



Barzeichnung

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 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/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	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		194.510	Nettoeinnahmen plus		194.510
Steuerzahlung		-40.630	Steuerersparnis		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

Barzeichnung

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 743.488 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	622.238
-Barzeichnungsbonus	-40.000
	582.238

Steuerliches Ergebnis

2026	-91.250
2027	-28.800
2028	-37.700
	-157.750

582.238
Eigenaufwand vor Steuer

-78.875
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

503.363
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 121.250

ERTRAGSPHASE I (2029 - 2042)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

511
pro Monat

6.127
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

1.403
pro Monat

16.834
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. 6.691 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 392.466 im Zeitraum von 2029 - 2042.

ERTRAGSPHASE II (ab 2049) *****

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

273.019

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

19.694

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

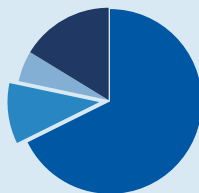
7,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

743.488

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

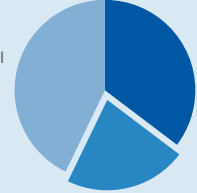


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

273.019

- 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 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 - 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

5 % 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			-582.238		-582.238		-582.238
2027				45.625	45.625	7,84%	-536.613
2028				14.400	14.400	2,68%	-522.213
2029	11.098	-6.691	4.406	18.850	23.256	4,45%	-498.956
2030	11.378	-6.691	4.687	11.345	16.031	3,21%	-482.925
2031	11.654	-6.691	4.962	11.177	16.139	3,34%	-466.786
2032	11.935	-6.691	5.244	11.011	16.255	3,48%	-450.531
2033	12.224	-6.691	5.532	10.842	16.374	3,63%	-434.156
2034	12.276	-6.691	5.585	10.669	16.254	3,74%	-417.902
2035	12.578	-6.691	5.886	10.615	16.501	3,95%	-401.401
2036	12.886	-6.691	6.195	10.435	16.629	4,14%	-384.772
2037	13.202	-6.691	6.510	10.251	16.761	4,36%	-368.010
2038	13.524	-6.691	6.833	10.064	16.897	4,59%	-351.113
2039	13.660	-6.691	6.969	9.872	16.841	4,80%	-334.272
2040	13.998	-6.691	7.307	9.774	17.081	5,11%	-317.191
2041	14.343	-6.691	7.652	9.575	17.227	5,43%	-299.965
2042	14.696	-6.691	8.005	5.421	13.426	4,48%	-286.539
2043	15.057	-6.691	8.366	-3.311	5.055	1,76%	-281.484
2044	15.136	-6.691	8.444	-7.198	1.246	0,44%	-280.238
2045	15.514	-6.691	8.822	-7.269	1.553	0,55%	-278.686
2046	15.900	-6.691	9.208	-7.490	1.718	0,62%	-276.967
2047	16.295	-6.691	9.604	-7.716	1.888	0,68%	-275.080
2048	16.699	-6.691	10.008	-7.946	2.061	0,75%	-273.019
2049	19.694		19.694	-8.182	11.512	4,22%	-261.506

* 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-91.250		-91.250	-91.250
2027				-28.800		-28.800	-120.050
2028				-37.700		-37.700	-157.750
2029	13.750	-2.653	11.098	-32.600	-1.187	-22.690	-180.440
2030	14.076	-2.698	11.378	-32.600	-1.132	-22.354	-202.794
2031	14.397	-2.743	11.654	-32.600	-1.076	-22.023	-224.816
2032	14.724	-2.789	11.935	-32.600	-1.020	-21.684	-246.501
2033	15.060	-2.836	12.224	-32.600	-963	-21.339	-267.840
2034	15.403	-3.126	12.276	-32.600	-905	-21.229	-289.069
2035	15.753	-3.175	12.578	-32.600	-847	-20.869	-309.938
2036	16.112	-3.226	12.886	-32.600	-788	-20.502	-330.440
2037	16.479	-3.277	13.202	-32.600	-729	-20.127	-350.567
2038	16.854	-3.330	13.524	-32.600	-669	-19.745	-370.312
2039	17.238	-3.577	13.660	-32.600	-609	-19.548	-389.860
2040	17.630	-3.632	13.998	-32.600	-548	-19.150	-409.010
2041	18.032	-3.688	14.343	-24.700	-486	-10.843	-419.853
2042	18.442	-3.746	14.696	-7.650	-424	6.623	-413.230
2043	18.862	-3.805	15.057	-300	-361	14.397	-398.833
2044	19.292	-4.156	15.136	-300	-297	14.539	-384.294
2045	19.731	-4.217	15.514	-300	-233	14.981	-369.313
2046	20.180	-4.280	15.900	-300	-168	15.432	-353.881
2047	20.640	-4.345	16.295	-300	-102	15.893	-337.988
2048	21.110	-4.410	16.699	-300	-36	16.363	-321.625
2049	24.449	-4.756	19.694	-300		19.394	-302.232

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
		194.510			194.510
		minus Steuer			plus Steuer
		-40.630			114.670
		nach Steuer			nach Steuer
		153.880			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/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

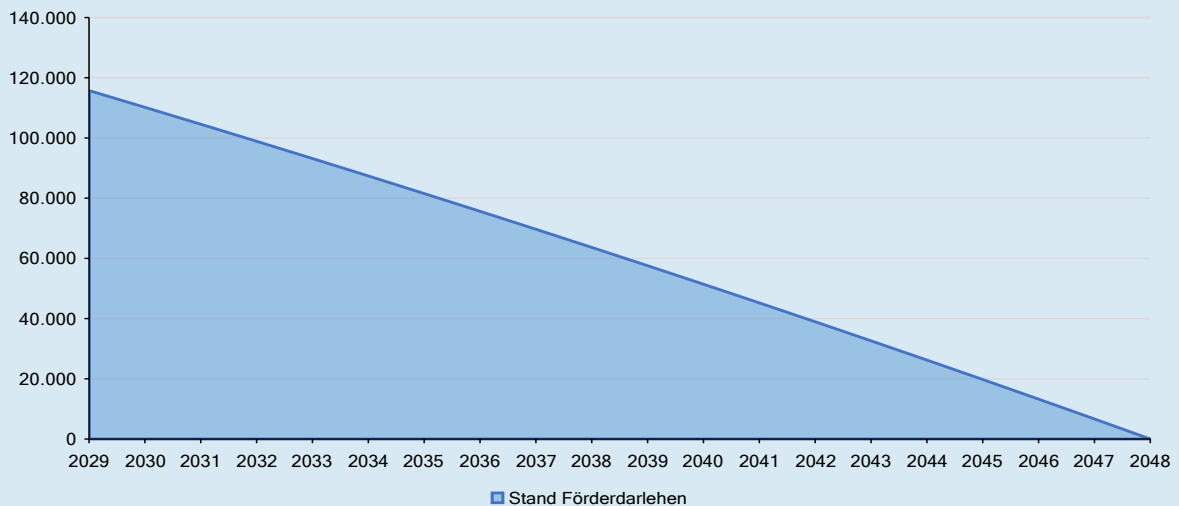
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl-gasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	5.504	1.187	6.691	115.746
2030	5.559	1.132	6.691	110.186
2031	5.615	1.076	6.691	104.571
2032	5.672	1.020	6.691	98.899
2033	5.729	963	6.691	93.171
2034	5.786	905	6.691	87.385
2035	5.844	847	6.691	81.540
2036	5.903	788	6.691	75.637
2037	5.962	729	6.691	69.675
2038	6.022	669	6.691	63.652
2039	6.083	609	6.691	57.570
2040	6.144	548	6.691	51.426
2041	6.206	486	6.691	45.220
2042	6.268	424	6.691	38.952
2043	6.331	361	6.691	32.621
2044	6.395	297	6.691	26.227
2045	6.459	233	6.691	19.768
2046	6.524	168	6.691	13.245
2047	6.589	102	6.691	6.655
2048	6.655	36	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 | Werndl gasse 4/4A/4B

TOTALGEWINNBERECHNUNG

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-83.350		-83.350	-83.350
2027				-3.800		-3.800	-87.150
2028				-5.400		-5.400	-92.550
2029	17.400	-2.653	14.748	-7.550	-1.187	6.010	-86.540
2030	17.835	-2.698	15.137	-7.550	-1.132	6.455	-80.085
2031	18.263	-2.743	15.520	-7.550	-1.076	6.894	-73.191
2032	18.701	-2.789	15.912	-7.550	-1.020	7.343	-65.848
2033	19.150	-2.836	16.314	-7.550	-963	7.802	-58.047
2034	19.610	-3.126	16.483	-7.550	-905	8.028	-50.019
2035	20.080	-3.175	16.905	-7.550	-847	8.508	-41.511
2036	20.562	-3.226	17.337	-7.550	-788	8.998	-32.513
2037	21.056	-3.277	17.779	-7.550	-729	9.500	-23.013
2038	21.561	-3.330	18.232	-7.550	-669	10.012	-13.000
2039	22.079	-3.577	18.501	-7.550	-609	10.343	-2.658
2040	22.609	-3.632	18.976	-7.550	-548	10.879	8.221

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 15. 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/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.