



Kreditzeichnung

1 % Kommanditanteile

BAUMSTADT⁶

Baumstadt Floridsdorf Lottgasse 5+7, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°509

Baumstadt⁶ Das achte und neunte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt⁶** 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 6,1% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 15 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 36 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2027 | Fertigstellung Frühjahr 2029

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 Firmenbucheintragung 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.**

VERWERTUNGSSZENARIO

- Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		41.020	Nettoeinnahmen plus		41.020
Steuerzahlung		-7.395	Steuerersparnis		28.135
Nettoeinnahmen nach Steuer		33.625	Nettoeinnahmen nach Steuer		69.155

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

1 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 152.250 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand

2026	17.500
2027	17.500
2028	17.500
	<u>52.500</u>

Steuerliches Ergebnis

2026	-9.270
2027	-11.990
2028	-9.510
2029	-8.184
	<u>-38.954</u>

52.500
Eigenaufwand vor Steuer

-19.477
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

33.023
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	74.925
Landesdarlehen gefördert ****	24.825

FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

289
pro Monat

3.465
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

122
pro Monat

1.467
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

72.672

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.455

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

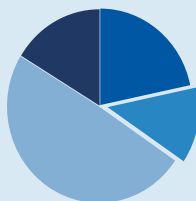
6,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

152.250

- 22% Eigenaufwand
- 12% Steuerrückfluss
- 50% Bankdarlehen
- 16% Landesdarlehen

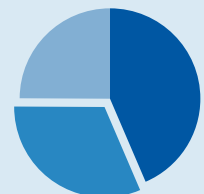


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2049

72.672

- 44% Eigenaufwand
- 31% Steuerrückfluss
- 25% 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 74.925 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.07.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (ab 2039 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren).
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 24.825 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2029, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2049. 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 | Lottgasse 5+7

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-17.500		-17.500	-17.500
2027			-17.500	4.635	-12.865	-30.365
2028			-17.500	5.995	-11.505	-41.870
2029	1.138	-4.124	-2.986	4.755	1.769	-40.101
2030	2.276	-8.248	-5.972	4.092	-1.880	-41.981
2031	2.332	-8.248	-5.916	4.199	-1.717	-43.698
2032	2.388	-8.248	-5.860	4.082	-1.778	-45.476
2033	2.446	-8.248	-5.802	3.960	-1.842	-47.318
2034	2.506	-8.248	-5.743	3.833	-1.910	-49.228
2035	2.517	-8.248	-5.732	3.701	-2.030	-51.258
2036	2.579	-8.248	-5.670	3.589	-2.080	-53.339
2037	2.642	-8.248	-5.606	3.447	-2.159	-55.498
2038	2.707	-8.248	-5.541	3.299	-2.242	-57.740
2039	2.773	-8.248	-5.475	3.145	-2.330	-60.070
2040	2.801	-8.248	-5.447	2.985	-2.461	-62.531
2041	2.871	-8.248	-5.377	2.839	-2.538	-65.069
2042	2.942	-8.248	-5.306	1.921	-3.385	-68.454
2043	3.014	-8.248	-5.234	847	-4.387	-72.841
2044	3.089	-4.809	-1.720	-1.005	-2.725	-75.567
2045	3.105	-1.370	1.735	-1.458	277	-75.290
2046	3.183	-1.370	1.813	-1.495	317	-74.972
2047	3.262	-1.370	1.892	-1.541	351	-74.621
2048	3.344	-1.370	1.974	-1.587	386	-74.235
2049	3.883	-685	3.198	-1.635	1.563	-72.672
2050	4.455		4.455	-1.910	2.545	-70.127

* 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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Lottgasse 5+7

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-9.270		-9.270	-9.270
2027				-11.990		-11.990	-21.260
2028				-9.510		-9.510	-30.770
2029	1.410	-272	1.138	-7.530	-1.792	-8.184	-38.954
2030	2.820	-544	2.276	-7.220	-3.455	-8.398	-47.352
2031	2.884	-553	2.332	-7.220	-3.275	-8.163	-55.516
2032	2.950	-562	2.388	-7.220	-3.088	-7.919	-63.435
2033	3.018	-571	2.446	-7.220	-2.892	-7.666	-71.101
2034	3.087	-581	2.506	-7.220	-2.688	-7.402	-78.503
2035	3.157	-641	2.517	-7.220	-2.475	-7.178	-85.681
2036	3.229	-651	2.579	-7.220	-2.252	-6.894	-92.575
2037	3.303	-661	2.642	-7.220	-2.020	-6.598	-99.173
2038	3.378	-672	2.707	-7.220	-1.777	-6.291	-105.463
2039	3.456	-682	2.773	-7.220	-1.524	-5.971	-111.434
2040	3.535	-733	2.801	-7.220	-1.260	-5.678	-117.113
2041	3.615	-744	2.871	-5.730	-984	-3.843	-120.955
2042	3.698	-756	2.942	-3.940	-695	-1.693	-122.649
2043	3.782	-768	3.014	-610	-394	2.010	-120.639
2044	3.869	-780	3.089	-60	-112	2.917	-117.722
2045	3.957	-852	3.105	-60	-54	2.991	-114.731
2046	4.047	-865	3.183	-60	-41	3.082	-111.649
2047	4.140	-877	3.262	-60	-28	3.175	-108.474
2048	4.234	-891	3.344	-60	-14	3.270	-105.205
2049	4.833	-950	3.883	-60	-2	3.821	-101.384
2050	5.464	-1.008	4.455	-60		4.395	-96.989

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
		41.020			41.020
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.395			28.135
		nach Steuer			nach Steuer
		33.625			69.155

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 35.530

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 2.820 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 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 Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (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.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.07.2029 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.

Neubauherrenmodell

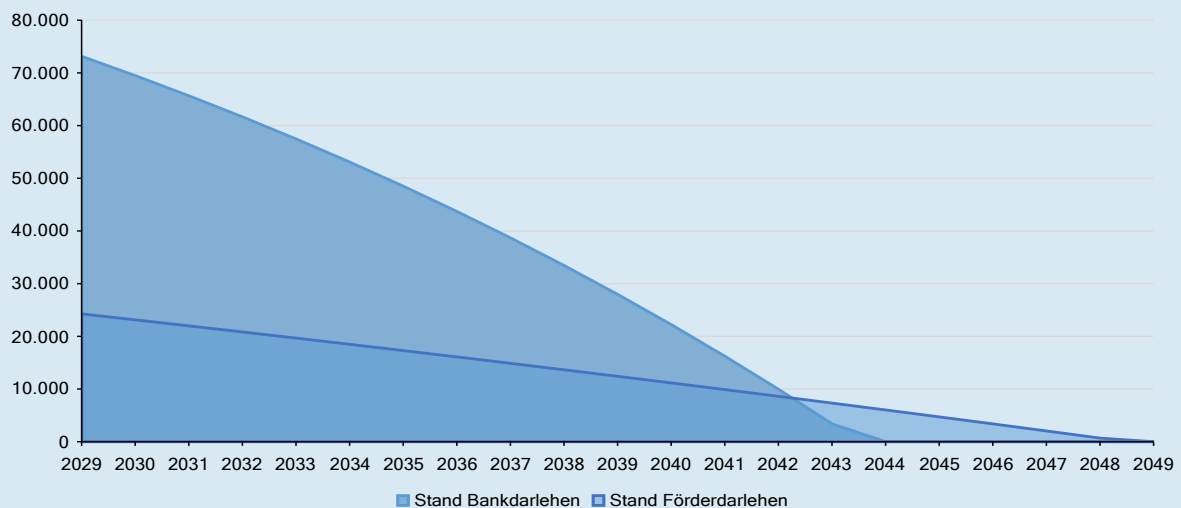
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Lottgasse 5+7

KREDITÜBERSICHT

1 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	1.770	1.669	3.439	73.155	562	123	685	24.263	4.124
2030	3.661	3.217	6.878	69.494	1.133	237	1.370	23.130	8.248
2031	3.829	3.049	6.878	65.665	1.144	226	1.370	21.986	8.248
2032	4.005	2.873	6.878	61.660	1.155	215	1.370	20.831	8.248
2033	4.189	2.689	6.878	57.471	1.167	203	1.370	19.664	8.248
2034	4.381	2.497	6.878	53.090	1.179	191	1.370	18.485	8.248
2035	4.583	2.295	6.878	48.507	1.191	179	1.370	17.295	8.248
2036	4.793	2.085	6.878	43.713	1.203	167	1.370	16.092	8.248
2037	5.014	1.865	6.878	38.700	1.215	155	1.370	14.877	8.248
2038	5.244	1.634	6.878	33.456	1.227	143	1.370	13.650	8.248
2039	5.485	1.393	6.878	27.971	1.239	131	1.370	12.411	8.248
2040	5.737	1.141	6.878	22.235	1.252	118	1.370	11.160	8.248
2041	6.000	878	6.878	16.234	1.264	106	1.370	9.895	8.248
2042	6.276	602	6.878	9.959	1.277	93	1.370	8.618	8.248
2043	6.564	314	6.878	3.394	1.290	80	1.370	7.329	8.248
2044	3.394	45	3.439		1.303	67	1.370	6.026	4.809
2045					1.316	54	1.370	4.710	1.370
2046					1.329	41	1.370	3.381	1.370
2047					1.342	28	1.370	2.039	1.370
2048					1.356	14	1.370	683	1.370
2049					683	2	685		685

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 | Lottgasse 5+7

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-7.780		-7.780	-7.780
2027				-8.710		-8.710	-16.490
2028				-2.900		-2.900	-19.390
2029	1.795	-272	1.523	-1.180	-1.792	-1.449	-20.839
2030	3.590	-544	3.046	-1.670	-3.455	-2.078	-22.917
2031	3.676	-553	3.123	-1.670	-3.275	-1.822	-24.739
2032	3.764	-562	3.202	-1.670	-3.088	-1.555	-26.294
2033	3.855	-571	3.283	-1.670	-2.892	-1.279	-27.573
2034	3.947	-581	3.366	-1.670	-2.688	-992	-28.564
2035	4.042	-641	3.401	-1.670	-2.475	-743	-29.308
2036	4.139	-651	3.488	-1.670	-2.252	-434	-29.742
2037	4.238	-661	3.577	-1.670	-2.020	-113	-29.854
2038	4.340	-672	3.668	-1.670	-1.777	221	-29.633
2039	4.444	-682	3.762	-1.670	-1.524	568	-29.066
2040	4.551	-733	3.818	-1.670	-1.260	888	-28.178
2041	4.660	-744	3.916	-1.670	-984	1.262	-26.916
2042	4.772	-756	4.016	-1.670	-695	1.651	-25.265
2043	4.886	-768	4.119	-1.670	-394	2.054	-23.210
2044	5.004	-780	4.224	-1.670	-112	2.442	-20.769
2045	5.124	-852	4.272	-1.670	-54	2.548	-18.221
2046	5.247	-865	4.382	-1.670	-41	2.671	-15.550
2047	5.373	-877	4.495	-1.670	-28	2.798	-12.752
2048	5.502	-891	4.611	-1.670	-14	2.927	-9.825
2049	5.634	-950	4.683	-1.670	-2	3.011	-6.814
2050	5.769	-1.008	4.761	-1.670		3.091	-3.723
2051	5.907	-1.025	4.882	-1.670		3.212	-511
2052	6.049	-1.043	5.006	-1.670		3.336	2.825

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 3.590 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,40% p.a. ab dem Jahr 2031.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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