



Kreditzeichnung

1,5 % Kommanditanteile

BAUMSTADT⁴

Baumstadt Floridsdorf
Werndlsgasse 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, 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/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 Steuerzahlung		58.353 -12.189	Nettoeinnahmen plus Steuerersparnis		58.353 34.401
Nettoeinnahmen nach Steuer		46.164	Nettoeinnahmen nach Steuer		92.754

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

1,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 223.046 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	25.800
2027	25.800
2028	25.800
	<hr/>
	77.400

Steuerliches Ergebnis

2026	-34.095
2027	-14.310
2028	-11.265
	<hr/>
	-59.670

77.400

Eigenaufwand vor Steuer

-29.835

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

47.565

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	109.271
Landesdarlehen gefördert ****	36.375

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

435
pro Monat

5.215
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

221
pro Monat

2.654
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

106.286

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

5.908

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

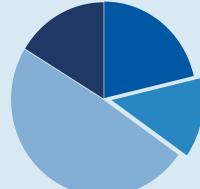
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

223.046

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

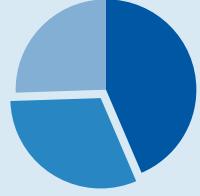


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

106.286

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



* 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.

*** Bankdarlehen in Höhe von EUR 109.271 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 36.375 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 | Werndlsgasse 4/4A/4B

LIQUIDITÄTSPROGNOSSE

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-25.800		-25.800	-25.800
2027			-25.800	17.048	-8.753	-34.553
2028			-25.800	7.155	-18.645	-53.198
2029	3.329	-11.766	-8.437	5.633	-2.804	-56.002
2030	3.413	-11.766	-8.352	5.588	-2.765	-58.766
2031	3.496	-11.766	-8.270	5.425	-2.845	-61.611
2032	3.581	-11.766	-8.185	5.259	-2.927	-64.537
2033	3.667	-11.766	-8.099	5.086	-3.013	-67.550
2034	3.683	-11.766	-8.083	4.907	-3.176	-70.726
2035	3.773	-11.766	-7.993	4.758	-3.234	-73.960
2036	3.866	-11.766	-7.900	4.567	-3.333	-77.293
2037	3.961	-11.766	-7.805	4.368	-3.437	-80.730
2038	4.057	-11.766	-7.709	4.163	-3.546	-84.276
2039	4.098	-11.766	-7.668	3.949	-3.718	-87.995
2040	4.199	-11.766	-7.566	3.758	-3.809	-91.803
2041	4.303	-11.766	-7.463	3.529	-3.934	-95.737
2042	4.409	-11.766	-7.357	2.107	-5.250	-100.987
2043	4.517	-11.766	-7.249	-696	-7.945	-108.932
2044	4.541	-2.007	2.533	-2.053	480	-108.452
2045	4.654	-2.007	2.647	-2.181	466	-107.986
2046	4.770	-2.007	2.763	-2.247	515	-107.470
2047	4.889	-2.007	2.881	-2.315	566	-106.904
2048	5.010	-2.007	3.002	-2.384	618	-106.286
2049	5.908		5.908	-2.454	3.454	-102.832

* 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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-34.095		-34.095	-34.095
2027				-14.310		-14.310	-48.405
2028				-11.265		-11.265	-59.670
2029	4.125	-796	3.329	-9.780	-4.725	-11.176	-70.846
2030	4.223	-809	3.413	-9.780	-4.484	-10.851	-81.696
2031	4.319	-823	3.496	-9.780	-4.233	-10.517	-92.213
2032	4.417	-837	3.581	-9.780	-3.973	-10.172	-102.385
2033	4.518	-851	3.667	-9.780	-3.702	-9.814	-112.200
2034	4.621	-938	3.683	-9.780	-3.420	-9.517	-121.717
2035	4.726	-953	3.773	-9.780	-3.127	-9.134	-130.850
2036	4.834	-968	3.866	-9.780	-2.822	-8.736	-139.587
2037	4.944	-983	3.961	-9.780	-2.506	-8.325	-147.912
2038	5.056	-999	4.057	-9.780	-2.176	-7.899	-155.811
2039	5.171	-1.073	4.098	-9.780	-1.834	-7.516	-163.326
2040	5.289	-1.090	4.199	-9.780	-1.478	-7.058	-170.385
2041	5.410	-1.107	4.303	-7.410	-1.107	-4.214	-174.599
2042	5.533	-1.124	4.409	-2.295	-722	1.392	-173.206
2043	5.659	-1.141	4.517	-90	-321	4.106	-169.100
2044	5.787	-1.247	4.541	-90	-89	4.362	-164.739
2045	5.919	-1.265	4.654	-90	-70	4.494	-160.244
2046	6.054	-1.284	4.770	-90	-50	4.630	-155.615
2047	6.192	-1.303	4.889	-90	-31	4.768	-150.847
2048	6.333	-1.323	5.010	-90	-11	4.909	-145.938
2049	7.335	-1.427	5.908	-90		5.818	-140.120

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	AfA Nettoeinnahmen plus Steuer nach Steuer	1/15 58.353 34.401 92.754	

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 46.590

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 4.125 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

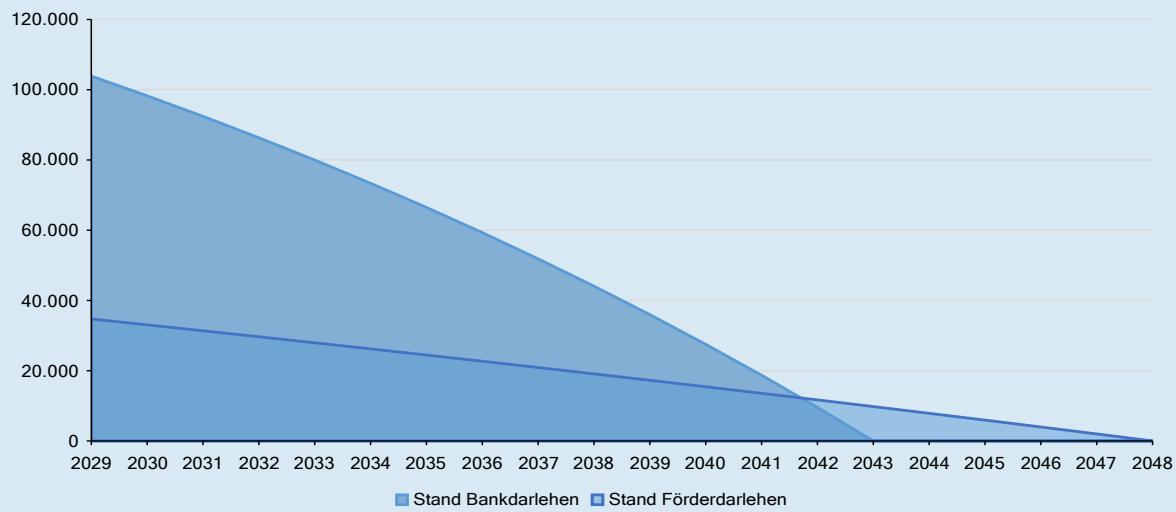
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlsgasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

1,5 % 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	5.390	4.369	9.758	103.882	1.651	356	2.007	34.724	11.766
2030	5.614	4.144	9.758	98.268	1.668	340	2.007	33.056	11.766
2031	5.848	3.910	9.758	92.419	1.685	323	2.007	31.371	11.766
2032	6.092	3.667	9.758	86.328	1.702	306	2.007	29.670	11.766
2033	6.346	3.413	9.758	79.982	1.719	289	2.007	27.951	11.766
2034	6.610	3.148	9.758	73.372	1.736	272	2.007	26.215	11.766
2035	6.886	2.873	9.758	66.486	1.753	254	2.007	24.462	11.766
2036	7.173	2.586	9.758	59.313	1.771	237	2.007	22.691	11.766
2037	7.472	2.287	9.758	51.842	1.789	219	2.007	20.902	11.766
2038	7.783	1.976	9.758	44.059	1.807	201	2.007	19.096	11.766
2039	8.107	1.651	9.758	35.952	1.825	183	2.007	17.271	11.766
2040	8.445	1.313	9.758	27.507	1.843	164	2.007	15.428	11.766
2041	8.797	961	9.758	18.709	1.862	146	2.007	13.566	11.766
2042	9.164	595	9.758	9.546	1.880	127	2.007	11.686	11.766
2043	9.546	213	9.758		1.899	108	2.007	9.786	11.766
2044					1.918	89	2.007	7.868	2.007
2045					1.938	70	2.007	5.930	2.007
2046					1.957	50	2.007	3.973	2.007
2047					1.977	31	2.007	1.997	2.007
2048					1.997	11	2.007		2.007

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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-31.725		-31.725	-31.725
2027				-6.810		-6.810	-38.535
2028				-1.575		-1.575	-40.110
2029	5.220	-796	4.424	-2.265	-4.725	-2.566	-42.676
2030	5.351	-809	4.541	-2.265	-4.484	-2.208	-44.884
2031	5.479	-823	4.656	-2.265	-4.233	-1.842	-46.726
2032	5.610	-837	4.774	-2.265	-3.973	-1.464	-48.190
2033	5.745	-851	4.894	-2.265	-3.702	-1.072	-49.262
2034	5.883	-938	4.945	-2.265	-3.420	-740	-50.002
2035	6.024	-953	5.071	-2.265	-3.127	-320	-50.322
2036	6.169	-968	5.201	-2.265	-2.822	114	-50.208
2037	6.317	-983	5.334	-2.265	-2.506	563	-49.645
2038	6.468	-999	5.469	-2.265	-2.176	1.028	-48.617
2039	6.624	-1.073	5.550	-2.265	-1.834	1.452	-47.166
2040	6.783	-1.090	5.693	-2.265	-1.478	1.950	-45.215
2041	6.945	-1.107	5.839	-2.265	-1.107	2.467	-42.749
2042	7.112	-1.124	5.988	-2.265	-722	3.002	-39.747
2043	7.283	-1.141	6.141	-2.265	-321	3.555	-36.192
2044	7.458	-1.247	6.211	-2.265	-89	3.857	-32.335
2045	7.636	-1.265	6.371	-2.265	-70	4.036	-28.299
2046	7.820	-1.284	6.536	-2.265	-50	4.220	-24.078
2047	8.007	-1.303	6.704	-2.265	-31	4.408	-19.670
2048	8.200	-1.323	6.877	-2.265	-11	4.601	-15.069
2049	8.396	-1.427	6.970	-2.265		4.705	-10.364
2050	8.598	-1.450	7.147	-2.265		4.882	-5.482
2051	8.804	-1.475	7.329	-2.265		5.064	-417
2052	9.016	-1.500	7.516	-2.265		5.251	4.833

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 27. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 5.220 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/Liebhäbereirichtlinien). 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.