



Kreditzeichnung

72 / 2.035 Eigentumsanteile

BAUMSTADT⁵

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 6, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell Plus N°508

Baumstadt⁵ Das siebente Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt⁵** 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 270 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,7% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 14,95 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 38 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2026 | Fertigstellung Herbst 2028
- ✓ Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt

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 Grundbucheintragung 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.**

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal		67 Jahre 1,5% p.a.	AfA $\frac{1}{15}$		15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		145.403	Nettoeinnahmen plus		145.403
Steuerzahlung		-28.653	Steuerersparnis		92.775
Nettoeinnahmen nach Steuer		116.751	Nettoeinnahmen nach Steuer		238.178

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

72 / 2.035 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 536.878 * - WER_6 - 3. OG - Top 24-N

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	65.455
2027	65.455
2028	65.455
	196.364

Steuerliches Ergebnis

2026	-55.725
2027	-35.947
2028	-26.606
	-118.278

196.364
Eigenaufwand vor Steuer

-59.139
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

137.225
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	253.787
Landesdarlehen gefördert ****	86.727

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

991

pro Monat

11.896

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

433

pro Monat

5.193

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

254.380

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

14.472

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

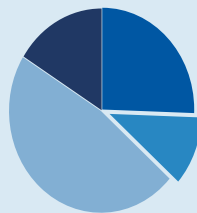
5,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

536.878

- 26% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 47% Bankdarlehen
- 16% Landesdarlehen gefördert

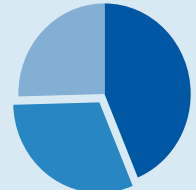


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

254.380

- 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 253.787 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,30% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 86.727 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 1,00% 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 | Werndl gasse 6

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

72 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-65.455		-65.455	-65.455
2027			-65.455	27.862	-37.592	-103.047
2028			-65.455	17.973	-47.481	-150.528
2029	8.291	-27.928	-19.637	13.303	-6.334	-156.862
2030	8.500	-27.928	-19.428	14.513	-4.915	-161.777
2031	8.706	-27.928	-19.222	14.114	-5.108	-166.886
2032	8.916	-27.928	-19.012	13.705	-5.308	-172.193
2033	9.131	-27.928	-18.797	13.280	-5.517	-177.711
2034	9.178	-27.928	-18.750	12.839	-5.912	-183.622
2035	9.403	-27.928	-18.525	12.468	-6.057	-189.679
2036	9.633	-27.928	-18.295	11.993	-6.302	-195.982
2037	9.869	-27.928	-18.059	11.500	-6.560	-202.541
2038	10.110	-27.928	-17.818	10.988	-6.831	-209.372
2039	10.217	-27.928	-17.711	10.456	-7.255	-216.627
2040	10.469	-27.928	-17.459	9.973	-7.486	-224.113
2041	10.727	-27.928	-17.201	9.400	-7.802	-231.915
2042	10.991	-27.928	-16.938	5.231	-11.707	-243.622
2043	11.260	-27.928	-16.668	-1.668	-18.336	-261.958
2044	11.328	-4.786	6.542	-5.142	1.400	-260.558
2045	11.610	-4.786	6.824	-5.469	1.354	-259.203
2046	11.899	-4.786	7.112	-5.633	1.479	-257.724
2047	12.194	-4.786	7.407	-5.801	1.607	-256.118
2048	12.495	-4.786	7.709	-5.972	1.737	-254.380
2049	14.472		14.472	-6.146	8.326	-246.055

* 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

72 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-55.725		-55.725	-55.725
2027				-35.947		-35.947	-91.672
2028				-26.606		-26.606	-118.278
2029	10.013	-1.722	8.291	-25.545	-11.771	-29.025	-147.304
2030	10.251	-1.750	8.500	-25.545	-11.183	-28.228	-175.532
2031	10.484	-1.778	8.706	-25.545	-10.570	-27.409	-202.941
2032	10.723	-1.807	8.916	-25.545	-9.931	-26.559	-229.500
2033	10.968	-1.837	9.131	-25.545	-9.264	-25.677	-255.177
2034	11.218	-2.040	9.178	-25.545	-8.569	-24.936	-280.113
2035	11.474	-2.071	9.403	-25.545	-7.844	-23.985	-304.098
2036	11.736	-2.102	9.633	-25.545	-7.088	-22.999	-327.098
2037	12.003	-2.134	9.869	-25.545	-6.299	-21.975	-349.073
2038	12.277	-2.167	10.110	-25.545	-5.477	-20.912	-369.984
2039	12.557	-2.339	10.217	-25.545	-4.619	-19.946	-389.931
2040	12.843	-2.374	10.469	-25.545	-3.724	-18.799	-408.730
2041	13.136	-2.409	10.727	-18.398	-2.790	-10.461	-419.191
2042	13.436	-2.445	10.991	-5.838	-1.816	3.337	-415.855
2043	13.742	-2.482	11.260	-177	-800	10.283	-405.571
2044	14.055	-2.727	11.328	-177	-212	10.939	-394.633
2045	14.376	-2.766	11.610	-177	-166	11.267	-383.366
2046	14.704	-2.805	11.899	-177	-120	11.602	-371.764
2047	15.039	-2.845	12.194	-177	-73	11.943	-359.821
2048	15.382	-2.887	12.495	-177	-26	12.293	-347.528
2049	17.528	-3.056	14.472	-177		14.295	-333.233

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
		145.403			145.403
		minus Steuer			plus Steuer
		-28.653			92.775
		nach Steuer			nach Steuer
		116.751			238.178

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 121.427

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 10.013 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 Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2029 berechnet.

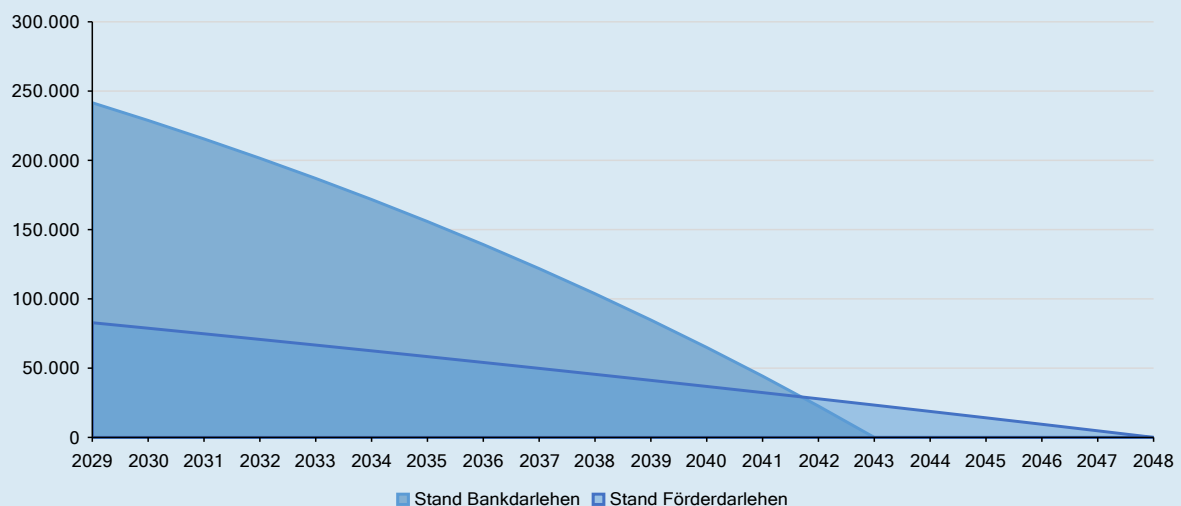
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

72 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	12.220	10.922	23.142	241.567	3.937	849	4.786	82.790	27.928
2030	12.769	10.373	23.142	228.798	3.977	810	4.786	78.814	27.928
2031	13.342	9.800	23.142	215.456	4.016	770	4.786	74.797	27.928
2032	13.941	9.201	23.142	201.515	4.057	729	4.786	70.740	27.928
2033	14.567	8.575	23.142	186.949	4.098	689	4.786	66.643	27.928
2034	15.221	7.921	23.142	171.728	4.139	647	4.786	62.504	27.928
2035	15.904	7.238	23.142	155.823	4.180	606	4.786	58.324	27.928
2036	16.618	6.524	23.142	139.205	4.222	564	4.786	54.101	27.928
2037	17.364	5.778	23.142	121.841	4.265	522	4.786	49.837	27.928
2038	18.144	4.998	23.142	103.697	4.308	479	4.786	45.529	27.928
2039	18.959	4.183	23.142	84.738	4.351	435	4.786	41.178	27.928
2040	19.810	3.332	23.142	64.928	4.395	392	4.786	36.784	27.928
2041	20.699	2.443	23.142	44.229	4.439	348	4.786	32.345	27.928
2042	21.629	1.513	23.142	22.600	4.483	303	4.786	27.862	27.928
2043	22.600	542	23.142		4.528	258	4.786	23.333	27.928
2044					4.574	212	4.786	18.759	4.786
2045					4.620	166	4.786	14.140	4.786
2046					4.666	120	4.786	9.473	4.786
2047					4.713	73	4.786	4.760	4.786
2048					4.760	26	4.786		4.786

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 6

TOTALGEWINNBERECHNUNG

72 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-48.578		-48.578	-48.578
2027				-16.240		-16.240	-64.818
2028				-1.238		-1.238	-66.056
2029	12.525	-1.722	10.803	-5.873	-11.771	-6.842	-72.898
2030	12.838	-1.750	11.087	-5.873	-11.183	-5.969	-78.867
2031	13.146	-1.778	11.368	-5.873	-10.570	-5.076	-83.942
2032	13.462	-1.807	11.654	-5.873	-9.931	-4.149	-88.092
2033	13.785	-1.837	11.948	-5.873	-9.264	-3.189	-91.281
2034	14.115	-2.040	12.075	-5.873	-8.569	-2.366	-93.647
2035	14.454	-2.071	12.384	-5.873	-7.844	-1.333	-94.981
2036	14.801	-2.102	12.699	-5.873	-7.088	-262	-95.242
2037	15.156	-2.134	13.022	-5.873	-6.299	850	-94.393
2038	15.520	-2.167	13.353	-5.873	-5.477	2.003	-92.389
2039	15.893	-2.339	13.553	-5.873	-4.619	3.061	-89.328
2040	16.274	-2.374	13.900	-5.873	-3.724	4.303	-85.025
2041	16.665	-2.409	14.256	-5.873	-2.790	5.592	-79.433
2042	17.065	-2.445	14.620	-5.873	-1.816	6.930	-72.502
2043	17.474	-2.482	14.992	-5.873	-800	8.319	-64.183
2044	17.893	-2.727	15.166	-5.873	-212	9.080	-55.103
2045	18.323	-2.766	15.557	-5.873	-166	9.517	-45.585
2046	18.763	-2.805	15.957	-5.873	-120	9.964	-35.621
2047	19.213	-2.845	16.368	-5.873	-73	10.421	-25.200
2048	19.674	-2.887	16.788	-5.873	-26	10.888	-14.312
2049	20.146	-3.056	17.090	-5.873		11.217	-3.095
2050	20.630	-3.105	17.525	-5.873		11.652	8.557

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 12.525 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 Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.