B

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,2 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-20.640		-20.640	-20.640
2027			-20.640	13.638	-7.002	-27.642
2028			-20.640	5.724	-14.916	-42.558
2029	2.663	-9.413	-6.749	4.506	-2.243	-44.801
2030	2.731	-9.413	-6.682	4.470	-2.212	-47.013
2031	2.797	-9.413	-6.616	4.340	-2.276	-49.289
2032	2.865	-9.413	-6.548	4.207	-2.341	-51.630
2033	2.934	-9.413	-6.479	4.069	-2.410	-54.040
2034	2.946	-9.413	-6.466	3.926	-2.541	-56.581
2035	3.019	-9.413	-6.394	3.807	-2.587	-59.168
2036	3.093	-9.413	-6.320	3.653	-2.667	-61.835
2037	3.168	-9.413	-6.244	3.495	-2.750	-64.584
2038	3.246	-9.413	-6.167	3.330	-2.837	-67.421
2039	3.279	-9.413	-6.134	3.160	-2.975	-70.396
2040	3.360	-9.413	-6.053	3.006	-3.047	-73.443
2041	3.442	-9.413	-5.970	2.823	-3.147	-76.590
2042	3.527	-9.413	-5.886	1.686	-4.200	-80.790
2043	3.614	-9.413	-5.799	-557	-6.356	-87.145
2044	3.633	-1.606	2.027	-1.643	384	-86.761
2045	3.723	-1.606	2.117	-1.745	373	-86.389
2046	3.816	-1.606	2.210	-1.798	412	-85.976
2047	3.911	-1.606	2.305	-1.852	453	-85.523
2048	4.008	-1.606	2.402	-1.907	495	-85.029
2049	4.726		4.726	-1.964	2.763	-82.266

* 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 | Werndlasse 4/4A/4B

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-27.276		-27.276	-27.276
2027				-11.448		-11.448	-38.724
2028				-9.012		-9.012	-47.736
2029	3.300	-637	2.663	-7.824	-3.780	-8.941	-56.677
2030	3.378	-648	2.731	-7.824	-3.587	-8.680	-65.357
2031	3.455	-658	2.797	-7.824	-3.387	-8.414	-73.771
2032	3.534	-669	2.865	-7.824	-3.178	-8.138	-81.908
2033	3.614	-681	2.934	-7.824	-2.961	-7.852	-89.760
2034	3.697	-750	2.946	-7.824	-2.736	-7.614	-97.373
2035	3.781	-762	3.019	-7.824	-2.502	-7.307	-104.680
2036	3.867	-774	3.093	-7.824	-2.258	-6.989	-111.669
2037	3.955	-786	3.168	-7.824	-2.004	-6.660	-118.329
2038	4.045	-799	3.246	-7.824	-1.741	-6.319	-124.649
2039	4.137	-859	3.279	-7.824	-1.467	-6.012	-130.661
2040	4.231	-872	3.360	-7.824	-1.182	-5.647	-136.308
2041	4.328	-885	3.442	-5.928	-886	-3.371	-139.679
2042	4.426	-899	3.527	-1.836	-577	1.114	-138.565
2043	4.527	-913	3.614	-72	-257	3.285	-135.280
2044	4.630	-997	3.633	-72	-71	3.489	-131.791
2045	4.735	-1.012	3.723	-72	-56	3.595	-128.195
2046	4.843	-1.027	3.816	-72	-40	3.704	-124.492
2047	4.954	-1.043	3.911	-72	-25	3.814	-120.677
2048	5.066	-1.058	4.008	-72	-9	3.927	-116.750
2049	5.868	-1.141	4.726	-72		4.654	-112.096

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
		46.683			46.683
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.751			27.521
		nach Steuer			nach Steuer
		36.931			74.203

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 37.272

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 3.300 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

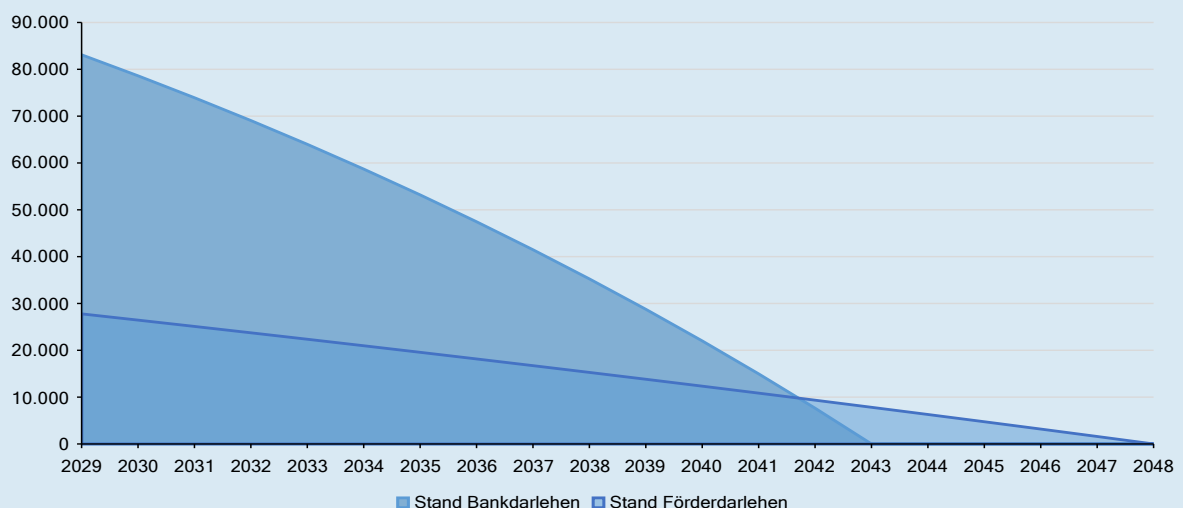
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl-gasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

1,2 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2029	4.312	3.495	7.807	83.105	1.321	285	1.606	27.779	9.413
2030	4.491	3.315	7.807	78.614	1.334	272	1.606	26.445	9.413
2031	4.678	3.128	7.807	73.936	1.348	258	1.606	25.097	9.413
2032	4.873	2.933	7.807	69.062	1.361	245	1.606	23.736	9.413
2033	5.077	2.730	7.807	63.986	1.375	231	1.606	22.361	9.413
2034	5.288	2.519	7.807	58.697	1.389	217	1.606	20.972	9.413
2035	5.509	2.298	7.807	53.189	1.403	203	1.606	19.570	9.413
2036	5.738	2.069	7.807	47.451	1.417	189	1.606	18.153	9.413
2037	5.977	1.830	7.807	41.474	1.431	175	1.606	16.722	9.413
2038	6.226	1.580	7.807	35.247	1.445	161	1.606	15.277	9.413
2039	6.486	1.321	7.807	28.761	1.460	146	1.606	13.817	9.413
2040	6.756	1.051	7.807	22.005	1.475	131	1.606	12.342	9.413
2041	7.038	769	7.807	14.968	1.489	117	1.606	10.853	9.413
2042	7.331	476	7.807	7.637	1.504	102	1.606	9.349	9.413
2043	7.637	170	7.807		1.519	87	1.606	7.829	9.413
2044					1.535	71	1.606	6.294	1.606
2045					1.550	56	1.606	4.744	1.606
2046					1.566	40	1.606	3.179	1.606
2047					1.581	25	1.606	1.597	1.606
2048					1.597	9	1.606		1.606

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

1,2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-25.380		-25.380	-25.380
2027				-5.448		-5.448	-30.828
2028				-1.260		-1.260	-32.088
2029	4.176	-637	3.539	-1.812	-3.780	-2.053	-34.141
2030	4.280	-648	3.633	-1.812	-3.587	-1.766	-35.907
2031	4.383	-658	3.725	-1.812	-3.387	-1.474	-37.381
2032	4.488	-669	3.819	-1.812	-3.178	-1.171	-38.552
2033	4.596	-681	3.915	-1.812	-2.961	-858	-39.410
2034	4.706	-750	3.956	-1.812	-2.736	-592	-40.001
2035	4.819	-762	4.057	-1.812	-2.502	-256	-40.258
2036	4.935	-774	4.161	-1.812	-2.258	91	-40.167
2037	5.053	-786	4.267	-1.812	-2.004	450	-39.716
2038	5.175	-799	4.376	-1.812	-1.741	823	-38.894
2039	5.299	-859	4.440	-1.812	-1.467	1.161	-37.732
2040	5.426	-872	4.554	-1.812	-1.182	1.560	-36.172
2041	5.556	-885	4.671	-1.812	-886	1.973	-34.199
2042	5.690	-899	4.791	-1.812	-577	2.401	-31.798
2043	5.826	-913	4.913	-1.812	-257	2.844	-28.953
2044	5.966	-997	4.969	-1.812	-71	3.085	-25.868
2045	6.109	-1.012	5.097	-1.812	-56	3.229	-22.639
2046	6.256	-1.027	5.229	-1.812	-40	3.376	-19.263
2047	6.406	-1.043	5.363	-1.812	-25	3.527	-15.736
2048	6.560	-1.058	5.501	-1.812	-9	3.681	-12.055
2049	6.717	-1.141	5.576	-1.812		3.764	-8.292
2050	6.878	-1.160	5.718	-1.812		3.906	-4.386
2051	7.043	-1.180	5.864	-1.812		4.052	-334
2052	7.212	-1.200	6.013	-1.812		4.201	3.867

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 4.176 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.