



Kreditzeichnung
3 % 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		116.706 -24.378	Nettoeinnahmen plus Steuerersparnis		116.706 68.802
Nettoeinnahmen nach Steuer		92.328	Nettoeinnahmen nach Steuer		185.508

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

3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 446.093 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	51.600
2027	51.600
2028	51.600
	154.800

Steuerliches Ergebnis

2026	-68.190
2027	-28.620
2028	-22.530
	-119.340

154.800

Eigenaufwand vor Steuer

-59.670

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

95.130

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	218.543
Landesdarlehen gefördert ****	72.750

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

869
pro Monat

10.431
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

442
pro Monat

5.309
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

212.571

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

11.816

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

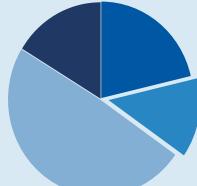
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

446.093

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



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

212.571

- 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 218.543 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 72.750 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-51.600		-51.600	-51.600
2027			-51.600	34.095	-17.505	-69.105
2028			-51.600	14.310	-37.290	-106.395
2029	6.659	-23.532	-16.873	11.265	-5.608	-112.003
2030	6.827	-23.532	-16.705	11.176	-5.529	-117.532
2031	6.992	-23.532	-16.540	10.851	-5.689	-123.221
2032	7.161	-23.532	-16.370	10.517	-5.853	-129.075
2033	7.334	-23.532	-16.197	10.172	-6.026	-135.100
2034	7.366	-23.532	-16.166	9.814	-6.352	-141.452
2035	7.547	-23.532	-15.985	9.517	-6.468	-147.920
2036	7.732	-23.532	-15.800	9.134	-6.666	-154.587
2037	7.921	-23.532	-15.611	8.736	-6.874	-161.461
2038	8.115	-23.532	-15.417	8.325	-7.092	-168.553
2039	8.196	-23.532	-15.335	7.899	-7.437	-175.989
2040	8.399	-23.532	-15.133	7.516	-7.617	-183.607
2041	8.606	-23.532	-14.926	7.058	-7.868	-191.474
2042	8.818	-23.532	-14.714	4.214	-10.500	-201.974
2043	9.034	-23.532	-14.497	-1.392	-15.889	-217.864
2044	9.081	-4.015	5.067	-4.106	960	-216.903
2045	9.308	-4.015	5.293	-4.362	932	-215.972
2046	9.540	-4.015	5.525	-4.494	1.031	-214.941
2047	9.777	-4.015	5.762	-4.630	1.133	-213.808
2048	10.020	-4.015	6.005	-4.768	1.237	-212.571
2049	11.816		11.816	-4.909	6.907	-205.664

* 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-68.190		-68.190	-68.190
2027				-28.620		-28.620	-96.810
2028				-22.530		-22.530	-119.340
2029	8.250	-1.592	6.659	-19.560	-9.450	-22.352	-141.692
2030	8.446	-1.619	6.827	-19.560	-8.968	-21.701	-163.393
2031	8.638	-1.646	6.992	-19.560	-8.466	-21.034	-184.427
2032	8.835	-1.673	7.161	-19.560	-7.945	-20.344	-204.771
2033	9.036	-1.702	7.334	-19.560	-7.403	-19.629	-224.400
2034	9.242	-1.876	7.366	-19.560	-6.840	-19.034	-243.433
2035	9.452	-1.905	7.547	-19.560	-6.254	-18.267	-261.701
2036	9.667	-1.935	7.732	-19.560	-5.645	-17.473	-279.173
2037	9.887	-1.966	7.921	-19.560	-5.011	-16.650	-295.824
2038	10.112	-1.998	8.115	-19.560	-4.353	-15.798	-311.622
2039	10.343	-2.146	8.196	-19.560	-3.668	-15.031	-326.653
2040	10.578	-2.179	8.399	-19.560	-2.955	-14.116	-340.769
2041	10.819	-2.213	8.606	-14.820	-2.214	-8.428	-349.197
2042	11.065	-2.248	8.818	-4.590	-1.444	2.784	-346.413
2043	11.317	-2.283	9.034	-180	-642	8.213	-338.200
2044	11.575	-2.493	9.081	-180	-178	8.723	-329.477
2045	11.839	-2.530	9.308	-180	-140	8.989	-320.489
2046	12.108	-2.568	9.540	-180	-101	9.259	-311.229
2047	12.384	-2.607	9.777	-180	-61	9.536	-301.694
2048	12.666	-2.646	10.020	-180	-22	9.818	-291.876
2049	14.670	-2.853	11.816	-180		11.636	-280.240

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	116.706 -24.378 <u>92.328</u>			Nettoeinnahmen plus Steuer nach Steuer	116.706 68.802 <u>185.508</u>

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 93.180

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 8.250 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

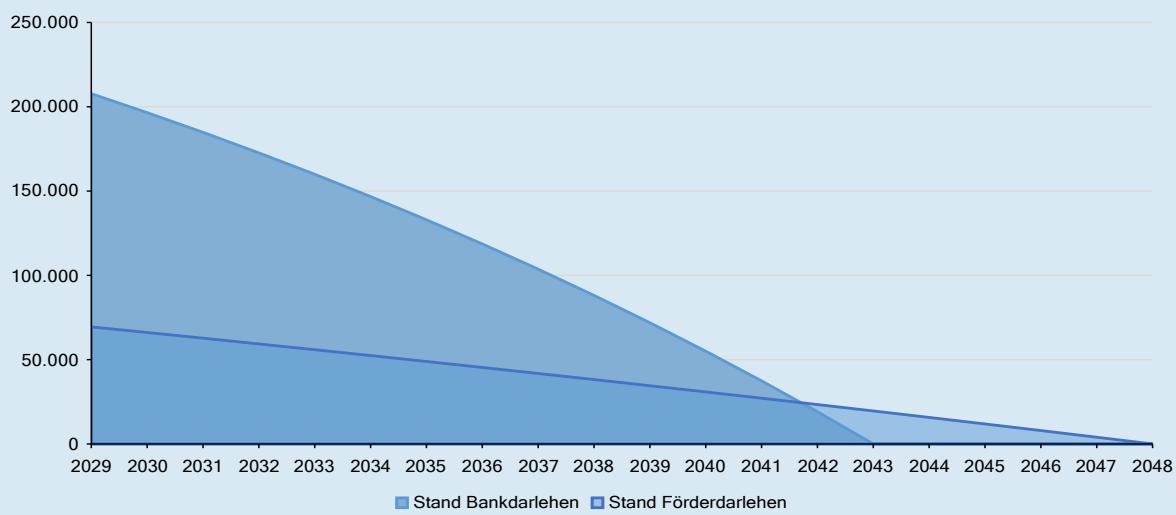
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlsgasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

3 % 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	10.779	8.738	19.517	207.763	3.302	712	4.015	69.448	23.532
2030	11.228	8.289	19.517	196.535	3.336	679	4.015	66.112	23.532
2031	11.696	7.821	19.517	184.839	3.369	646	4.015	62.743	23.532
2032	12.184	7.333	19.517	172.655	3.403	612	4.015	59.340	23.532
2033	12.691	6.825	19.517	159.964	3.437	578	4.015	55.902	23.532
2034	13.220	6.297	19.517	146.743	3.472	543	4.015	52.431	23.532
2035	13.771	5.746	19.517	132.972	3.507	508	4.015	48.924	23.532
2036	14.345	5.172	19.517	118.627	3.542	473	4.015	45.382	23.532
2037	14.943	4.574	19.517	103.684	3.577	437	4.015	41.805	23.532
2038	15.566	3.951	19.517	88.118	3.613	402	4.015	38.191	23.532
2039	16.215	3.302	19.517	71.903	3.650	365	4.015	34.542	23.532
2040	16.890	2.627	19.517	55.013	3.686	329	4.015	30.855	23.532
2041	17.594	1.923	19.517	37.419	3.723	292	4.015	27.132	23.532
2042	18.327	1.189	19.517	19.091	3.761	254	4.015	23.371	23.532
2043	19.091	426	19.517		3.799	216	4.015	19.573	23.532
2044					3.837	178	4.015	15.736	4.015
2045					3.875	140	4.015	11.861	4.015
2046					3.914	101	4.015	7.947	4.015
2047					3.953	61	4.015	3.993	4.015
2048					3.993	22	4.015		4.015

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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-63.450		-63.450	-63.450
2027				-13.620		-13.620	-77.070
2028				-3.150		-3.150	-80.220
2029	10.440	-1.592	8.849	-4.530	-9.450	-5.132	-85.352
2030	10.701	-1.619	9.082	-4.530	-8.968	-4.416	-89.767
2031	10.958	-1.646	9.312	-4.530	-8.466	-3.684	-93.452
2032	11.221	-1.673	9.547	-4.530	-7.945	-2.928	-96.379
2033	11.490	-1.702	9.789	-4.530	-7.403	-2.145	-98.524
2034	11.766	-1.876	9.890	-4.530	-6.840	-1.480	-100.003
2035	12.048	-1.905	10.143	-4.530	-6.254	-641	-100.644
2036	12.337	-1.935	10.402	-4.530	-5.645	227	-100.417
2037	12.634	-1.966	10.667	-4.530	-5.011	1.126	-99.291
2038	12.937	-1.998	10.939	-4.530	-4.353	2.056	-97.234
2039	13.247	-2.146	11.101	-4.530	-3.668	2.903	-94.331
2040	13.565	-2.179	11.386	-4.530	-2.955	3.901	-90.430
2041	13.891	-2.213	11.678	-4.530	-2.214	4.933	-85.497
2042	14.224	-2.248	11.977	-4.530	-1.444	6.003	-79.494
2043	14.565	-2.283	12.283	-4.530	-642	7.111	-72.383
2044	14.915	-2.493	12.422	-4.530	-178	7.713	-64.670
2045	15.273	-2.530	12.743	-4.530	-140	8.073	-56.597
2046	15.640	-2.568	13.071	-4.530	-101	8.441	-48.156
2047	16.015	-2.607	13.408	-4.530	-61	8.817	-39.340
2048	16.399	-2.646	13.753	-4.530	-22	9.201	-30.138
2049	16.793	-2.853	13.939	-4.530		9.409	-20.729
2050	17.196	-2.901	14.295	-4.530		9.765	-10.964
2051	17.609	-2.950	14.659	-4.530		10.129	-835
2052	18.031	-2.999	15.032	-4.530		10.502	9.667

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 27. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 10.440 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.