



Kreditzeichnung

4 % 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		155.608 -32.504	Nettoeinnahmen plus Steuerersparnis		155.608 91.736
Nettoeinnahmen nach Steuer		123.104	Nettoeinnahmen nach Steuer		247.344

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

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 594.790 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	68.800	2026	-90.920
2027	68.800	2027	-38.160
2028	68.800	2028	-30.040
	206.400		-159.120

Steuerliches Ergebnis

206.400
Eigenaufwand vor Steuer
-79.560
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
126.840
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	291.390
Landesdarlehen gefördert ****	97.000

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****

1.159
pro Monat

13.908
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****

590
pro Monat

7.078
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

283.429

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

15.755

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

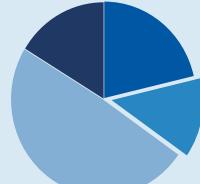
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

594.790

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



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

283.429

- 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 291.390 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 97.000 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-68.800		-68.800	-68.800
2027			-68.800	45.460	-23.340	-92.140
2028			-68.800	19.080	-49.720	-141.860
2029	8.878	-31.376	-22.498	15.020	-7.478	-149.338
2030	9.102	-31.376	-22.273	14.901	-7.372	-156.710
2031	9.323	-31.376	-22.053	14.467	-7.585	-164.295
2032	9.548	-31.376	-21.827	14.023	-7.804	-172.100
2033	9.779	-31.376	-21.597	13.563	-8.034	-180.134
2034	9.821	-31.376	-21.555	13.086	-8.469	-188.603
2035	10.062	-31.376	-21.313	12.689	-8.624	-197.227
2036	10.309	-31.376	-21.067	12.178	-8.889	-206.115
2037	10.561	-31.376	-20.814	11.649	-9.166	-215.281
2038	10.820	-31.376	-20.556	11.100	-9.456	-224.737
2039	10.928	-31.376	-20.447	10.532	-9.915	-234.652
2040	11.198	-31.376	-20.177	10.021	-10.156	-244.809
2041	11.475	-31.376	-19.901	9.411	-10.490	-255.299
2042	11.757	-31.376	-19.619	5.619	-14.000	-269.299
2043	12.046	-31.376	-19.330	-1.856	-21.186	-290.485
2044	12.109	-5.353	6.755	-5.475	1.280	-289.204
2045	12.411	-5.353	7.058	-5.816	1.242	-287.962
2046	12.720	-5.353	7.367	-5.992	1.374	-286.588
2047	13.036	-5.353	7.683	-6.173	1.510	-285.078
2048	13.359	-5.353	8.006	-6.357	1.649	-283.429
2049	15.755		15.755	-6.545	9.210	-274.219

* 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-90.920		-90.920	-90.920
2027				-38.160		-38.160	-129.080
2028				-30.040		-30.040	-159.120
2029	11.000	-2.122	8.878	-26.080	-12.600	-29.802	-188.922
2030	11.261	-2.159	9.102	-26.080	-11.957	-28.935	-217.857
2031	11.517	-2.194	9.323	-26.080	-11.288	-28.046	-245.903
2032	11.780	-2.231	9.548	-26.080	-10.593	-27.125	-273.028
2033	12.048	-2.269	9.779	-26.080	-9.871	-26.172	-299.199
2034	12.322	-2.501	9.821	-26.080	-9.120	-25.379	-324.578
2035	12.603	-2.540	10.062	-26.080	-8.338	-24.356	-348.934
2036	12.890	-2.581	10.309	-26.080	-7.526	-23.297	-372.231
2037	13.183	-2.622	10.561	-26.080	-6.682	-22.200	-394.432
2038	13.483	-2.664	10.820	-26.080	-5.803	-21.064	-415.495
2039	13.790	-2.862	10.928	-26.080	-4.890	-20.042	-435.537
2040	14.104	-2.906	11.198	-26.080	-3.940	-18.822	-454.359
2041	14.425	-2.951	11.475	-19.760	-2.952	-11.238	-465.596
2042	14.754	-2.997	11.757	-6.120	-1.925	3.712	-461.884
2043	15.090	-3.044	12.046	-240	-856	10.950	-450.934
2044	15.433	-3.325	12.109	-240	-238	11.631	-439.303
2045	15.785	-3.374	12.411	-240	-186	11.985	-427.318
2046	16.144	-3.424	12.720	-240	-134	12.346	-414.972
2047	16.512	-3.476	13.036	-240	-82	12.714	-402.258
2048	16.888	-3.528	13.359	-240	-29	13.090	-389.168
2049	19.559	-3.805	15.755	-240		15.515	-373.653

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	155.608 -32.504 123.104		Nettoeinnahmen plus Steuer nach Steuer	155.608 91.736 247.344

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 124.240

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 11.000 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

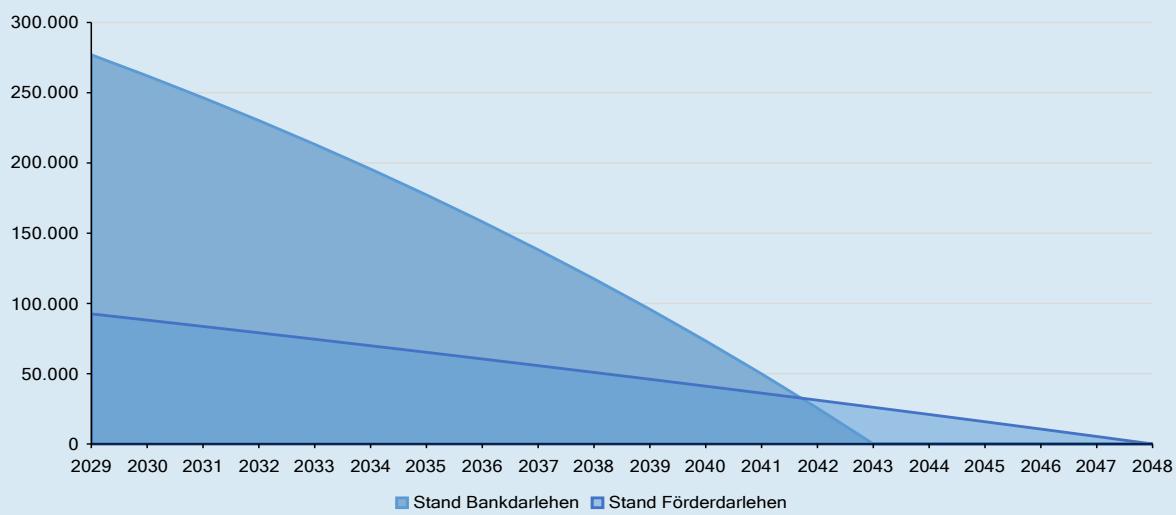
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlsgasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

4 % 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	14.372	11.650	26.023	277.018	4.403	950	5.353	92.597	31.376
2030	14.971	11.051	26.023	262.047	4.448	906	5.353	88.149	31.376
2031	15.595	10.428	26.023	246.452	4.492	861	5.353	83.657	31.376
2032	16.245	9.778	26.023	230.207	4.537	816	5.353	79.120	31.376
2033	16.922	9.101	26.023	213.285	4.583	770	5.353	74.537	31.376
2034	17.627	8.395	26.023	195.658	4.629	724	5.353	69.908	31.376
2035	18.362	7.661	26.023	177.296	4.675	678	5.353	65.232	31.376
2036	19.127	6.896	26.023	158.169	4.722	631	5.353	60.510	31.376
2037	19.924	6.098	26.023	138.245	4.770	583	5.353	55.740	31.376
2038	20.754	5.268	26.023	117.491	4.818	535	5.353	50.922	31.376
2039	21.619	4.403	26.023	95.871	4.866	487	5.353	46.056	31.376
2040	22.520	3.502	26.023	73.351	4.915	438	5.353	41.141	31.376
2041	23.459	2.564	26.023	49.892	4.964	389	5.353	36.176	31.376
2042	24.437	1.586	26.023	25.455	5.014	339	5.353	31.162	31.376
2043	25.455	567	26.023		5.065	288	5.353	26.097	31.376
2044					5.116	238	5.353	20.982	5.353
2045					5.167	186	5.353	15.815	5.353
2046					5.219	134	5.353	10.596	5.353
2047					5.271	82	5.353	5.324	5.353
2048					5.324	29	5.353		5.353

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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-84.600		-84.600	-84.600
2027				-18.160		-18.160	-102.760
2028				-4.200		-4.200	-106.960
2029	13.920	-2.122	11.798	-6.040	-12.600	-6.842	-113.802
2030	14.268	-2.159	12.109	-6.040	-11.957	-5.888	-119.690
2031	14.610	-2.194	12.416	-6.040	-11.288	-4.912	-124.602
2032	14.961	-2.231	12.730	-6.040	-10.593	-3.903	-128.506
2033	15.320	-2.269	13.051	-6.040	-9.871	-2.859	-131.365
2034	15.688	-2.501	13.187	-6.040	-9.120	-1.973	-133.338
2035	16.064	-2.540	13.524	-6.040	-8.338	-854	-134.192
2036	16.450	-2.581	13.869	-6.040	-7.526	303	-133.889
2037	16.845	-2.622	14.223	-6.040	-6.682	1.501	-132.388
2038	17.249	-2.664	14.585	-6.040	-5.803	2.742	-129.646
2039	17.663	-2.862	14.801	-6.040	-4.890	3.871	-125.775
2040	18.087	-2.906	15.181	-6.040	-3.940	5.201	-120.574
2041	18.521	-2.951	15.570	-6.040	-2.952	6.578	-113.996
2042	18.965	-2.997	15.969	-6.040	-1.925	8.004	-105.992
2043	19.421	-3.044	16.377	-6.040	-856	9.481	-96.511
2044	19.887	-3.325	16.562	-6.040	-238	10.284	-86.227
2045	20.364	-3.374	16.990	-6.040	-186	10.764	-75.463
2046	20.853	-3.424	17.429	-6.040	-134	11.254	-64.208
2047	21.353	-3.476	17.878	-6.040	-82	11.756	-52.453
2048	21.866	-3.528	18.337	-6.040	-29	12.268	-40.184
2049	22.390	-3.805	18.586	-6.040		12.546	-27.638
2050	22.928	-3.868	19.060	-6.040		13.020	-14.618
2051	23.478	-3.933	19.545	-6.040		13.505	-1.113
2052	24.042	-3.999	20.042	-6.040		14.002	12.889

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 27. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 13.920 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.