



Kreditzeichnung

2,5 % Kommanditanteile

BAUMSTADT⁴

Baumstadt Floridsdorf Werndl-gasse 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		97.255	Nettoeinnahmen plus		97.255
Steuerzahlung		-20.315	Steuerersparnis		57.335
Nettoeinnahmen nach Steuer		76.940	Nettoeinnahmen nach Steuer		154.590

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

2,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 371.744 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	43.000
2027	43.000
2028	43.000
	129.000

Steuerliches Ergebnis

2026	-56.825
2027	-23.850
2028	-18.775
	-99.450

129.000
Eigenaufwand vor Steuer

-49.725
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

79.275
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	182.119
Landesdarlehen gefördert ****	60.625

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

724
pro Monat

8.692
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

369
pro Monat

4.424
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

177.143

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.847

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

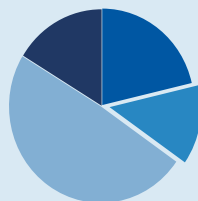
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

371.744

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

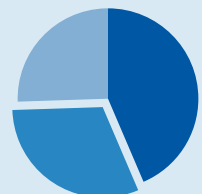


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

177.143

- 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 182.119 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 60.625 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 | Werndlgaße 4/4A/4B

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-43.000		-43.000	-43.000
2027			-43.000	28.413	-14.588	-57.588
2028			-43.000	11.925	-31.075	-88.663
2029	5.549	-19.610	-14.061	9.388	-4.674	-93.336
2030	5.689	-19.610	-13.921	9.313	-4.608	-97.944
2031	5.827	-19.610	-13.783	9.042	-4.741	-102.685
2032	5.968	-19.610	-13.642	8.764	-4.878	-107.562
2033	6.112	-19.610	-13.498	8.477	-5.021	-112.584
2034	6.138	-19.610	-13.472	8.179	-5.293	-117.877
2035	6.289	-19.610	-13.321	7.931	-5.390	-123.267
2036	6.443	-19.610	-13.167	7.611	-5.555	-128.822
2037	6.601	-19.610	-13.009	7.280	-5.729	-134.551
2038	6.762	-19.610	-12.848	6.938	-5.910	-140.461
2039	6.830	-19.610	-12.780	6.582	-6.197	-146.658
2040	6.999	-19.610	-12.611	6.263	-6.348	-153.006
2041	7.172	-19.610	-12.438	5.882	-6.556	-159.562
2042	7.348	-19.610	-12.262	3.512	-8.750	-168.312
2043	7.529	-19.610	-12.081	-1.160	-13.241	-181.553
2044	7.568	-3.346	4.222	-3.422	800	-180.753
2045	7.757	-3.346	4.411	-3.635	776	-179.976
2046	7.950	-3.346	4.604	-3.745	859	-179.117
2047	8.148	-3.346	4.802	-3.858	944	-178.174
2048	8.350	-3.346	5.004	-3.973	1.031	-177.143
2049	9.847		9.847	-4.091	5.756	-171.387

* 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 PROGNOSE RECHNUNG

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-56.825		-56.825	-56.825
2027				-23.850		-23.850	-80.675
2028				-18.775		-18.775	-99.450
2029	6.875	-1.326	5.549	-16.300	-7.875	-18.626	-118.076
2030	7.038	-1.349	5.689	-16.300	-7.473	-18.084	-136.161
2031	7.198	-1.372	5.827	-16.300	-7.055	-17.528	-153.689
2032	7.362	-1.394	5.968	-16.300	-6.621	-16.953	-170.642
2033	7.530	-1.418	6.112	-16.300	-6.169	-16.357	-187.000
2034	7.701	-1.563	6.138	-16.300	-5.700	-15.862	-202.861
2035	7.877	-1.588	6.289	-16.300	-5.212	-15.223	-218.084
2036	8.056	-1.613	6.443	-16.300	-4.704	-14.561	-232.645
2037	8.239	-1.639	6.601	-16.300	-4.176	-13.875	-246.520
2038	8.427	-1.665	6.762	-16.300	-3.627	-13.165	-259.685
2039	8.619	-1.789	6.830	-16.300	-3.056	-12.526	-272.211
2040	8.815	-1.816	6.999	-16.300	-2.463	-11.764	-283.974
2041	9.016	-1.844	7.172	-12.350	-1.845	-7.024	-290.998
2042	9.221	-1.873	7.348	-3.825	-1.203	2.320	-288.677
2043	9.431	-1.902	7.529	-150	-535	6.844	-281.834
2044	9.646	-2.078	7.568	-150	-148	7.269	-274.564
2045	9.865	-2.109	7.757	-150	-116	7.490	-267.074
2046	10.090	-2.140	7.950	-150	-84	7.716	-259.358
2047	10.320	-2.172	8.148	-150	-51	7.946	-251.411
2048	10.555	-2.205	8.350	-150	-18	8.182	-243.230
2049	12.225	-2.378	9.847	-150		9.697	-233.533

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
		97.255			97.255
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.315			57.335
		nach Steuer			nach Steuer
		76.940			154.590

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 77.650

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 6.875 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

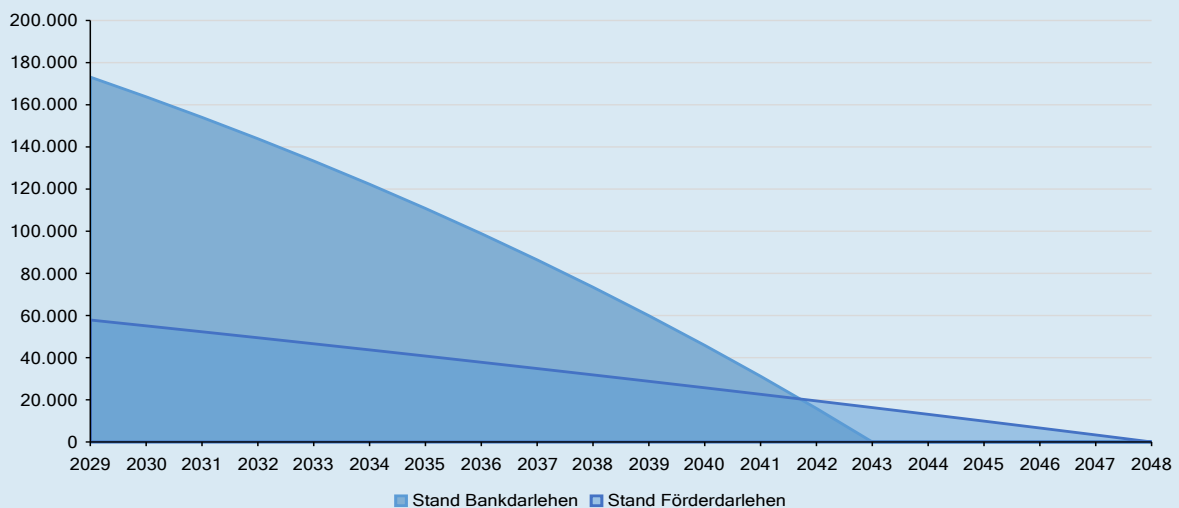
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlgrasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	8.983	7.282	16.264	173.136	2.752	594	3.346	57.873	19.610
2030	9.357	6.907	16.264	163.779	2.780	566	3.346	55.093	19.610
2031	9.747	6.517	16.264	154.032	2.808	538	3.346	52.286	19.610
2032	10.153	6.111	16.264	143.879	2.836	510	3.346	49.450	19.610
2033	10.576	5.688	16.264	133.303	2.864	481	3.346	46.585	19.610
2034	11.017	5.247	16.264	122.286	2.893	453	3.346	43.692	19.610
2035	11.476	4.788	16.264	110.810	2.922	424	3.346	40.770	19.610
2036	11.954	4.310	16.264	98.856	2.952	394	3.346	37.819	19.610
2037	12.453	3.811	16.264	86.403	2.981	365	3.346	34.837	19.610
2038	12.972	3.293	16.264	73.432	3.011	335	3.346	31.826	19.610
2039	13.512	2.752	16.264	59.919	3.041	304	3.346	28.785	19.610
2040	14.075	2.189	16.264	45.844	3.072	274	3.346	25.713	19.610
2041	14.662	1.602	16.264	31.182	3.103	243	3.346	22.610	19.610
2042	15.273	991	16.264	15.909	3.134	212	3.346	19.476	19.610
2043	15.909	355	16.264		3.165	180	3.346	16.311	19.610
2044					3.197	148	3.346	13.113	3.346
2045					3.229	116	3.346	9.884	3.346
2046					3.262	84	3.346	6.622	3.346
2047					3.295	51	3.346	3.328	3.346
2048					3.328	18	3.346		3.346

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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-52.875		-52.875	-52.875
2027				-11.350		-11.350	-64.225
2028				-2.625		-2.625	-66.850
2029	8.700	-1.326	7.374	-3.775	-7.875	-4.276	-71.126
2030	8.918	-1.349	7.568	-3.775	-7.473	-3.680	-74.806
2031	9.132	-1.372	7.760	-3.775	-7.055	-3.070	-77.876
2032	9.351	-1.394	7.956	-3.775	-6.621	-2.440	-80.316
2033	9.575	-1.418	8.157	-3.775	-6.169	-1.787	-82.103
2034	9.805	-1.563	8.242	-3.775	-5.700	-1.233	-83.336
2035	10.040	-1.588	8.452	-3.775	-5.212	-534	-83.870
2036	10.281	-1.613	8.668	-3.775	-4.704	189	-83.681
2037	10.528	-1.639	8.889	-3.775	-4.176	938	-82.742
2038	10.781	-1.665	9.116	-3.775	-3.627	1.714	-81.029
2039	11.039	-1.789	9.251	-3.775	-3.056	2.419	-78.609
2040	11.304	-1.816	9.488	-3.775	-2.463	3.251	-75.359
2041	11.576	-1.844	9.731	-3.775	-1.845	4.111	-71.248
2042	11.853	-1.873	9.980	-3.775	-1.203	5.003	-66.245
2043	12.138	-1.902	10.236	-3.775	-535	5.926	-60.319
2044	12.429	-2.078	10.351	-3.775	-148	6.428	-53.892
2045	12.727	-2.109	10.619	-3.775	-116	6.727	-47.164
2046	13.033	-2.140	10.893	-3.775	-84	7.034	-40.130
2047	13.346	-2.172	11.173	-3.775	-51	7.347	-32.783
2048	13.666	-2.205	11.461	-3.775	-18	7.668	-25.115
2049	13.994	-2.378	11.616	-3.775		7.841	-17.274
2050	14.330	-2.417	11.912	-3.775		8.137	-9.137
2051	14.674	-2.458	12.216	-3.775		8.441	-696
2052	15.026	-2.500	12.526	-3.775		8.751	8.056

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 8.700 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.