



Symbolbild

Kreditzeichnung
5 % 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		194.510 -40.630	Nettoeinnahmen plus Steuerersparnis		194.510 114.670
Nettoeinnahmen nach Steuer		153.880	Nettoeinnahmen nach Steuer		309.180

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

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 743.488 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	86.000	2026	-113.650
2027	86.000	2027	-47.700
2028	86.000	2028	-37.550
	258.000		-198.900

Steuerliches Ergebnis

258.000
Eigenaufwand vor Steuer
-99.450
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
158.550
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	364.238
Landesdarlehen gefördert ****	121.250

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****

1.449
pro Monat

17.385
pro Jahr

Ø Eigenaufwand nach Steuer *****

737
pro Monat

8.848
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

354.286

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

19.694

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

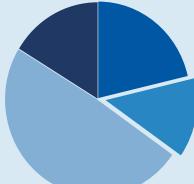
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

743.488

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



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 2048

354.286

- 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 364.238 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 121.250 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-86.000		-86.000	-86.000
2027			-86.000	56.825	-29.175	-115.175
2028			-86.000	23.850	-62.150	-177.325
2029	11.098	-39.220	-28.122	18.775	-9.347	-186.672
2030	11.378	-39.220	-27.842	18.626	-9.215	-195.887
2031	11.654	-39.220	-27.566	18.084	-9.482	-205.369
2032	11.935	-39.220	-27.284	17.528	-9.756	-215.125
2033	12.224	-39.220	-26.996	16.953	-10.043	-225.167
2034	12.276	-39.220	-26.943	16.357	-10.586	-235.753
2035	12.578	-39.220	-26.642	15.862	-10.780	-246.534
2036	12.886	-39.220	-26.333	15.223	-11.111	-257.644
2037	13.202	-39.220	-26.018	14.561	-11.457	-269.101
2038	13.524	-39.220	-25.695	13.875	-11.820	-280.921
2039	13.660	-39.220	-25.559	13.165	-12.394	-293.316
2040	13.998	-39.220	-25.222	12.526	-12.696	-306.011
2041	14.343	-39.220	-24.876	11.764	-13.113	-319.124
2042	14.696	-39.220	-24.523	7.024	-17.500	-336.624
2043	15.057	-39.220	-24.162	-2.320	-26.482	-363.106
2044	15.136	-6.691	8.444	-6.844	1.601	-361.505
2045	15.514	-6.691	8.822	-7.269	1.553	-359.953
2046	15.900	-6.691	9.208	-7.490	1.718	-358.235
2047	16.295	-6.691	9.604	-7.716	1.888	-356.347
2048	16.699	-6.691	10.008	-7.946	2.061	-354.286
2049	19.694		19.694	-8.182	11.512	-342.774

* 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-113.650		-113.650	-113.650
2027				-47.700		-47.700	-161.350
2028				-37.550		-37.550	-198.900
2029	13.750	-2.653	11.098	-32.600	-15.750	-37.253	-236.153
2030	14.076	-2.698	11.378	-32.600	-14.946	-36.168	-272.321
2031	14.397	-2.743	11.654	-32.600	-14.111	-35.057	-307.378
2032	14.724	-2.789	11.935	-32.600	-13.242	-33.906	-341.284
2033	15.060	-2.836	12.224	-32.600	-12.339	-32.715	-373.999
2034	15.403	-3.126	12.276	-32.600	-11.399	-31.723	-405.722
2035	15.753	-3.175	12.578	-32.600	-10.423	-30.445	-436.168
2036	16.112	-3.226	12.886	-32.600	-9.408	-29.121	-465.289
2037	16.479	-3.277	13.202	-32.600	-8.352	-27.750	-493.039
2038	16.854	-3.330	13.524	-32.600	-7.254	-26.330	-519.369
2039	17.238	-3.577	13.660	-32.600	-6.113	-25.052	-544.421
2040	17.630	-3.632	13.998	-32.600	-4.925	-23.527	-567.948
2041	18.032	-3.688	14.343	-24.700	-3.690	-14.047	-581.995
2042	18.442	-3.746	14.696	-7.650	-2.406	4.640	-577.355
2043	18.862	-3.805	15.057	-300	-1.070	13.688	-563.667
2044	19.292	-4.156	15.136	-300	-297	14.539	-549.129
2045	19.731	-4.217	15.514	-300	-233	14.981	-534.148
2046	20.180	-4.280	15.900	-300	-168	15.432	-518.716
2047	20.640	-4.345	16.295	-300	-102	15.893	-502.823
2048	21.110	-4.410	16.699	-300	-36	16.363	-486.460
2049	24.449	-4.756	19.694	-300		19.394	-467.066

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	194.510 -40.630 153.880		Nettoeinnahmen plus Steuer nach Steuer	194.510 114.670 309.180

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 155.300

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 13.750 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/Liebhäbereirichtlinien). 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

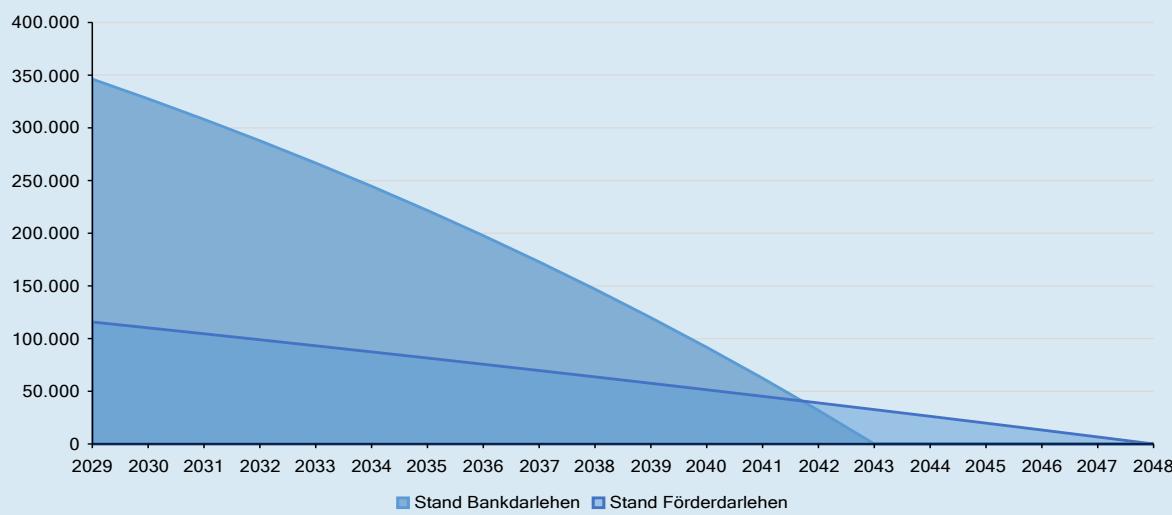
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlsgasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

5 % 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	17.965	14.563	32.528	346.272	5.504	1.187	6.691	115.746	39.220
2030	18.714	13.814	32.528	327.559	5.559	1.132	6.691	110.186	39.220
2031	19.494	13.034	32.528	308.065	5.615	1.076	6.691	104.571	39.220
2032	20.306	12.222	32.528	287.759	5.672	1.020	6.691	98.899	39.220
2033	21.152	11.376	32.528	266.606	5.729	963	6.691	93.171	39.220
2034	22.034	10.494	32.528	244.572	5.786	905	6.691	87.385	39.220
2035	22.952	9.576	32.528	221.620	5.844	847	6.691	81.540	39.220
2036	23.909	8.619	32.528	197.711	5.903	788	6.691	75.637	39.220
2037	24.905	7.623	32.528	172.806	5.962	729	6.691	69.675	39.220
2038	25.943	6.585	32.528	146.863	6.022	669	6.691	63.652	39.220
2039	27.024	5.504	32.528	119.839	6.083	609	6.691	57.570	39.220
2040	28.151	4.378	32.528	91.688	6.144	548	6.691	51.426	39.220
2041	29.324	3.204	32.528	62.365	6.206	486	6.691	45.220	39.220
2042	30.546	1.982	32.528	31.819	6.268	424	6.691	38.952	39.220
2043	31.819	709	32.528		6.331	361	6.691	32.621	39.220
2044					6.395	297	6.691	26.227	6.691
2045					6.459	233	6.691	19.768	6.691
2046					6.524	168	6.691	13.245	6.691
2047					6.589	102	6.691	6.655	6.691
2048					6.655	36	6.691		6.691

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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-105.750		-105.750	-105.750
2027				-22.700		-22.700	-128.450
2028				-5.250		-5.250	-133.700
2029	17.400	-2.653	14.748	-7.550	-15.750	-8.553	-142.253
2030	17.835	-2.698	15.137	-7.550	-14.946	-7.360	-149.612
2031	18.263	-2.743	15.520	-7.550	-14.111	-6.141	-155.753
2032	18.701	-2.789	15.912	-7.550	-13.242	-4.879	-160.632
2033	19.150	-2.836	16.314	-7.550	-12.339	-3.574	-164.206
2034	19.610	-3.126	16.483	-7.550	-11.399	-2.466	-166.672
2035	20.080	-3.175	16.905	-7.550	-10.423	-1.068	-167.741
2036	20.562	-3.226	17.337	-7.550	-9.408	379	-167.362
2037	21.056	-3.277	17.779	-7.550	-8.352	1.877	-165.485
2038	21.561	-3.330	18.232	-7.550	-7.254	3.427	-162.057
2039	22.079	-3.577	18.501	-7.550	-6.113	4.839	-157.219
2040	22.609	-3.632	18.976	-7.550	-4.925	6.501	-150.717
2041	23.151	-3.688	19.463	-7.550	-3.690	8.222	-142.495
2042	23.707	-3.746	19.961	-7.550	-2.406	10.005	-132.490
2043	24.276	-3.805	20.471	-7.550	-1.070	11.851	-120.639
2044	24.858	-4.156	20.703	-7.550	-297	12.856	-107.783
2045	25.455	-4.217	21.238	-7.550	-233	13.455	-94.328
2046	26.066	-4.280	21.786	-7.550	-168	14.068	-80.261
2047	26.691	-4.345	22.347	-7.550	-102	14.695	-65.566
2048	27.332	-4.410	22.922	-7.550	-36	15.336	-50.230
2049	27.988	-4.756	23.232	-7.550		15.682	-34.548
2050	28.660	-4.835	23.825	-7.550		16.275	-18.273
2051	29.348	-4.916	24.432	-7.550		16.882	-1.392
2052	30.052	-4.999	25.053	-7.550		17.503	16.111

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 27. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 17.400 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.