



Kreditzeichnung

48 / 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		96.936	Nettoeinnahmen plus		96.936
Steuerzahlung		-19.102	Steuerersparnis		61.850
Nettoeinnahmen nach Steuer		77.834	Nettoeinnahmen nach Steuer		158.785

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

48 / 2.035 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 357.918 * - WER_6 - 4. OG - Top 31-N

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	43.636
2027	43.636
2028	43.636
	130.909

Steuerliches Ergebnis

2026	-37.150
2027	-23.965
2028	-17.738
	-78.852

130.909
Eigenaufwand vor Steuer

-39.426
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

91.483
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	169.191
Landesdarlehen gefördert ****	57.818

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

661

pro Monat

7.931

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

288

pro Monat

3.462

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

169.587

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.648

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

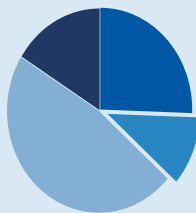
5,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

357.918

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

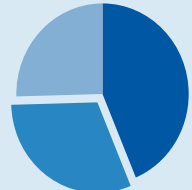


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

169.587

- 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 169.191 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 57.818 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 | Werndlgaße 6

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

48 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-43.636		-43.636	-43.636
2027			-43.636	18.575	-25.061	-68.698
2028			-43.636	11.982	-31.654	-100.352
2029	5.527	-18.619	-13.092	8.869	-4.223	-104.575
2030	5.667	-18.619	-12.952	9.675	-3.277	-107.852
2031	5.804	-18.619	-12.815	9.409	-3.406	-111.257
2032	5.944	-18.619	-12.675	9.136	-3.538	-114.796
2033	6.088	-18.619	-12.531	8.853	-3.678	-118.474
2034	6.119	-18.619	-12.500	8.559	-3.941	-122.415
2035	6.269	-18.619	-12.350	8.312	-4.038	-126.453
2036	6.422	-18.619	-12.197	7.995	-4.201	-130.654
2037	6.579	-18.619	-12.040	7.666	-4.373	-135.028
2038	6.740	-18.619	-11.879	7.325	-4.554	-139.582
2039	6.812	-18.619	-11.807	6.971	-4.837	-144.418
2040	6.980	-18.619	-11.639	6.649	-4.991	-149.409
2041	7.151	-18.619	-11.467	6.266	-5.201	-154.610
2042	7.327	-18.619	-11.292	3.487	-7.805	-162.414
2043	7.507	-18.619	-11.112	-1.112	-12.224	-174.639
2044	7.552	-3.191	4.361	-3.428	933	-173.705
2045	7.740	-3.191	4.549	-3.646	903	-172.802
2046	7.932	-3.191	4.742	-3.756	986	-171.816
2047	8.129	-3.191	4.938	-3.867	1.071	-170.745
2048	8.330	-3.191	5.139	-3.981	1.158	-169.587
2049	9.648		9.648	-4.098	5.550	-164.037

* 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

48 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-37.150		-37.150	-37.150
2027				-23.965		-23.965	-61.114
2028				-17.738		-17.738	-78.852
2029	6.675	-1.148	5.527	-17.030	-7.848	-19.350	-98.202
2030	6.834	-1.167	5.667	-17.030	-7.455	-18.819	-117.021
2031	6.990	-1.186	5.804	-17.030	-7.047	-18.273	-135.294
2032	7.149	-1.205	5.944	-17.030	-6.620	-17.706	-153.000
2033	7.312	-1.224	6.088	-17.030	-6.176	-17.118	-170.118
2034	7.479	-1.360	6.119	-17.030	-5.712	-16.624	-186.742
2035	7.649	-1.380	6.269	-17.030	-5.229	-15.990	-202.732
2036	7.824	-1.401	6.422	-17.030	-4.725	-15.333	-218.065
2037	8.002	-1.423	6.579	-17.030	-4.199	-14.650	-232.715
2038	8.185	-1.445	6.740	-17.030	-3.651	-13.941	-246.656
2039	8.371	-1.560	6.812	-17.030	-3.079	-13.298	-259.954
2040	8.562	-1.583	6.980	-17.030	-2.483	-12.533	-272.487
2041	8.757	-1.606	7.151	-12.265	-1.860	-6.974	-279.461
2042	8.957	-1.630	7.327	-3.892	-1.211	2.224	-277.236
2043	9.161	-1.654	7.507	-118	-533	6.856	-270.381
2044	9.370	-1.818	7.552	-118	-142	7.292	-263.088
2045	9.584	-1.844	7.740	-118	-111	7.511	-255.577
2046	9.802	-1.870	7.932	-118	-80	7.734	-247.843
2047	10.026	-1.897	8.129	-118	-49	7.962	-239.881
2048	10.255	-1.924	8.330	-118	-17	8.195	-231.686
2049	11.686	-2.038	9.648	-118		9.530	-222.156

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
		96.936			96.936
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.102			61.850
		nach Steuer			nach Steuer
		77.834			158.785

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 80.951

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 6.675 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/Liebhabereirichtlinien). 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.

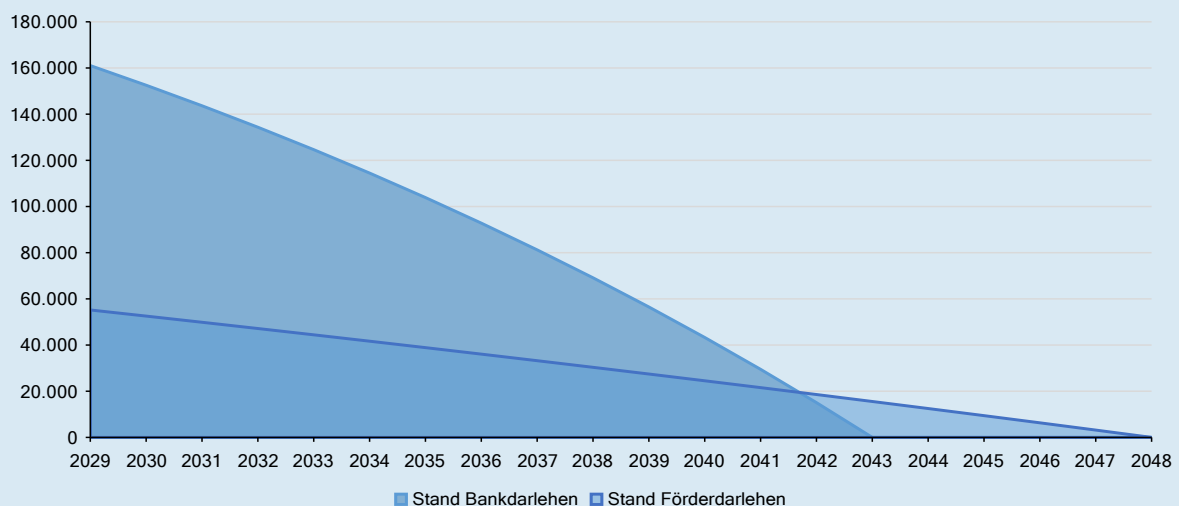
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

48 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	8.147	7.281	15.428	161.045	2.625	566	3.191	55.194	18.619
2030	8.512	6.916	15.428	152.532	2.651	540	3.191	52.543	18.619
2031	8.895	6.533	15.428	143.638	2.678	513	3.191	49.865	18.619
2032	9.294	6.134	15.428	134.344	2.705	486	3.191	47.160	18.619
2033	9.711	5.717	15.428	124.632	2.732	459	3.191	44.429	18.619
2034	10.147	5.281	15.428	114.485	2.759	432	3.191	41.669	18.619
2035	10.603	4.825	15.428	103.882	2.787	404	3.191	38.883	18.619
2036	11.079	4.349	15.428	92.803	2.815	376	3.191	36.068	18.619
2037	11.576	3.852	15.428	81.227	2.843	348	3.191	33.224	18.619
2038	12.096	3.332	15.428	69.131	2.872	319	3.191	30.353	18.619
2039	12.639	2.789	15.428	56.492	2.901	290	3.191	27.452	18.619
2040	13.207	2.221	15.428	43.285	2.930	261	3.191	24.522	18.619
2041	13.800	1.628	15.428	29.486	2.959	232	3.191	21.563	18.619
2042	14.419	1.009	15.428	15.067	2.989	202	3.191	18.574	18.619
2043	15.067	361	15.428		3.019	172	3.191	15.556	18.619
2044					3.049	142	3.191	12.506	3.191
2045					3.080	111	3.191	9.426	3.191
2046					3.111	80	3.191	6.316	3.191
2047					3.142	49	3.191	3.174	3.191
2048					3.174	17	3.191		3.191

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

48 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-32.385		-32.385	-32.385
2027				-10.827		-10.827	-43.212
2028				-826		-826	-44.037
2029	8.350	-1.148	7.202	-3.915	-7.848	-4.561	-48.598
2030	8.559	-1.167	7.392	-3.915	-7.455	-3.979	-52.578
2031	8.764	-1.186	7.578	-3.915	-7.047	-3.384	-55.961
2032	8.974	-1.205	7.770	-3.915	-6.620	-2.766	-58.728
2033	9.190	-1.224	7.965	-3.915	-6.176	-2.126	-60.854
2034	9.410	-1.360	8.050	-3.915	-5.712	-1.578	-62.431
2035	9.636	-1.380	8.256	-3.915	-5.229	-889	-63.320
2036	9.867	-1.401	8.466	-3.915	-4.725	-175	-63.495
2037	10.104	-1.423	8.681	-3.915	-4.199	567	-62.928
2038	10.347	-1.445	8.902	-3.915	-3.651	1.335	-61.593
2039	10.595	-1.560	9.035	-3.915	-3.079	2.041	-59.552
2040	10.849	-1.583	9.267	-3.915	-2.483	2.869	-56.683
2041	11.110	-1.606	9.504	-3.915	-1.860	3.728	-52.955
2042	11.376	-1.630	9.746	-3.915	-1.211	4.620	-48.335
2043	11.649	-1.654	9.995	-3.915	-533	5.546	-42.789
2044	11.929	-1.818	10.111	-3.915	-142	6.054	-36.735
2045	12.215	-1.844	10.371	-3.915	-111	6.345	-30.390
2046	12.508	-1.870	10.638	-3.915	-80	6.643	-23.747
2047	12.809	-1.897	10.912	-3.915	-49	6.947	-16.800
2048	13.116	-1.924	11.192	-3.915	-17	7.259	-9.541
2049	13.431	-2.038	11.393	-3.915		7.478	-2.063
2050	13.753	-2.070	11.683	-3.915		7.768	5.704

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 8.350 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.