



Kreditzeichnung

1,3 % 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	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		53.326	Nettoeinnahmen plus		53.326
Steuerzahlung		-9.614	Steuerersparnis		36.575
Nettoeinnahmen nach Steuer		43.713	Nettoeinnahmen nach Steuer		89.902

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

1,3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 197.925 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand

2026	22.750
2027	22.750
2028	22.750
	<u>68.250</u>

Steuerliches Ergebnis

2026	-12.051
2027	-15.587
2028	-12.363
2029	-10.639
	<u>-50.640</u>

68.250
Eigenaufwand vor Steuer

-25.320
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

42.930
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	97.403
Landesdarlehen gefördert ****	32.273

FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

375
pro Monat

4.505
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

159
pro Monat

1.907
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

94.473

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.792

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

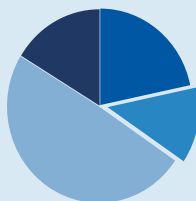
6,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

197.925

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

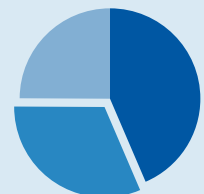


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2049

94.473

- 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 97.403 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 32.273 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

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-22.750		-22.750	-22.750
2027			-22.750	6.026	-16.725	-39.475
2028			-22.750	7.794	-14.957	-54.431
2029	1.480	-5.361	-3.882	6.182	2.300	-52.131
2030	2.959	-10.723	-7.763	5.320	-2.444	-54.575
2031	3.031	-10.723	-7.691	5.459	-2.232	-56.807
2032	3.105	-10.723	-7.618	5.306	-2.312	-59.119
2033	3.180	-10.723	-7.542	5.148	-2.395	-61.514
2034	3.257	-10.723	-7.465	4.983	-2.483	-63.996
2035	3.271	-10.723	-7.451	4.811	-2.640	-66.636
2036	3.352	-10.723	-7.370	4.666	-2.705	-69.341
2037	3.435	-10.723	-7.288	4.481	-2.807	-72.148
2038	3.519	-10.723	-7.204	4.289	-2.915	-75.063
2039	3.605	-10.723	-7.117	4.089	-3.028	-78.091
2040	3.642	-10.723	-7.081	3.881	-3.200	-81.291
2041	3.732	-10.723	-6.990	3.691	-3.300	-84.590
2042	3.824	-10.723	-6.898	2.498	-4.400	-88.990
2043	3.919	-10.723	-6.804	1.101	-5.703	-94.693
2044	4.015	-6.252	-2.236	-1.307	-3.543	-98.237
2045	4.037	-1.781	2.256	-1.896	360	-97.877
2046	4.138	-1.781	2.357	-1.944	413	-97.464
2047	4.241	-1.781	2.460	-2.003	457	-97.007
2048	4.347	-1.781	2.566	-2.064	502	-96.505
2049	5.048	-891	4.157	-2.125	2.032	-94.473
2050	5.792		5.792	-2.484	3.308	-91.165

* 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

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-12.051		-12.051	-12.051
2027				-15.587		-15.587	-27.638
2028				-12.363		-12.363	-40.001
2029	1.833	-353	1.480	-9.789	-2.330	-10.639	-50.640
2030	3.666	-707	2.959	-9.386	-4.491	-10.918	-61.558
2031	3.750	-719	3.031	-9.386	-4.257	-10.612	-72.170
2032	3.835	-731	3.105	-9.386	-4.014	-10.295	-82.466
2033	3.923	-743	3.180	-9.386	-3.760	-9.965	-92.431
2034	4.013	-755	3.257	-9.386	-3.494	-9.623	-102.054
2035	4.104	-833	3.271	-9.386	-3.217	-9.332	-111.386
2036	4.198	-846	3.352	-9.386	-2.928	-8.962	-120.347
2037	4.294	-859	3.435	-9.386	-2.626	-8.577	-128.925
2038	4.392	-873	3.519	-9.386	-2.311	-8.178	-137.102
2039	4.492	-887	3.605	-9.386	-1.981	-7.762	-144.865
2040	4.595	-953	3.642	-9.386	-1.638	-7.382	-152.246
2041	4.700	-968	3.732	-7.449	-1.279	-4.996	-157.242
2042	4.807	-983	3.824	-5.122	-904	-2.202	-159.444
2043	4.917	-998	3.919	-793	-512	2.613	-156.830
2044	5.029	-1.014	4.015	-78	-146	3.792	-153.038
2045	5.144	-1.107	4.037	-78	-71	3.888	-149.150
2046	5.262	-1.124	4.138	-78	-53	4.006	-145.144
2047	5.382	-1.141	4.241	-78	-36	4.127	-141.017
2048	5.505	-1.158	4.347	-78	-18	4.250	-136.766
2049	6.283	-1.236	5.048	-78	-3	4.967	-131.799
2050	7.103	-1.311	5.792	-78		5.714	-126.085

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
		53.326			53.326
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.614			36.575
		nach Steuer			nach Steuer
		43.713			89.902

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 46.189

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 3.666 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.

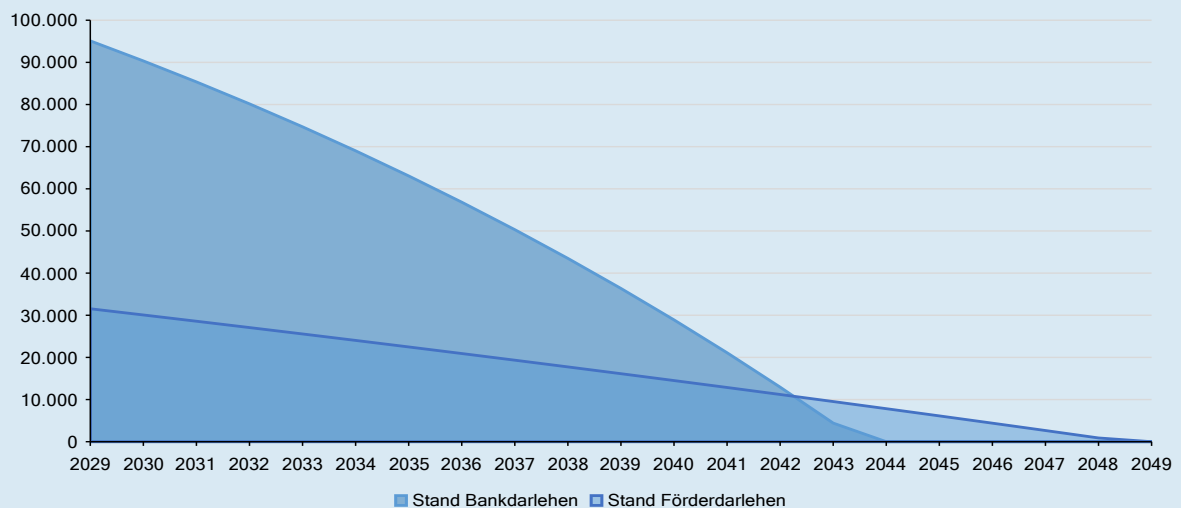
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

KREDITÜBERSICHT

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	2.301	2.170	4.471	95.102	731	160	891	31.542	5.361
2030	4.759	4.182	8.941	90.343	1.472	309	1.781	30.069	10.723
2031	4.978	3.964	8.941	85.365	1.487	294	1.781	28.582	10.723
2032	5.207	3.735	8.941	80.158	1.502	279	1.781	27.080	10.723
2033	5.446	3.496	8.941	74.712	1.517	264	1.781	25.563	10.723
2034	5.696	3.246	8.941	69.016	1.532	249	1.781	24.031	10.723
2035	5.958	2.984	8.941	63.059	1.548	233	1.781	22.483	10.723
2036	6.231	2.710	8.941	56.828	1.563	218	1.781	20.920	10.723
2037	6.518	2.424	8.941	50.310	1.579	202	1.781	19.340	10.723
2038	6.817	2.124	8.941	43.493	1.595	186	1.781	17.746	10.723
2039	7.130	1.811	8.941	36.363	1.611	170	1.781	16.135	10.723
2040	7.458	1.484	8.941	28.905	1.627	154	1.781	14.507	10.723
2041	7.800	1.141	8.941	21.105	1.643	138	1.781	12.864	10.723
2042	8.159	783	8.941	12.946	1.660	121	1.781	11.204	10.723
2043	8.533	408	8.941	4.413	1.677	104	1.781	9.527	10.723
2044	4.413	58	4.471		1.694	88	1.781	7.834	6.252
2045					1.711	71	1.781	6.123	1.781
2046					1.728	53	1.781	4.396	1.781
2047					1.745	36	1.781	2.651	1.781
2048					1.763	18	1.781	888	1.781
2049					888	3	891		891

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

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-10.114		-10.114	-10.114
2027				-11.323		-11.323	-21.437
2028				-3.770		-3.770	-25.207
2029	2.334	-353	1.980	-1.534	-2.330	-1.884	-27.091
2030	4.667	-707	3.960	-2.171	-4.491	-2.702	-29.793
2031	4.779	-719	4.060	-2.171	-4.257	-2.368	-32.161
2032	4.894	-731	4.163	-2.171	-4.014	-2.022	-34.182
2033	5.011	-743	4.268	-2.171	-3.760	-1.662	-35.845
2034	5.131	-755	4.376	-2.171	-3.494	-1.289	-37.134
2035	5.255	-833	4.422	-2.171	-3.217	-966	-38.100
2036	5.381	-846	4.535	-2.171	-2.928	-564	-38.664
2037	5.510	-859	4.650	-2.171	-2.626	-146	-38.811
2038	5.642	-873	4.769	-2.171	-2.311	287	-38.523
2039	5.777	-887	4.890	-2.171	-1.981	738	-37.785
2040	5.916	-953	4.963	-2.171	-1.638	1.154	-36.631
2041	6.058	-968	5.090	-2.171	-1.279	1.641	-34.990
2042	6.204	-983	5.221	-2.171	-904	2.146	-32.844
2043	6.352	-998	5.354	-2.171	-512	2.671	-30.174
2044	6.505	-1.014	5.491	-2.171	-146	3.174	-26.999
2045	6.661	-1.107	5.554	-2.171	-71	3.312	-23.687
2046	6.821	-1.124	5.697	-2.171	-53	3.473	-20.215
2047	6.985	-1.141	5.844	-2.171	-36	3.637	-16.578
2048	7.152	-1.158	5.994	-2.171	-18	3.805	-12.773
2049	7.324	-1.236	6.088	-2.171	-3	3.915	-8.858
2050	7.500	-1.311	6.189	-2.171		4.018	-4.840
2051	7.680	-1.333	6.347	-2.171		4.176	-665
2052	7.864	-1.355	6.508	-2.171		4.337	3.673

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 4.667 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.