



Barzeichnung  
1,5 % Kommanditanteile

## BAUMSTADT<sup>4</sup>

### Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 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, 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/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		58.353	Nettoeinnahmen plus		58.353
<b>Steuerzahlung</b>		-12.189	<b>Steuerersparnis</b>		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

### Barzeichnung

1,5 % Kommanditanteile

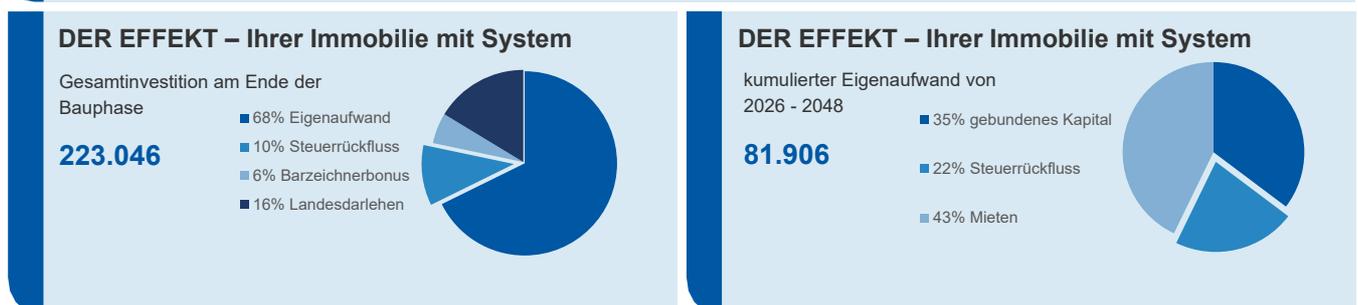
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 223.046 \*

BAUPHASE (2026 - 2028)				
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis		
2026	186.671	2026	-27.375	174.671 Eigenaufwand vor Steuer
-Barzeichnungsbonus	-12.000	2027	-8.640	<b>-23.663</b> Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
	174.671	2028	-11.310	<b>151.009</b> Eigenaufwand NACH STEUER
			-47.325	

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	36.375

ERTRAGSPHASE I (2029 - 2042)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	153	1.838	Ø Zufluss nach Steuer ****	421
	pro Monat	pro Jahr		5.050
				pro Monat
				pro Jahr
Ø Zufluss nach Steuer p.a.				<b>4,3 %</b>
Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 2.007 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 117.740 im Zeitraum von 2029 - 2042.				

ERTRAGSPHASE II (ab 2049) *****	
gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten	81.906
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.908
Rendite in % des gebundenen Eigenkapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>7,2 %</b>



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungsg- 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 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 - 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 | Werndl-gasse 4/4A/4B

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,5 % 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			-174.671		-174.671		-174.671
2027				13.688	13.688	7,84%	-160.984
2028				4.320	4.320	2,68%	-156.664
2029	3.329	-2.007	1.322	5.655	6.977	4,45%	-149.687
2030	3.413	-2.007	1.406	3.403	4.809	3,21%	-144.878
2031	3.496	-2.007	1.489	3.353	4.842	3,34%	-140.036
2032	3.581	-2.007	1.573	3.303	4.877	3,48%	-135.159
2033	3.667	-2.007	1.660	3.253	4.912	3,63%	-130.247
2034	3.683	-2.007	1.675	3.201	4.876	3,74%	-125.371
2035	3.773	-2.007	1.766	3.184	4.950	3,95%	-120.420
2036	3.866	-2.007	1.858	3.130	4.989	4,14%	-115.431
2037	3.961	-2.007	1.953	3.075	5.028	4,36%	-110.403
2038	4.057	-2.007	2.050	3.019	5.069	4,59%	-105.334
2039	4.098	-2.007	2.091	2.962	5.052	4,80%	-100.282
2040	4.199	-2.007	2.192	2.932	5.124	5,11%	-95.157
2041	4.303	-2.007	2.296	2.872	5.168	5,43%	-89.989
2042	4.409	-2.007	2.401	1.626	4.028	4,48%	-85.962
2043	4.517	-2.007	2.510	-993	1.516	1,76%	-84.445
2044	4.541	-2.007	2.533	-2.160	374	0,44%	-84.071
2045	4.654	-2.007	2.647	-2.181	466	0,55%	-83.606
2046	4.770	-2.007	2.763	-2.247	515	0,62%	-83.090
2047	4.889	-2.007	2.881	-2.315	566	0,68%	-82.524
2048	5.010	-2.007	3.002	-2.384	618	0,75%	<b>-81.906</b>
2049	<b>5.908</b>		5.908	-2.454	3.454	4,22%	-78.452

\* 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 PROGNOSERECHNUNG

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-27.375		-27.375	-27.375
2027				-8.640		-8.640	-36.015
2028				-11.310		-11.310	-47.325
2029	4.125	-796	3.329	-9.780	-356	-6.807	-54.132
2030	4.223	-809	3.413	-9.780	-340	-6.706	-60.838
2031	4.319	-823	3.496	-9.780	-323	-6.607	-67.445
2032	4.417	-837	3.581	-9.780	-306	-6.505	-73.950
2033	4.518	-851	3.667	-9.780	-289	-6.402	-80.352
2034	4.621	-938	3.683	-9.780	-272	-6.369	-86.721
2035	4.726	-953	3.773	-9.780	-254	-6.261	-92.981
2036	4.834	-968	3.866	-9.780	-237	-6.151	-99.132
2037	4.944	-983	3.961	-9.780	-219	-6.038	-105.170
2038	5.056	-999	4.057	-9.780	-201	-5.923	-111.094
2039	5.171	-1.073	4.098	-9.780	-183	-5.864	-116.958
2040	5.289	-1.090	4.199	-9.780	-164	-5.745	-122.703
2041	5.410	-1.107	4.303	-7.410	-146	-3.253	-125.956
2042	5.533	-1.124	4.409	-2.295	-127	1.987	-123.969
2043	5.659	-1.141	4.517	-90	-108	4.319	-119.650
2044	5.787	-1.247	4.541	-90	-89	4.362	-115.288
2045	5.919	-1.265	4.654	-90	-70	4.494	-110.794
2046	6.054	-1.284	4.770	-90	-50	4.630	-106.164
2047	6.192	-1.303	4.889	-90	-31	4.768	-101.396
2048	6.333	-1.323	5.010	-90	-11	4.909	-96.488
2049	7.335	-1.427	5.908	-90		5.818	-90.669

### 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
		58.353			58.353
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.189			34.401
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>46.164</b>			<b>92.754</b>

**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 (Erläss 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

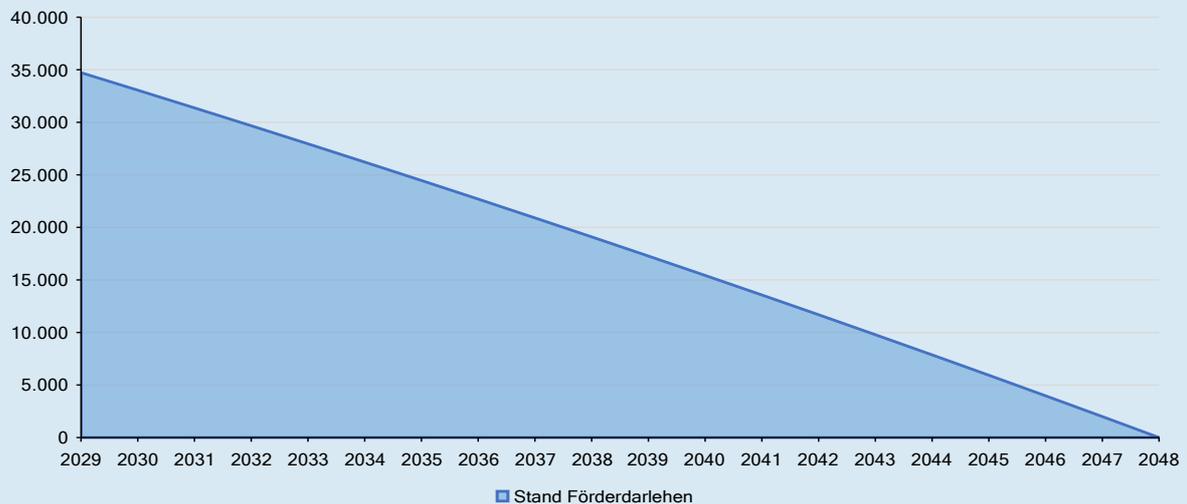
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl-gasse 4/4A/4B

## KREDITÜBERSICHT

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	1.651	356	2.007	34.724
2030	1.668	340	2.007	33.056
2031	1.685	323	2.007	31.371
2032	1.702	306	2.007	29.670
2033	1.719	289	2.007	27.951
2034	1.736	272	2.007	26.215
2035	1.753	254	2.007	24.462
2036	1.771	237	2.007	22.691
2037	1.789	219	2.007	20.902
2038	1.807	201	2.007	19.096
2039	1.825	183	2.007	17.271
2040	1.843	164	2.007	15.428
2041	1.862	146	2.007	13.566
2042	1.880	127	2.007	11.686
2043	1.899	108	2.007	9.786
2044	1.918	89	2.007	7.868
2045	1.938	70	2.007	5.930
2046	1.957	50	2.007	3.973
2047	1.977	31	2.007	1.997
2048	1.997	11	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 | Werndl-gasse 4/4A/4B

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-25.005		-25.005	-25.005
2027				-1.140		-1.140	-26.145
2028				-1.620		-1.620	-27.765
2029	5.220	-796	4.424	-2.265	-356	1.803	-25.962
2030	5.351	-809	4.541	-2.265	-340	1.936	-24.025
2031	5.479	-823	4.656	-2.265	-323	2.068	-21.957
2032	5.610	-837	4.774	-2.265	-306	2.203	-19.755
2033	5.745	-851	4.894	-2.265	-289	2.340	-17.414
2034	5.883	-938	4.945	-2.265	-272	2.408	-15.006
2035	6.024	-953	5.071	-2.265	-254	2.552	-12.453
2036	6.169	-968	5.201	-2.265	-237	2.699	-9.754
2037	6.317	-983	5.334	-2.265	-219	2.850	-6.904
2038	6.468	-999	5.469	-2.265	-201	3.004	-3.900
2039	6.624	-1.073	5.550	-2.265	-183	3.103	-797
<b>2040</b>	<b>6.783</b>	<b>-1.090</b>	<b>5.693</b>	<b>-2.265</b>	<b>-164</b>	<b>3.264</b>	<b>2.466</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 15. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktconforme 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/Liebhabereirichtlinien). 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.