



Barzeichnung

2 % 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 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/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		77.804 -16.252	Nettoeinnahmen plus Steuerersparnis		77.804 45.868
Nettoeinnahmen nach Steuer		61.552	Nettoeinnahmen nach Steuer		123.672

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

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 297.395 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	248.895
-Barzeichnungsbonus	-16.000
	232.895

Steuerliches Ergebnis

2026	-36.500
2027	-11.520
2028	-15.080
	-63.100

232.895

Eigenaufwand vor Steuer

-31.550

Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

201.345

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

48.500

ERTRAGSPHASE I (2029 - 2042)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

204
pro Monat

2.451
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

561
pro Monat

6.734
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. 2.677 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 156.986 im Zeitraum von 2029 - 2042.

ERTRAGSPHASE II (ab 2049) *****

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

109.207

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

7.877

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

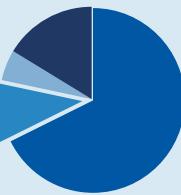
7,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

297.395

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



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

109.207

- 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 48.500 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

2 % 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			-232.895		-232.895		-232.895
2027				18.250	18.250	7,84%	-214.645
2028				5.760	5.760	2,68%	-208.885
2029	4.439	-2.677	1.762	7.540	9.302	4,45%	-199.583
2030	4.551	-2.677	1.875	4.538	6.413	3,21%	-193.170
2031	4.661	-2.677	1.985	4.471	6.456	3,34%	-186.714
2032	4.774	-2.677	2.098	4.405	6.502	3,48%	-180.212
2033	4.890	-2.677	2.213	4.337	6.550	3,63%	-173.662
2034	4.910	-2.677	2.234	4.268	6.502	3,74%	-167.161
2035	5.031	-2.677	2.355	4.246	6.600	3,95%	-160.560
2036	5.155	-2.677	2.478	4.174	6.652	4,14%	-153.909
2037	5.281	-2.677	2.604	4.100	6.705	4,36%	-147.204
2038	5.410	-2.677	2.733	4.025	6.759	4,59%	-140.445
2039	5.464	-2.677	2.788	3.949	6.737	4,80%	-133.709
2040	5.599	-2.677	2.923	3.910	6.832	5,11%	-126.877
2041	5.737	-2.677	3.061	3.830	6.891	5,43%	-119.986
2042	5.879	-2.677	3.202	2.169	5.370	4,48%	-114.615
2043	6.023	-2.677	3.346	-1.325	2.022	1,76%	-112.594
2044	6.054	-2.677	3.378	-2.879	498	0,44%	-112.095
2045	6.205	-2.677	3.529	-2.908	621	0,55%	-111.474
2046	6.360	-2.677	3.683	-2.996	687	0,62%	-110.787
2047	6.518	-2.677	3.841	-3.086	755	0,68%	-110.032
2048	6.680	-2.677	4.003	-3.179	825	0,75%	-109.207
2049	7.877		7.877	-3.273	4.605	4,22%	-104.603

* 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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-36.500		-36.500	-36.500
2027				-11.520		-11.520	-48.020
2028				-15.080		-15.080	-63.100
2029	5.500	-1.061	4.439	-13.040	-475	-9.076	-72.176
2030	5.630	-1.079	4.551	-13.040	-453	-8.942	-81.118
2031	5.759	-1.097	4.661	-13.040	-430	-8.809	-89.927
2032	5.890	-1.116	4.774	-13.040	-408	-8.674	-98.600
2033	6.024	-1.134	4.890	-13.040	-385	-8.536	-107.136
2034	6.161	-1.251	4.910	-13.040	-362	-8.492	-115.627
2035	6.301	-1.270	5.031	-13.040	-339	-8.348	-123.975
2036	6.445	-1.290	5.155	-13.040	-315	-8.201	-132.176
2037	6.592	-1.311	5.281	-13.040	-292	-8.051	-140.227
2038	6.742	-1.332	5.410	-13.040	-268	-7.898	-148.125
2039	6.895	-1.431	5.464	-13.040	-243	-7.819	-155.944
2040	7.052	-1.453	5.599	-13.040	-219	-7.660	-163.604
2041	7.213	-1.475	5.737	-9.880	-194	-4.337	-167.941
2042	7.377	-1.498	5.879	-3.060	-169	2.649	-165.292
2043	7.545	-1.522	6.023	-120	-144	5.759	-159.533
2044	7.717	-1.662	6.054	-120	-119	5.816	-153.718
2045	7.892	-1.687	6.205	-120	-93	5.992	-147.725
2046	8.072	-1.712	6.360	-120	-67	6.173	-141.552
2047	8.256	-1.738	6.518	-120	-41	6.357	-135.195
2048	8.444	-1.764	6.680	-120	-14	6.545	-128.650
2049	9.780	-1.902	7.877	-120		7.757	-120.893

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	77.804 -16.252 <hr/> 61.552			Nettoeinnahmen plus Steuer nach Steuer	77.804 45.868 <hr/> 123.672

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 62.120

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 5.500 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

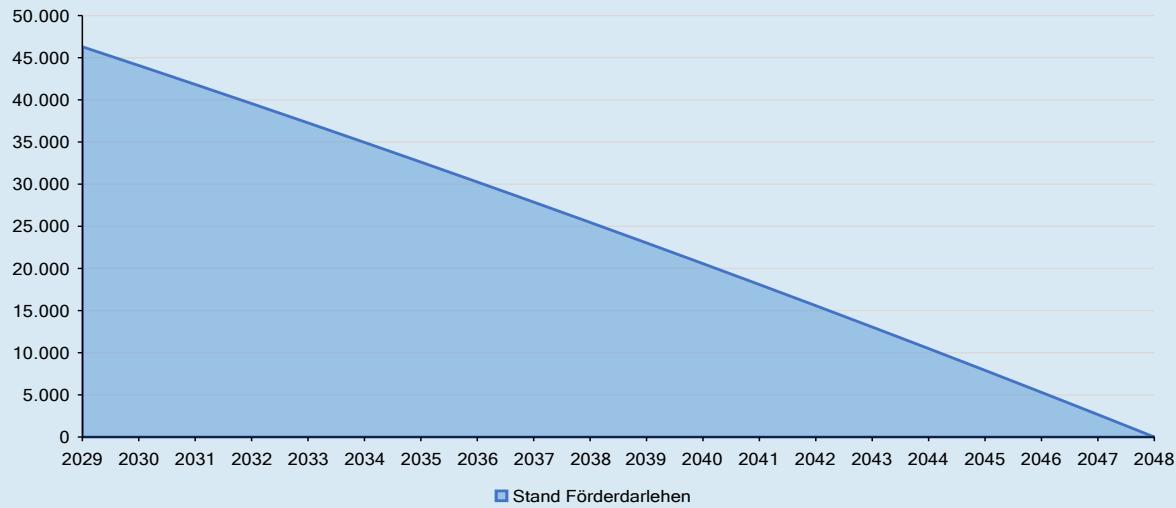
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlsgasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

2 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	2.202	475	2.677	46.298
2030	2.224	453	2.677	44.075
2031	2.246	430	2.677	41.828
2032	2.269	408	2.677	39.560
2033	2.291	385	2.677	37.268
2034	2.314	362	2.677	34.954
2035	2.338	339	2.677	32.616
2036	2.361	315	2.677	30.255
2037	2.385	292	2.677	27.870
2038	2.409	268	2.677	25.461
2039	2.433	243	2.677	23.028
2040	2.458	219	2.677	20.570
2041	2.482	194	2.677	18.088
2042	2.507	169	2.677	15.581
2043	2.532	144	2.677	13.049
2044	2.558	119	2.677	10.491
2045	2.583	93	2.677	7.907
2046	2.609	67	2.677	5.298
2047	2.636	41	2.677	2.662
2048	2.662	14	2.677	

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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-33.340		-33.340	-33.340
2027				-1.520		-1.520	-34.860
2028				-2.160		-2.160	-37.020
2029	6.960	-1.061	5.899	-3.020	-475	2.404	-34.616
2030	7.134	-1.079	6.055	-3.020	-453	2.582	-32.034
2031	7.305	-1.097	6.208	-3.020	-430	2.758	-29.276
2032	7.481	-1.116	6.365	-3.020	-408	2.937	-26.339
2033	7.660	-1.134	6.526	-3.020	-385	3.121	-23.219
2034	7.844	-1.251	6.593	-3.020	-362	3.211	-20.007
2035	8.032	-1.270	6.762	-3.020	-339	3.403	-16.604
2036	8.225	-1.290	6.935	-3.020	-315	3.599	-13.005
2037	8.422	-1.311	7.112	-3.020	-292	3.800	-9.205
2038	8.624	-1.332	7.293	-3.020	-268	4.005	-5.200
2039	8.831	-1.431	7.401	-3.020	-243	4.137	-1.063
2040	9.043	-1.453	7.591	-3.020	-219	4.351	3.288

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 15. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 6.960 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/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.