



Kreditzeichnung

94 / 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 1/15		15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		189.832	Nettoeinnahmen plus		189.832
Steuerzahlung		-37.407	Steuerersparnis		121.122
Nettoeinnahmen nach Steuer		152.425	Nettoeinnahmen nach Steuer		310.954

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

94 / 2.035 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 700.924 * - WER_6 - 3. OG - Top 28-N

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	85.455
2027	85.455
2028	85.455
	256.364

Steuerliches Ergebnis

2026	-72.752
2027	-46.931
2028	-34.736
	-154.419

256.364

Eigenaufwand vor Steuer

-77.209

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

179.154

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

331.333

Landesdarlehen gefördert ****

113.227

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.294
pro Monat

15.531
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

565
pro Monat

6.779
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

332.108

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

18.894

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

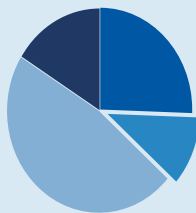
5,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

700.924

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

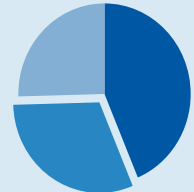


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

332.108

- 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 331.333 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 113.227 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

94 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-85.455		-85.455	-85.455
2027			-85.455	36.376	-49.079	-134.533
2028			-85.455	23.465	-61.989	-196.522
2029	10.824	-36.462	-25.638	17.368	-8.270	-204.792
2030	11.097	-36.462	-25.365	18.947	-6.417	-211.209
2031	11.366	-36.462	-25.096	18.427	-6.669	-217.879
2032	11.641	-36.462	-24.821	17.892	-6.929	-224.808
2033	11.922	-36.462	-24.540	17.337	-7.203	-232.011
2034	11.983	-36.462	-24.479	16.762	-7.718	-239.729
2035	12.276	-36.462	-24.186	16.277	-7.908	-247.637
2036	12.577	-36.462	-23.885	15.657	-8.228	-255.865
2037	12.884	-36.462	-23.577	15.013	-8.564	-264.429
2038	13.199	-36.462	-23.263	14.345	-8.918	-273.347
2039	13.339	-36.462	-23.123	13.651	-9.472	-282.819
2040	13.668	-36.462	-22.794	13.020	-9.773	-292.592
2041	14.005	-36.462	-22.457	12.272	-10.185	-302.777
2042	14.349	-36.462	-22.113	6.829	-15.284	-318.061
2043	14.701	-36.462	-21.761	-2.178	-23.939	-342.001
2044	14.789	-6.249	8.541	-6.713	1.828	-340.173
2045	15.158	-6.249	8.909	-7.141	1.768	-338.404
2046	15.534	-6.249	9.285	-7.355	1.931	-336.474
2047	15.919	-6.249	9.671	-7.573	2.097	-334.376
2048	16.313	-6.249	10.065	-7.796	2.268	-332.108
2049	18.894		18.894	-8.024	10.870	-321.238

* 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

94 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-72.752		-72.752	-72.752
2027				-46.931		-46.931	-119.683
2028				-34.736		-34.736	-154.419
2029	13.072	-2.248	10.824	-33.350	-15.368	-37.894	-192.313
2030	13.383	-2.285	11.097	-33.350	-14.600	-36.853	-229.166
2031	13.688	-2.322	11.366	-33.350	-13.800	-35.784	-264.950
2032	14.000	-2.359	11.641	-33.350	-12.965	-34.675	-299.625
2033	14.319	-2.398	11.922	-33.350	-12.095	-33.523	-333.148
2034	14.646	-2.663	11.983	-33.350	-11.187	-32.555	-365.703
2035	14.980	-2.703	12.276	-33.350	-10.240	-31.314	-397.017
2036	15.321	-2.744	12.577	-33.350	-9.253	-30.027	-427.044
2037	15.671	-2.786	12.884	-33.350	-8.224	-28.690	-455.734
2038	16.028	-2.829	13.199	-33.350	-7.150	-27.301	-483.035
2039	16.394	-3.054	13.339	-33.350	-6.030	-26.041	-509.076
2040	16.767	-3.099	13.668	-33.350	-4.862	-24.544	-533.620
2041	17.150	-3.145	14.005	-24.020	-3.643	-13.658	-547.277
2042	17.541	-3.192	14.349	-7.622	-2.371	4.356	-542.921
2043	17.941	-3.240	14.701	-231	-1.045	13.425	-529.496
2044	18.350	-3.561	14.789	-231	-277	14.281	-515.215
2045	18.768	-3.611	15.158	-231	-217	14.709	-500.506
2046	19.196	-3.662	15.534	-231	-157	15.146	-485.359
2047	19.634	-3.715	15.919	-231	-96	15.593	-469.766
2048	20.082	-3.769	16.313	-231	-34	16.049	-453.717
2049	22.884	-3.990	18.894	-231		18.663	-435.055

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
		189.832			189.832
		minus Steuer			plus Steuer
		-37.407			121.122
		nach Steuer			nach Steuer
		152.425			310.954

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 158.530

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 13.072 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/Liebhabeerichtlinien). 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.

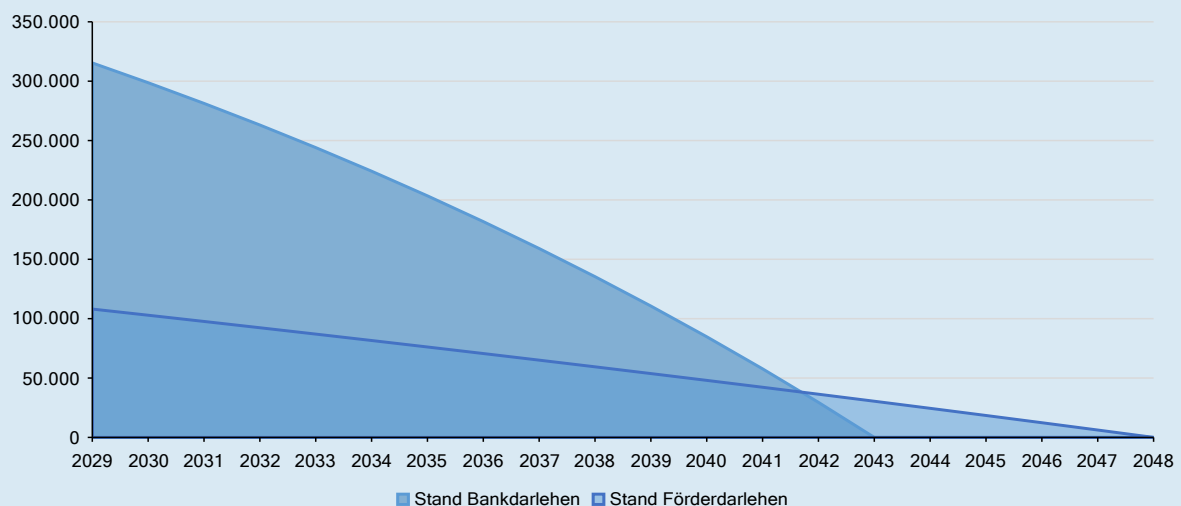
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

94 / 2.035 Eigentumsanteile

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	15.954	14.259	30.213	315.379	5.140	1.109	6.249	108.087	36.462
2030	16.670	13.543	30.213	298.709	5.192	1.057	6.249	102.896	36.462
2031	17.419	12.795	30.213	281.290	5.244	1.005	6.249	97.652	36.462
2032	18.201	12.013	30.213	263.090	5.296	952	6.249	92.356	36.462
2033	19.018	11.195	30.213	244.072	5.350	899	6.249	87.006	36.462
2034	19.872	10.342	30.213	224.200	5.403	845	6.249	81.603	36.462
2035	20.764	9.449	30.213	203.436	5.458	791	6.249	76.145	36.462
2036	21.696	8.517	30.213	181.740	5.512	736	6.249	70.632	36.462
2037	22.670	7.543	30.213	159.070	5.568	681	6.249	65.065	36.462
2038	23.688	6.525	30.213	135.382	5.624	625	6.249	59.441	36.462
2039	24.752	5.462	30.213	110.630	5.680	568	6.249	53.760	36.462
2040	25.863	4.350	30.213	84.767	5.737	511	6.249	48.023	36.462
2041	27.024	3.189	30.213	57.743	5.795	454	6.249	42.228	36.462
2042	28.238	1.976	30.213	29.505	5.853	396	6.249	36.375	36.462
2043	29.505	708	30.213		5.912	337	6.249	30.463	36.462
2044					5.971	277	6.249	24.492	6.249
2045					6.031	217	6.249	18.460	6.249
2046					6.092	157	6.249	12.368	6.249
2047					6.153	96	6.249	6.215	6.249
2048					6.215	34	6.249		6.249

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

94 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-63.421		-63.421	-63.421
2027				-21.202		-21.202	-84.623
2028				-1.617		-1.617	-86.240
2029	16.352	-2.248	14.104	-7.668	-15.368	-8.932	-95.172
2030	16.761	-2.285	14.475	-7.668	-14.600	-7.793	-102.965
2031	17.163	-2.322	14.841	-7.668	-13.800	-6.626	-109.591
2032	17.575	-2.359	15.215	-7.668	-12.965	-5.417	-115.009
2033	17.997	-2.398	15.599	-7.668	-12.095	-4.163	-119.172
2034	18.429	-2.663	15.765	-7.668	-11.187	-3.090	-122.262
2035	18.871	-2.703	16.167	-7.668	-10.240	-1.741	-124.002
2036	19.324	-2.744	16.579	-7.668	-9.253	-342	-124.344
2037	19.787	-2.786	17.001	-7.668	-8.224	1.109	-123.235
2038	20.262	-2.829	17.433	-7.668	-7.150	2.615	-120.619
2039	20.749	-3.054	17.694	-7.668	-6.030	3.997	-116.623
2040	21.247	-3.099	18.148	-7.668	-4.862	5.618	-111.005
2041	21.757	-3.145	18.612	-7.668	-3.643	7.301	-103.704
2042	22.279	-3.192	19.087	-7.668	-2.371	9.048	-94.656
2043	22.813	-3.240	19.574	-7.668	-1.045	10.861	-83.795
2044	23.361	-3.561	19.800	-7.668	-277	11.855	-71.940
2045	23.922	-3.611	20.311	-7.668	-217	12.426	-59.514
2046	24.496	-3.662	20.833	-7.668	-157	13.009	-46.506
2047	25.084	-3.715	21.369	-7.668	-96	13.605	-32.900
2048	25.686	-3.769	21.917	-7.668	-34	14.216	-18.685
2049	26.302	-3.990	22.312	-7.668		14.644	-4.041
2050	26.933	-4.054	22.880	-7.668		15.212	11.171

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 16.352 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.