



Barzeichnung  
3 % Kommanditanteile

## BAUMSTADT<sup>4</sup>

### Baumstadt Floridsdorf

### Werndl-gasse 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	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		116.706	Nettoeinnahmen plus		116.706
<b>Steuerzahlung</b>		-24.378	<b>Steuerersparnis</b>		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

### Barzeichnung

3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 446.093 \*

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	373.343
-Barzeichnungsbonus	-24.000
	349.343

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-54.750
2027	-17.280
2028	-22.620
	-94.650

349.343  
Eigenaufwand vor Steuer

**-47.325**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**302.018**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*\* 72.750

#### ERTRAGSPHASE I (2029 - 2042)

Ø Zufluss  
vor Steuer \*\*\*\*

**306**  
pro Monat

**3.676**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*

**842**  
pro Monat

**10.100**  
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. 4.015 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 235.479 im Zeitraum von 2029 - 2042.

#### ERTRAGSPHASE II (ab 2049) \*\*\*\*\*

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

**163.811**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**11.816**

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

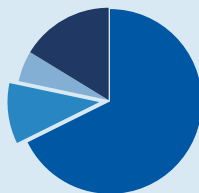
**7,2 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**446.093**

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

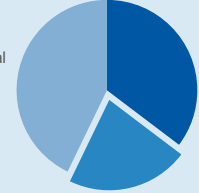


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2048

**163.811**

- 35% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 43% Mieten



\* 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.

\*\*\* 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 - 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

3 % 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			-349.343		-349.343		-349.343
2027				27.375	27.375	7,84%	-321.968
2028				8.640	8.640	2,68%	-313.328
2029	6.659	-4.015	2.644	11.310	13.954	4,45%	-299.374
2030	6.827	-4.015	2.812	6.807	9.619	3,21%	-289.755
2031	6.992	-4.015	2.977	6.706	9.683	3,34%	-280.072
2032	7.161	-4.015	3.146	6.607	9.753	3,48%	-270.318
2033	7.334	-4.015	3.319	6.505	9.825	3,63%	-260.494
2034	7.366	-4.015	3.351	6.402	9.753	3,74%	-250.741
2035	7.547	-4.015	3.532	6.369	9.901	3,95%	-240.841
2036	7.732	-4.015	3.717	6.261	9.978	4,14%	-230.863
2037	7.921	-4.015	3.906	6.151	10.057	4,36%	-220.806
2038	8.115	-4.015	4.100	6.038	10.138	4,59%	-210.668
2039	8.196	-4.015	4.181	5.923	10.105	4,80%	-200.563
2040	8.399	-4.015	4.384	5.864	10.248	5,11%	-190.315
2041	8.606	-4.015	4.591	5.745	10.336	5,43%	-179.979
2042	8.818	-4.015	4.803	3.253	8.056	4,48%	-171.923
2043	9.034	-4.015	5.020	-1.987	3.033	1,76%	-168.890
2044	9.081	-4.015	5.067	-4.319	748	0,44%	-168.143
2045	9.308	-4.015	5.293	-4.362	932	0,55%	-167.211
2046	9.540	-4.015	5.525	-4.494	1.031	0,62%	-166.180
2047	9.777	-4.015	5.762	-4.630	1.133	0,68%	-165.048
2048	10.020	-4.015	6.005	-4.768	1.237	0,75%	<b>-163.811</b>
2049	<b>11.816</b>		11.816	-4.909	6.907	4,22%	-156.904

\* 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-54.750		-54.750	-54.750
2027				-17.280		-17.280	-72.030
2028				-22.620		-22.620	-94.650
2029	8.250	-1.592	6.659	-19.560	-712	-13.614	-108.264
2030	8.446	-1.619	6.827	-19.560	-679	-13.412	-121.676
2031	8.638	-1.646	6.992	-19.560	-646	-13.214	-134.890
2032	8.835	-1.673	7.161	-19.560	-612	-13.011	-147.900
2033	9.036	-1.702	7.334	-19.560	-578	-12.803	-160.704
2034	9.242	-1.876	7.366	-19.560	-543	-12.737	-173.441
2035	9.452	-1.905	7.547	-19.560	-508	-12.522	-185.963
2036	9.667	-1.935	7.732	-19.560	-473	-12.301	-198.264
2037	9.887	-1.966	7.921	-19.560	-437	-12.076	-210.340
2038	10.112	-1.998	8.115	-19.560	-402	-11.847	-222.187
2039	10.343	-2.146	8.196	-19.560	-365	-11.729	-233.916
2040	10.578	-2.179	8.399	-19.560	-329	-11.490	-245.406
2041	10.819	-2.213	8.606	-14.820	-292	-6.506	-251.912
2042	11.065	-2.248	8.818	-4.590	-254	3.974	-247.938
2043	11.317	-2.283	9.034	-180	-216	8.638	-239.300
2044	11.575	-2.493	9.081	-180	-178	8.723	-230.576
2045	11.839	-2.530	9.308	-180	-140	8.989	-221.588
2046	12.108	-2.568	9.540	-180	-101	9.259	-212.329
2047	12.384	-2.607	9.777	-180	-61	9.536	-202.793
2048	12.666	-2.646	10.020	-180	-22	9.818	-192.975
2049	14.670	-2.853	11.816	-180		11.636	-181.339

### 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
		116.706			116.706
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.378			68.802
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>92.328</b>			<b>185.508</b>

**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/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.

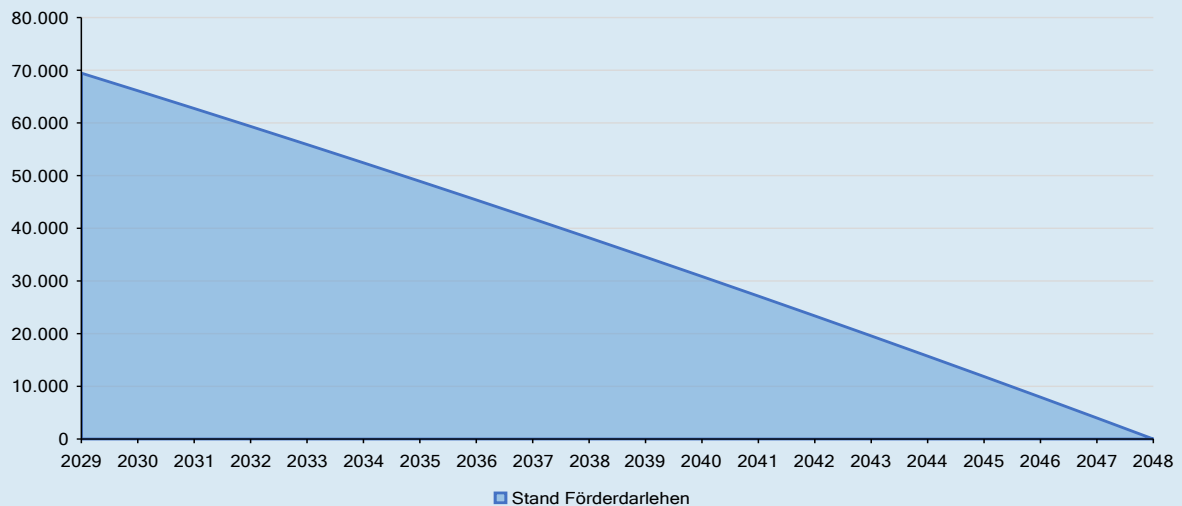
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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.

## KREDITÜBERSICHT

3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	3.302	712	4.015	69.448
2030	3.336	679	4.015	66.112
2031	3.369	646	4.015	62.743
2032	3.403	612	4.015	59.340
2033	3.437	578	4.015	55.902
2034	3.472	543	4.015	52.431
2035	3.507	508	4.015	48.924
2036	3.542	473	4.015	45.382
2037	3.577	437	4.015	41.805
2038	3.613	402	4.015	38.191
2039	3.650	365	4.015	34.542
2040	3.686	329	4.015	30.855
2041	3.723	292	4.015	27.132
2042	3.761	254	4.015	23.371
2043	3.799	216	4.015	19.573
2044	3.837	178	4.015	15.736
2045	3.875	140	4.015	11.861
2046	3.914	101	4.015	7.947
2047	3.953	61	4.015	3.993
2048	3.993	22	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 | Werndl gasse 4/4A/4B

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-50.010		-50.010	-50.010
2027				-2.280		-2.280	-52.290
2028				-3.240		-3.240	-55.530
2029	10.440	-1.592	8.849	-4.530	-712	3.606	-51.924
2030	10.701	-1.619	9.082	-4.530	-679	3.873	-48.051
2031	10.958	-1.646	9.312	-4.530	-646	4.136	-43.915
2032	11.221	-1.673	9.547	-4.530	-612	4.406	-39.509
2033	11.490	-1.702	9.789	-4.530	-578	4.681	-34.828
2034	11.766	-1.876	9.890	-4.530	-543	4.817	-30.011
2035	12.048	-1.905	10.143	-4.530	-508	5.105	-24.907
2036	12.337	-1.935	10.402	-4.530	-473	5.399	-19.508
2037	12.634	-1.966	10.667	-4.530	-437	5.700	-13.808
2038	12.937	-1.998	10.939	-4.530	-402	6.007	-7.800
2039	13.247	-2.146	11.101	-4.530	-365	6.206	-1.595
<b>2040</b>	<b>13.565</b>	<b>-2.179</b>	<b>11.386</b>	<b>-4.530</b>	<b>-329</b>	<b>6.527</b>	<b>4.933</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 15. 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/Liebhabeirichtlinien). 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.