



Kreditzeichnung

71 / 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		143.384	Nettoeinnahmen plus		143.384
Steuerzahlung		-28.255	Steuerersparnis		91.486
Nettoeinnahmen nach Steuer		115.129	Nettoeinnahmen nach Steuer		234.870

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

71 / 2.035 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 529.421 * - WER_6 - 2. OG - Top 16-N

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	64.545
2027	64.545
2028	64.545
	193.636

Steuerliches Ergebnis

2026	-54.951
2027	-35.448
2028	-26.237
	-116.635

193.636
Eigenaufwand vor Steuer

-58.318
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

135.319
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	250.262
Landesdarlehen gefördert ****	85.523

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

978
pro Monat

11.731
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

427
pro Monat

5.121
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

250.847

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

14.271

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

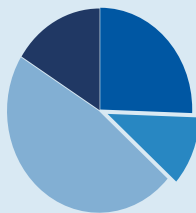
5,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

529.421

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

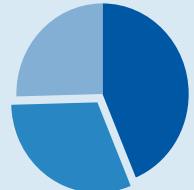


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

250.847

- 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 250.262 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 85.523 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

71 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-64.545		-64.545	-64.545
2027			-64.545	27.475	-37.070	-101.615
2028			-64.545	17.724	-46.822	-148.437
2029	8.176	-27.540	-19.365	13.118	-6.246	-154.683
2030	8.382	-27.540	-19.158	14.311	-4.847	-159.531
2031	8.585	-27.540	-18.955	13.918	-5.038	-164.568
2032	8.792	-27.540	-18.748	13.514	-5.234	-169.802
2033	9.005	-27.540	-18.536	13.095	-5.441	-175.242
2034	9.051	-27.540	-18.490	12.660	-5.829	-181.072
2035	9.273	-27.540	-18.268	12.295	-5.973	-187.045
2036	9.500	-27.540	-18.041	11.826	-6.215	-193.260
2037	9.732	-27.540	-17.809	11.340	-6.469	-199.728
2038	9.969	-27.540	-17.571	10.835	-6.736	-206.464
2039	10.076	-27.540	-17.465	10.311	-7.154	-213.619
2040	10.324	-27.540	-17.216	9.835	-7.382	-221.000
2041	10.578	-27.540	-16.962	9.269	-7.693	-228.694
2042	10.838	-27.540	-16.702	5.158	-11.544	-240.238
2043	11.104	-27.540	-16.436	-1.645	-18.082	-258.320
2044	11.171	-4.720	6.451	-5.070	1.381	-256.939
2045	11.449	-4.720	6.729	-5.393	1.336	-255.603
2046	11.733	-4.720	7.013	-5.555	1.458	-254.145
2047	12.024	-4.720	7.304	-5.720	1.584	-252.561
2048	12.322	-4.720	7.602	-5.889	1.713	-250.847
2049	14.271		14.271	-6.061	8.210	-242.637

* 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 PROGNOSE RECHNUNG

71 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-54.951		-54.951	-54.951
2027				-35.448		-35.448	-90.399
2028				-26.237		-26.237	-116.635
2029	9.874	-1.698	8.176	-25.190	-11.608	-28.622	-145.258
2030	10.108	-1.726	8.382	-25.190	-11.028	-27.836	-173.094
2031	10.339	-1.754	8.585	-25.190	-10.423	-27.028	-200.122
2032	10.575	-1.782	8.792	-25.190	-9.793	-26.190	-226.312
2033	10.816	-1.811	9.005	-25.190	-9.135	-25.321	-251.633
2034	11.062	-2.012	9.051	-25.190	-8.450	-24.589	-276.222
2035	11.315	-2.042	9.273	-25.190	-7.735	-23.652	-299.875
2036	11.573	-2.073	9.500	-25.190	-6.989	-22.680	-322.555
2037	11.836	-2.105	9.732	-25.190	-6.212	-21.670	-344.224
2038	12.106	-2.137	9.969	-25.190	-5.401	-20.621	-364.846
2039	12.382	-2.307	10.076	-25.190	-4.555	-19.669	-384.515
2040	12.665	-2.341	10.324	-25.190	-3.672	-18.538	-403.053
2041	12.954	-2.375	10.578	-18.143	-2.751	-10.316	-413.369
2042	13.249	-2.411	10.838	-5.757	-1.791	3.290	-410.079
2043	13.551	-2.447	11.104	-174	-789	10.140	-399.938
2044	13.860	-2.689	11.171	-174	-209	10.787	-389.152
2045	14.176	-2.727	11.449	-174	-164	11.110	-378.041
2046	14.499	-2.766	11.733	-174	-118	11.440	-366.601
2047	14.830	-2.806	12.024	-174	-72	11.778	-354.823
2048	15.168	-2.846	12.322	-174	-25	12.122	-342.701
2049	17.285	-3.014	14.271	-174		14.096	-328.605

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
		143.384			143.384
		minus Steuer			plus Steuer
		-28.255			91.486
		nach Steuer			nach Steuer
		115.129			234.870

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 119.741

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 9.874 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.

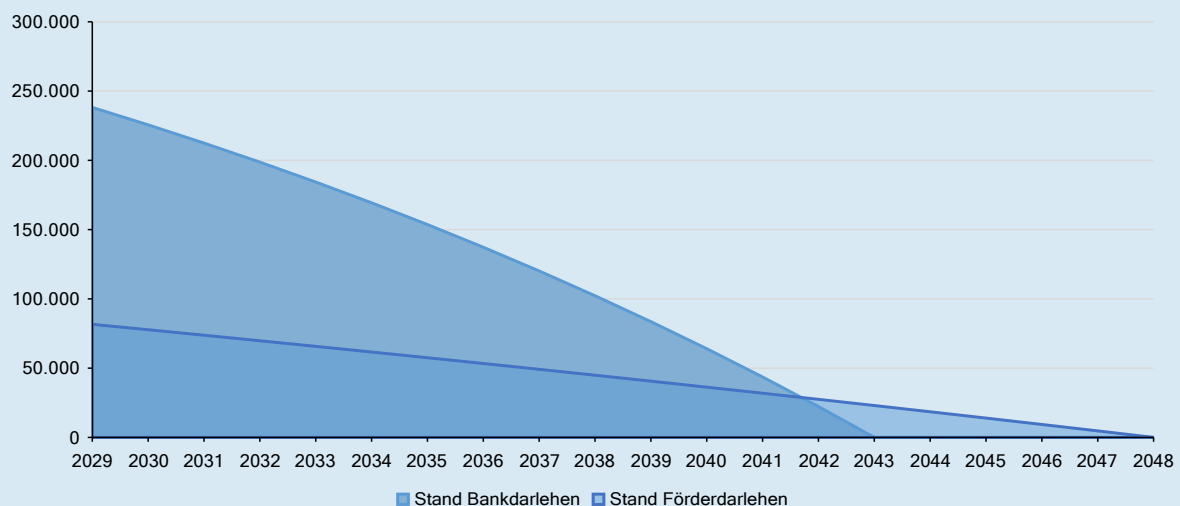
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

71 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	12.050	10.770	22.821	238.212	3.882	837	4.720	81.640	27.540
2030	12.591	10.229	22.821	225.620	3.921	798	4.720	77.719	27.540
2031	13.157	9.664	22.821	212.464	3.961	759	4.720	73.758	27.540
2032	13.747	9.073	22.821	198.717	4.000	719	4.720	69.758	27.540
2033	14.365	8.456	22.821	184.352	4.041	679	4.720	65.717	27.540
2034	15.009	7.811	22.821	169.343	4.081	639	4.720	61.636	27.540
2035	15.683	7.137	22.821	153.659	4.122	598	4.720	57.514	27.540
2036	16.388	6.433	22.821	137.272	4.164	556	4.720	53.350	27.540
2037	17.123	5.697	22.821	120.148	4.206	514	4.720	49.145	27.540
2038	17.892	4.929	22.821	102.256	4.248	472	4.720	44.897	27.540
2039	18.695	4.125	22.821	83.561	4.290	429	4.720	40.606	27.540
2040	19.535	3.286	22.821	64.026	4.334	386	4.720	36.273	27.540
2041	20.412	2.409	22.821	43.614	4.377	343	4.720	31.896	27.540
2042	21.328	1.492	22.821	22.286	4.421	299	4.720	27.475	27.540
2043	22.286	535	22.821		4.465	254	4.720	23.009	27.540
2044					4.510	209	4.720	18.499	4.720
2045					4.556	164	4.720	13.943	4.720
2046					4.601	118	4.720	9.342	4.720
2047					4.648	72	4.720	4.694	4.720
2048					4.694	25	4.720		4.720

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 | Werndlgrasse 6

TOTALGEWINNBERECHNUNG

71 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-47.903		-47.903	-47.903
2027				-16.014		-16.014	-63.917
2028				-1.221		-1.221	-65.139
2029	12.351	-1.698	10.653	-5.792	-11.608	-6.747	-71.885
2030	12.660	-1.726	10.934	-5.792	-11.028	-5.886	-77.771
2031	12.963	-1.754	11.210	-5.792	-10.423	-5.005	-82.776
2032	13.275	-1.782	11.493	-5.792	-9.793	-4.092	-86.868
2033	13.593	-1.811	11.782	-5.792	-9.135	-3.145	-90.013
2034	13.919	-2.012	11.908	-5.792	-8.450	-2.334	-92.346
2035	14.253	-2.042	12.212	-5.792	-7.735	-1.315	-93.661
2036	14.596	-2.073	12.523	-5.792	-6.989	-258	-93.920
2037	14.946	-2.105	12.841	-5.792	-6.212	838	-93.082
2038	15.305	-2.137	13.168	-5.792	-5.401	1.975	-91.106
2039	15.672	-2.307	13.365	-5.792	-4.555	3.019	-88.087
2040	16.048	-2.341	13.707	-5.792	-3.672	4.243	-83.844
2041	16.433	-2.375	14.058	-5.792	-2.751	5.515	-78.329
2042	16.828	-2.411	14.417	-5.792	-1.791	6.834	-71.495
2043	17.231	-2.447	14.784	-5.792	-789	8.204	-63.292
2044	17.645	-2.689	14.955	-5.792	-209	8.954	-54.338
2045	18.068	-2.727	15.341	-5.792	-164	9.385	-44.952
2046	18.502	-2.766	15.736	-5.792	-118	9.826	-35.127
2047	18.946	-2.806	16.140	-5.792	-72	10.276	-24.850
2048	19.401	-2.846	16.554	-5.792	-25	10.737	-14.113
2049	19.866	-3.014	16.852	-5.792		11.061	-3.052
2050	20.343	-3.062	17.281	-5.792		11.490	8.438

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 12.351 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.