



Kreditzeichnung

33 / 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		66.643	Nettoeinnahmen plus		66.643
Steuerzahlung		-13.132	Steuerersparnis		42.522
Nettoeinnahmen nach Steuer		53.511	Nettoeinnahmen nach Steuer		109.165

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

33 / 2.035 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 246.069 * - WER_6 - EG - Top 6-N

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	30.000
2027	30.000
2028	30.000
	90.000

Steuerliches Ergebnis

2026	-25.541
2027	-16.476
2028	-12.195
	-54.211

90.000
Eigenaufwand vor Steuer

-27.105
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

62.895
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	116.319
Landesdarlehen gefördert ****	39.750

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

454
pro Monat

5.453
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

198
pro Monat

2.380
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

116.591

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.633

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

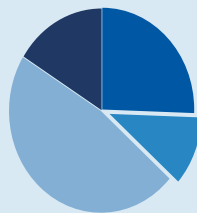
5,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

246.069

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

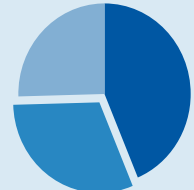


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

116.591

- 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 116.319 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 39.750 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

33 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-30.000		-30.000	-30.000
2027			-30.000	12.770	-17.230	-47.230
2028			-30.000	8.238	-21.762	-68.992
2029	3.800	-12.800	-9.000	6.097	-2.903	-71.895
2030	3.896	-12.800	-8.905	6.652	-2.253	-74.148
2031	3.990	-12.800	-8.810	6.469	-2.341	-76.489
2032	4.087	-12.800	-8.714	6.281	-2.433	-78.922
2033	4.185	-12.800	-8.615	6.086	-2.529	-81.451
2034	4.207	-12.800	-8.594	5.884	-2.709	-84.160
2035	4.310	-12.800	-8.491	5.714	-2.776	-86.936
2036	4.415	-12.800	-8.385	5.497	-2.888	-89.825
2037	4.523	-12.800	-8.277	5.271	-3.007	-92.831
2038	4.634	-12.800	-8.167	5.036	-3.131	-95.962
2039	4.683	-12.800	-8.117	4.792	-3.325	-99.287
2040	4.798	-12.800	-8.002	4.571	-3.431	-102.718
2041	4.917	-12.800	-7.884	4.308	-3.576	-106.294
2042	5.037	-12.800	-7.763	2.397	-5.366	-111.660
2043	5.161	-12.800	-7.639	-765	-8.404	-120.064
2044	5.192	-2.194	2.998	-2.357	642	-119.422
2045	5.321	-2.194	3.128	-2.507	621	-118.802
2046	5.453	-2.194	3.260	-2.582	678	-118.124
2047	5.589	-2.194	3.395	-2.659	736	-117.387
2048	5.727	-2.194	3.533	-2.737	796	-116.591
2049	6.633		6.633	-2.817	3.816	-112.775

* 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

33 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-25.541		-25.541	-25.541
2027				-16.476		-16.476	-42.016
2028				-12.195		-12.195	-54.211
2029	4.589	-789	3.800	-11.708	-5.395	-13.303	-67.514
2030	4.698	-802	3.896	-11.708	-5.126	-12.938	-80.452
2031	4.805	-815	3.990	-11.708	-4.845	-12.562	-93.014
2032	4.915	-828	4.087	-11.708	-4.552	-12.173	-105.187
2033	5.027	-842	4.185	-11.708	-4.246	-11.769	-116.956
2034	5.142	-935	4.207	-11.708	-3.927	-11.429	-128.385
2035	5.259	-949	4.310	-11.708	-3.595	-10.993	-139.378
2036	5.379	-963	4.415	-11.708	-3.249	-10.541	-149.920
2037	5.501	-978	4.523	-11.708	-2.887	-10.072	-159.992
2038	5.627	-993	4.634	-11.708	-2.510	-9.585	-169.576
2039	5.755	-1.072	4.683	-11.708	-2.117	-9.142	-178.718
2040	5.886	-1.088	4.798	-11.708	-1.707	-8.616	-187.335
2041	6.021	-1.104	4.917	-8.432	-1.279	-4.795	-192.129
2042	6.158	-1.121	5.037	-2.676	-832	1.529	-190.600
2043	6.298	-1.137	5.161	-81	-367	4.713	-185.887
2044	6.442	-1.250	5.192	-81	-97	5.014	-180.873
2045	6.589	-1.268	5.321	-81	-76	5.164	-175.709
2046	6.739	-1.286	5.453	-81	-55	5.317	-170.392
2047	6.893	-1.304	5.589	-81	-34	5.474	-164.918
2048	7.050	-1.323	5.727	-81	-12	5.634	-159.284
2049	8.034	-1.401	6.633	-81		6.552	-152.732

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
		66.643			66.643
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.132			42.522
		nach Steuer			nach Steuer
		53.511			109.165

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 55.654

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 4.589 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/Liebhabe reichlinien). 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.

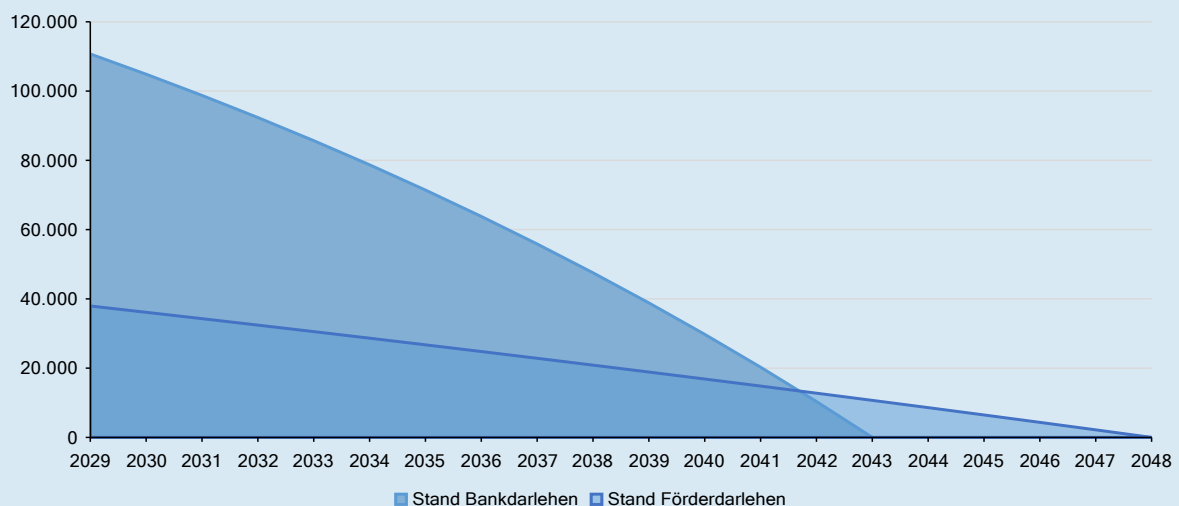
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

33 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	5.601	5.006	10.607	110.718	1.804	389	2.194	37.946	12.800
2030	5.852	4.755	10.607	104.866	1.823	371	2.194	36.123	12.800
2031	6.115	4.492	10.607	98.751	1.841	353	2.194	34.282	12.800
2032	6.390	4.217	10.607	92.361	1.859	334	2.194	32.423	12.800
2033	6.676	3.930	10.607	85.685	1.878	316	2.194	30.545	12.800
2034	6.976	3.631	10.607	78.709	1.897	297	2.194	28.648	12.800
2035	7.289	3.317	10.607	71.419	1.916	278	2.194	26.732	12.800
2036	7.617	2.990	10.607	63.802	1.935	258	2.194	24.796	12.800
2037	7.959	2.648	10.607	55.844	1.955	239	2.194	22.842	12.800
2038	8.316	2.291	10.607	47.528	1.974	219	2.194	20.868	12.800
2039	8.689	1.917	10.607	38.838	1.994	200	2.194	18.873	12.800
2040	9.080	1.527	10.607	29.759	2.014	180	2.194	16.859	12.800
2041	9.487	1.120	10.607	20.271	2.034	159	2.194	14.825	12.800
2042	9.913	694	10.607	10.358	2.055	139	2.194	12.770	12.800
2043	10.358	249	10.607		2.075	118	2.194	10.694	12.800
2044					2.096	97	2.194	8.598	2.194
2045					2.117	76	2.194	6.481	2.194
2046					2.139	55	2.194	4.342	2.194
2047					2.160	34	2.194	2.182	2.194
2048					2.182	12	2.194		2.194

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

33 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-22.265		-22.265	-22.265
2027				-7.443		-7.443	-29.708
2028				-568		-568	-30.276
2029	5.741	-789	4.951	-2.692	-5.395	-3.136	-33.411
2030	5.884	-802	5.082	-2.692	-5.126	-2.736	-36.147
2031	6.025	-815	5.210	-2.692	-4.845	-2.326	-38.474
2032	6.170	-828	5.342	-2.692	-4.552	-1.902	-40.375
2033	6.318	-842	5.476	-2.692	-4.246	-1.462	-41.837
2034	6.470	-935	5.535	-2.692	-3.927	-1.085	-42.922
2035	6.625	-949	5.676	-2.692	-3.595	-611	-43.533
2036	6.784	-963	5.820	-2.692	-3.249	-120	-43.653
2037	6.947	-978	5.968	-2.692	-2.887	390	-43.263
2038	7.113	-993	6.120	-2.692	-2.510	918	-42.345
2039	7.284	-1.072	6.212	-2.692	-2.117	1.403	-40.942
2040	7.459	-1.088	6.371	-2.692	-1.707	1.972	-38.970
2041	7.638	-1.104	6.534	-2.692	-1.279	2.563	-36.407
2042	7.821	-1.121	6.701	-2.692	-832	3.176	-33.230
2043	8.009	-1.137	6.872	-2.692	-367	3.813	-29.417
2044	8.201	-1.250	6.951	-2.692	-97	4.162	-25.255
2045	8.398	-1.268	7.130	-2.692	-76	4.362	-20.893
2046	8.600	-1.286	7.314	-2.692	-55	4.567	-16.326
2047	8.806	-1.304	7.502	-2.692	-34	4.776	-11.550
2048	9.017	-1.323	7.694	-2.692	-12	4.991	-6.559
2049	9.234	-1.401	7.833	-2.692		5.141	-1.419
2050	9.455	-1.423	8.032	-2.692		5.340	3.922

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 5.741 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.