



Kreditzeichnung

0,9 % 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 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, 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		35.012	Nettoeinnahmen plus		35.012
Steuerzahlung		-7.313	Steuerersparnis		20.641
Nettoeinnahmen nach Steuer		27.698	Nettoeinnahmen nach Steuer		55.652

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

0,9 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 133.828 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	15.480
2027	15.480
2028	15.480
	46.440

Steuerliches Ergebnis

2026	-20.457
2027	-8.586
2028	-6.759
	-35.802

46.440
Eigenaufwand vor Steuer

-17.901
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

28.539
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	65.563
Landesdarlehen gefördert ****	21.825

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

261

pro Monat

3.129

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

133

pro Monat

1.593

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

63.771

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.545

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

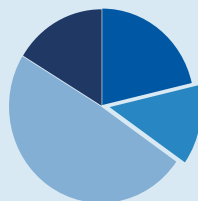
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

133.828

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

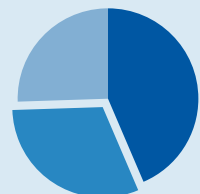


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

63.771

- 44% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 26% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- * 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.
- *** Bankdarlehen in Höhe von EUR 65.563 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 21.825 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 | Werndlasse 4/4A/4B

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,9 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-15.480		-15.480	-15.480
2027			-15.480	10.229	-5.252	-20.732
2028			-15.480	4.293	-11.187	-31.919
2029	1.998	-7.060	-5.062	3.380	-1.682	-33.601
2030	2.048	-7.060	-5.011	3.353	-1.659	-35.260
2031	2.098	-7.060	-4.962	3.255	-1.707	-36.966
2032	2.148	-7.060	-4.911	3.155	-1.756	-38.722
2033	2.200	-7.060	-4.859	3.052	-1.808	-40.530
2034	2.210	-7.060	-4.850	2.944	-1.905	-42.436
2035	2.264	-7.060	-4.796	2.855	-1.940	-44.376
2036	2.320	-7.060	-4.740	2.740	-2.000	-46.376
2037	2.376	-7.060	-4.683	2.621	-2.062	-48.438
2038	2.434	-7.060	-4.625	2.498	-2.128	-50.566
2039	2.459	-7.060	-4.601	2.370	-2.231	-52.797
2040	2.520	-7.060	-4.540	2.255	-2.285	-55.082
2041	2.582	-7.060	-4.478	2.117	-2.360	-57.442
2042	2.645	-7.060	-4.414	1.264	-3.150	-60.592
2043	2.710	-7.060	-4.349	-418	-4.767	-65.359
2044	2.724	-1.204	1.520	-1.232	288	-65.071
2045	2.792	-1.204	1.588	-1.308	279	-64.791
2046	2.862	-1.204	1.658	-1.348	309	-64.482
2047	2.933	-1.204	1.729	-1.389	340	-64.142
2048	3.006	-1.204	1.801	-1.430	371	-63.771
2049	3.545		3.545	-1.473	2.072	-61.699

* 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 | Werndlasse 4/4A/4B

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,9 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-20.457		-20.457	-20.457
2027				-8.586		-8.586	-29.043
2028				-6.759		-6.759	-35.802
2029	2.475	-477	1.998	-5.868	-2.835	-6.706	-42.508
2030	2.534	-486	2.048	-5.868	-2.690	-6.510	-49.018
2031	2.591	-494	2.098	-5.868	-2.540	-6.310	-55.328
2032	2.650	-502	2.148	-5.868	-2.384	-6.103	-61.431
2033	2.711	-510	2.200	-5.868	-2.221	-5.889	-67.320
2034	2.772	-563	2.210	-5.868	-2.052	-5.710	-73.030
2035	2.836	-572	2.264	-5.868	-1.876	-5.480	-78.510
2036	2.900	-581	2.320	-5.868	-1.693	-5.242	-83.752
2037	2.966	-590	2.376	-5.868	-1.503	-4.995	-88.747
2038	3.034	-599	2.434	-5.868	-1.306	-4.739	-93.486
2039	3.103	-644	2.459	-5.868	-1.100	-4.509	-97.996
2040	3.173	-654	2.520	-5.868	-887	-4.235	-102.231
2041	3.246	-664	2.582	-4.446	-664	-2.528	-104.759
2042	3.320	-674	2.645	-1.377	-433	835	-103.924
2043	3.395	-685	2.710	-54	-193	2.464	-101.460
2044	3.472	-748	2.724	-54	-53	2.617	-98.843
2045	3.552	-759	2.792	-54	-42	2.697	-96.147
2046	3.632	-770	2.862	-54	-30	2.778	-93.369
2047	3.715	-782	2.933	-54	-18	2.861	-90.508
2048	3.800	-794	3.006	-54	-6	2.945	-87.563
2049	4.401	-856	3.545	-54		3.491	-84.072

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
		35.012			35.012
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.313			20.641
		nach Steuer			nach Steuer
		27.698			55.652

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 27.954

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 2.475 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

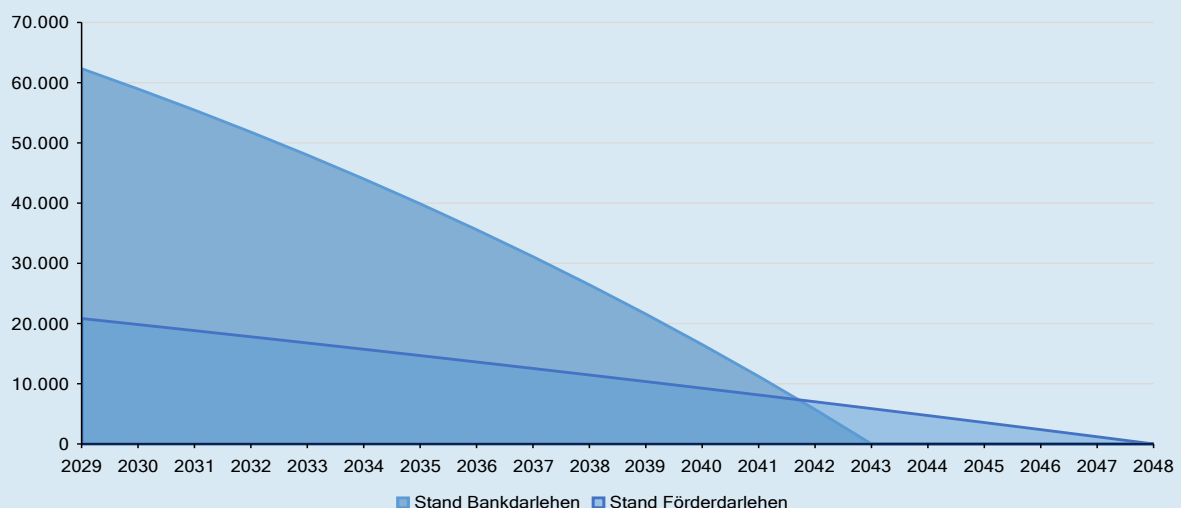
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

0,9 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	3.234	2.621	5.855	62.329	991	214	1.204	20.834	7.060
2030	3.368	2.487	5.855	58.961	1.001	204	1.204	19.834	7.060
2031	3.509	2.346	5.855	55.452	1.011	194	1.204	18.823	7.060
2032	3.655	2.200	5.855	51.797	1.021	184	1.204	17.802	7.060
2033	3.807	2.048	5.855	47.989	1.031	173	1.204	16.771	7.060
2034	3.966	1.889	5.855	44.023	1.042	163	1.204	15.729	7.060
2035	4.131	1.724	5.855	39.892	1.052	152	1.204	14.677	7.060
2036	4.304	1.551	5.855	35.588	1.063	142	1.204	13.615	7.060
2037	4.483	1.372	5.855	31.105	1.073	131	1.204	12.541	7.060
2038	4.670	1.185	5.855	26.435	1.084	120	1.204	11.457	7.060
2039	4.864	991	5.855	21.571	1.095	110	1.204	10.363	7.060
2040	5.067	788	5.855	16.504	1.106	99	1.204	9.257	7.060
2041	5.278	577	5.855	11.226	1.117	87	1.204	8.140	7.060
2042	5.498	357	5.855	5.727	1.128	76	1.204	7.011	7.060
2043	5.727	128	5.855		1.140	65	1.204	5.872	7.060
2044					1.151	53	1.204	4.721	1.204
2045					1.163	42	1.204	3.558	1.204
2046					1.174	30	1.204	2.384	1.204
2047					1.186	18	1.204	1.198	1.204
2048					1.198	6	1.204		1.204

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 | Werndlasse 4/4A/4B

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,9 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-19.035		-19.035	-19.035
2027				-4.086		-4.086	-23.121
2028				-945		-945	-24.066
2029	3.132	-477	2.655	-1.359	-2.835	-1.540	-25.606
2030	3.210	-486	2.725	-1.359	-2.690	-1.325	-26.930
2031	3.287	-494	2.794	-1.359	-2.540	-1.105	-28.036
2032	3.366	-502	2.864	-1.359	-2.384	-878	-28.914
2033	3.447	-510	2.937	-1.359	-2.221	-643	-29.557
2034	3.530	-563	2.967	-1.359	-2.052	-444	-30.001
2035	3.614	-572	3.043	-1.359	-1.876	-192	-30.193
2036	3.701	-581	3.121	-1.359	-1.693	68	-30.125
2037	3.790	-590	3.200	-1.359	-1.503	338	-29.787
2038	3.881	-599	3.282	-1.359	-1.306	617	-29.170
2039	3.974	-644	3.330	-1.359	-1.100	871	-28.299
2040	4.070	-654	3.416	-1.359	-887	1.170	-27.129
2041	4.167	-664	3.503	-1.359	-664	1.480	-25.649
2042	4.267	-674	3.593	-1.359	-433	1.801	-23.848
2043	4.370	-685	3.685	-1.359	-193	2.133	-21.715
2044	4.475	-748	3.726	-1.359	-53	2.314	-19.401
2045	4.582	-759	3.823	-1.359	-42	2.422	-16.979
2046	4.692	-770	3.921	-1.359	-30	2.532	-14.447
2047	4.804	-782	4.022	-1.359	-18	2.645	-11.802
2048	4.920	-794	4.126	-1.359	-6	2.760	-9.041
2049	5.038	-856	4.182	-1.359		2.823	-6.219
2050	5.159	-870	4.288	-1.359		2.929	-3.289
2051	5.283	-885	4.398	-1.359		3.039	-250
2052	5.409	-900	4.510	-1.359		3.151	2.900

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 3.132 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/Liebhabereichtlinien). 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.