



Kreditzeichnung

1,7 % 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		66.134 -13.814	Nettoeinnahmen plus Steuerersparnis		66.134 38.988
Nettoeinnahmen nach Steuer		52.319	Nettoeinnahmen nach Steuer		105.121

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

1,7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 252.786 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	29.240
2027	29.240
2028	29.240
	87.720

Steuerliches Ergebnis

2026	-38.641
2027	-16.218
2028	-12.767
	-67.626

87.720

Eigenaufwand vor Steuer

-33.813

Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

53.907

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	123.841
Landesdarlehen gefördert ****	41.225

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

493
pro Monat

5.911
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

251
pro Monat

3.008
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

120.457

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

6.696

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

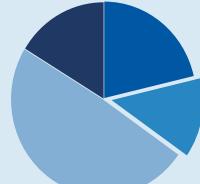
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

252.786

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

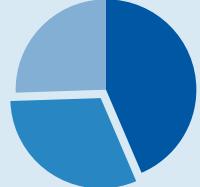


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 2048

120.457

- 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 123.841 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 41.225 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

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nachSteuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-29.240		-29.240	-29.240
2027			-29.240	19.321	-9.920	-39.160
2028			-29.240	8.109	-21.131	-60.291
2029	3.773	-13.335	-9.562	6.384	-3.178	-63.469
2030	3.869	-13.335	-9.466	6.333	-3.133	-66.602
2031	3.962	-13.335	-9.372	6.149	-3.224	-69.826
2032	4.058	-13.335	-9.277	5.960	-3.317	-73.142
2033	4.156	-13.335	-9.179	5.764	-3.414	-76.557
2034	4.174	-13.335	-9.161	5.561	-3.599	-80.156
2035	4.276	-13.335	-9.058	5.393	-3.665	-83.821
2036	4.381	-13.335	-8.953	5.176	-3.778	-87.599
2037	4.489	-13.335	-8.846	4.951	-3.895	-91.494
2038	4.598	-13.335	-8.736	4.718	-4.019	-95.513
2039	4.645	-13.335	-8.690	4.476	-4.214	-99.727
2040	4.759	-13.335	-8.575	4.259	-4.316	-104.044
2041	4.877	-13.335	-8.458	4.000	-4.458	-108.502
2042	4.997	-13.335	-8.338	2.388	-5.950	-114.452
2043	5.120	-13.335	-8.215	-789	-9.004	-123.456
2044	5.146	-2.275	2.871	-2.327	544	-122.912
2045	5.275	-2.275	3.000	-2.472	528	-122.384
2046	5.406	-2.275	3.131	-2.547	584	-121.800
2047	5.540	-2.275	3.265	-2.623	642	-121.158
2048	5.678	-2.275	3.403	-2.702	701	-120.457
2049	6.696		6.696	-2.782	3.914	-116.543

* 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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-38.641		-38.641	-38.641
2027				-16.218		-16.218	-54.859
2028				-12.767		-12.767	-67.626
2029	4.675	-902	3.773	-11.084	-5.355	-12.666	-80.292
2030	4.786	-917	3.869	-11.084	-5.082	-12.297	-92.589
2031	4.895	-933	3.962	-11.084	-4.798	-11.919	-104.509
2032	5.006	-948	4.058	-11.084	-4.502	-11.528	-116.037
2033	5.120	-964	4.156	-11.084	-4.195	-11.123	-127.160
2034	5.237	-1.063	4.174	-11.084	-3.876	-10.786	-137.946
2035	5.356	-1.080	4.276	-11.084	-3.544	-10.351	-148.297
2036	5.478	-1.097	4.381	-11.084	-3.199	-9.901	-158.198
2037	5.603	-1.114	4.489	-11.084	-2.840	-9.435	-167.633
2038	5.730	-1.132	4.598	-11.084	-2.466	-8.952	-176.586
2039	5.861	-1.216	4.645	-11.084	-2.078	-8.518	-185.103
2040	5.994	-1.235	4.759	-11.084	-1.675	-7.999	-193.102
2041	6.131	-1.254	4.877	-8.398	-1.255	-4.776	-197.878
2042	6.270	-1.274	4.997	-2.601	-818	1.578	-196.301
2043	6.413	-1.294	5.120	-102	-364	4.654	-191.647
2044	6.559	-1.413	5.146	-102	-101	4.943	-186.704
2045	6.709	-1.434	5.275	-102	-79	5.093	-181.610
2046	6.861	-1.455	5.406	-102	-57	5.247	-176.363
2047	7.017	-1.477	5.540	-102	-35	5.404	-170.960
2048	7.177	-1.500	5.678	-102	-12	5.563	-165.396
2049	8.313	-1.617	6.696	-102		6.594	-158.802

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	66.134 -13.814 <u>52.319</u>			Nettoeinnahmen plus Steuer nach Steuer	66.134 38.988 <u>105.121</u>

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 52.802

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 4.675 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

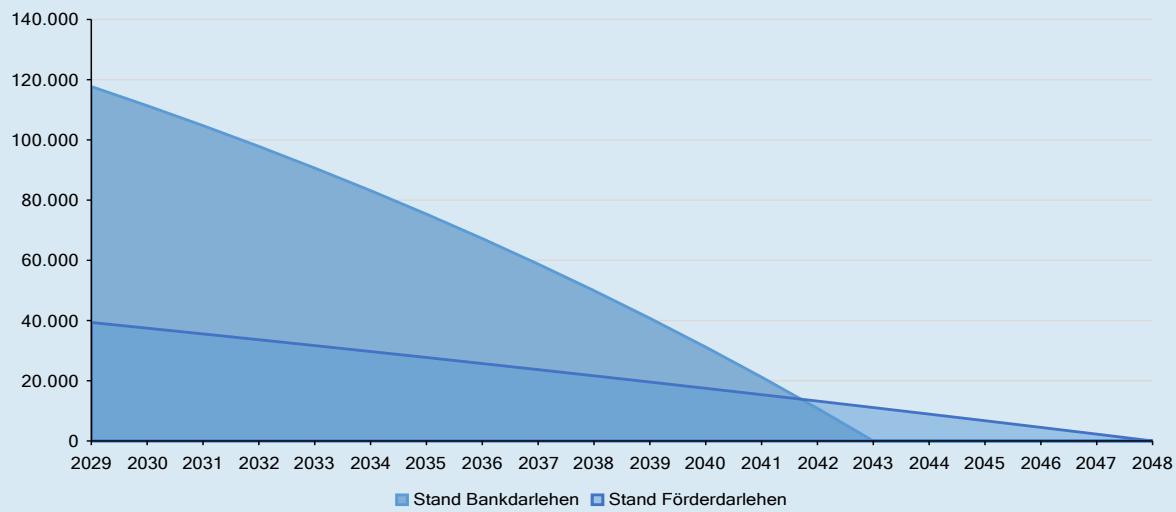
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlsgasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

1,7 % 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	6.108	4.951	11.060	117.733	1.871	404	2.275	39.354	13.335
2030	6.363	4.697	11.060	111.370	1.890	385	2.275	37.463	13.335
2031	6.628	4.432	11.060	104.742	1.909	366	2.275	35.554	13.335
2032	6.904	4.155	11.060	97.838	1.928	347	2.275	33.626	13.335
2033	7.192	3.868	11.060	90.646	1.948	327	2.275	31.678	13.335
2034	7.492	3.568	11.060	83.155	1.967	308	2.275	29.711	13.335
2035	7.804	3.256	11.060	75.351	1.987	288	2.275	27.724	13.335
2036	8.129	2.931	11.060	67.222	2.007	268	2.275	25.717	13.335
2037	8.468	2.592	11.060	58.754	2.027	248	2.275	23.689	13.335
2038	8.821	2.239	11.060	49.933	2.048	228	2.275	21.642	13.335
2039	9.188	1.871	11.060	40.745	2.068	207	2.275	19.574	13.335
2040	9.571	1.488	11.060	31.174	2.089	186	2.275	17.485	13.335
2041	9.970	1.089	11.060	21.204	2.110	165	2.275	15.375	13.335
2042	10.386	674	11.060	10.818	2.131	144	2.275	13.244	13.335
2043	10.818	241	11.060		2.153	123	2.275	11.091	13.335
2044					2.174	101	2.275	8.917	2.275
2045					2.196	79	2.275	6.721	2.275
2046					2.218	57	2.275	4.503	2.275
2047					2.240	35	2.275	2.263	2.275
2048					2.263	12	2.275		2.275

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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-35.955		-35.955	-35.955
2027				-7.718		-7.718	-43.673
2028				-1.785		-1.785	-45.458
2029	5.916	-902	5.014	-2.567	-5.355	-2.908	-48.366
2030	6.064	-917	5.147	-2.567	-5.082	-2.502	-50.868
2031	6.209	-933	5.277	-2.567	-4.798	-2.088	-52.956
2032	6.358	-948	5.410	-2.567	-4.502	-1.659	-54.615
2033	6.511	-964	5.547	-2.567	-4.195	-1.215	-55.830
2034	6.667	-1.063	5.604	-2.567	-3.876	-838	-56.669
2035	6.827	-1.080	5.748	-2.567	-3.544	-363	-57.032
2036	6.991	-1.097	5.894	-2.567	-3.199	129	-56.903
2037	7.159	-1.114	6.045	-2.567	-2.840	638	-56.265
2038	7.331	-1.132	6.199	-2.567	-2.466	1.165	-55.100
2039	7.507	-1.216	6.290	-2.567	-2.078	1.645	-53.454
2040	7.687	-1.235	6.452	-2.567	-1.675	2.210	-51.244
2041	7.871	-1.254	6.617	-2.567	-1.255	2.796	-48.448
2042	8.060	-1.274	6.787	-2.567	-818	3.402	-45.047
2043	8.254	-1.294	6.960	-2.567	-364	4.029	-41.017
2044	8.452	-1.413	7.039	-2.567	-101	4.371	-36.646
2045	8.655	-1.434	7.221	-2.567	-79	4.575	-32.072
2046	8.862	-1.455	7.407	-2.567	-57	4.783	-27.289
2047	9.075	-1.477	7.598	-2.567	-35	4.996	-22.292
2048	9.293	-1.500	7.793	-2.567	-12	5.214	-17.078
2049	9.516	-1.617	7.899	-2.567		5.332	-11.746
2050	9.744	-1.644	8.100	-2.567		5.533	-6.213
2051	9.978	-1.671	8.307	-2.567		5.740	-473
2052	10.218	-1.700	8.518	-2.567		5.951	5.478

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 27. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 5.916 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 27. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.