



Kreditzeichnung

1,5 % 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		61.530	Nettoeinnahmen plus		61.530
Steuerzahlung		-11.093	Steuerersparnis		42.202
Nettoeinnahmen nach Steuer		50.438	Nettoeinnahmen nach Steuer		103.733

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

1,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 228.375 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand

2026	26.250
2027	26.250
2028	26.250
	<u>78.750</u>

Steuerliches Ergebnis

2026	-13.905
2027	-17.985
2028	-14.265
2029	-12.276
	<u>-58.431</u>

78.750
Eigenaufwand vor Steuer

-29.216
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

49.534
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	112.388
Landesdarlehen gefördert ****	37.238

FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

433
pro Monat

5.198
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

183
pro Monat

2.200
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

109.007

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.683

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

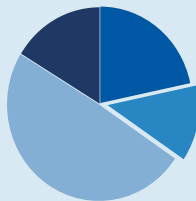
6,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

228.375

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

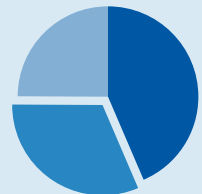


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2049

109.007

- 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 112.388 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 37.238 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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-26.250		-26.250	-26.250
2027			-26.250	6.953	-19.298	-45.548
2028			-26.250	8.993	-17.258	-62.805
2029	1.707	-6.186	-4.479	7.133	2.654	-60.151
2030	3.414	-12.372	-8.958	6.138	-2.820	-62.971
2031	3.497	-12.372	-8.875	6.299	-2.576	-65.547
2032	3.582	-12.372	-8.790	6.123	-2.667	-68.214
2033	3.669	-12.372	-8.703	5.939	-2.763	-70.977
2034	3.758	-12.372	-8.614	5.749	-2.865	-73.842
2035	3.775	-12.372	-8.597	5.552	-3.046	-76.888
2036	3.868	-12.372	-8.504	5.384	-3.121	-80.008
2037	3.963	-12.372	-8.409	5.170	-3.239	-83.247
2038	4.060	-12.372	-8.312	4.948	-3.363	-86.611
2039	4.160	-12.372	-8.212	4.718	-3.494	-90.105
2040	4.202	-12.372	-8.170	4.478	-3.692	-93.797
2041	4.306	-12.372	-8.066	4.259	-3.807	-97.604
2042	4.413	-12.372	-7.959	2.882	-5.077	-102.681
2043	4.522	-12.372	-7.850	1.270	-6.580	-109.262
2044	4.633	-7.214	-2.580	-1.508	-4.088	-113.350
2045	4.658	-2.055	2.603	-2.188	415	-112.935
2046	4.774	-2.055	2.719	-2.243	476	-112.459
2047	4.894	-2.055	2.839	-2.311	527	-111.931
2048	5.016	-2.055	2.961	-2.381	579	-111.352
2049	5.824	-1.028	4.797	-2.452	2.345	-109.007
2050	6.683		6.683	-2.866	3.817	-105.190

* 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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-13.905		-13.905	-13.905
2027				-17.985		-17.985	-31.890
2028				-14.265		-14.265	-46.155
2029	2.115	-408	1.707	-11.295	-2.688	-12.276	-58.431
2030	4.230	-816	3.414	-10.830	-5.182	-12.597	-71.029
2031	4.327	-829	3.497	-10.830	-4.912	-12.245	-83.274
2032	4.425	-843	3.582	-10.830	-4.631	-11.879	-95.153
2033	4.527	-857	3.669	-10.830	-4.338	-11.499	-106.651
2034	4.630	-872	3.758	-10.830	-4.032	-11.103	-117.755
2035	4.736	-961	3.775	-10.830	-3.712	-10.767	-128.522
2036	4.844	-976	3.868	-10.830	-3.378	-10.340	-138.862
2037	4.954	-992	3.963	-10.830	-3.030	-9.897	-148.759
2038	5.068	-1.007	4.060	-10.830	-2.666	-9.436	-158.195
2039	5.183	-1.024	4.160	-10.830	-2.286	-8.956	-167.151
2040	5.302	-1.100	4.202	-10.830	-1.890	-8.518	-175.669
2041	5.423	-1.117	4.306	-8.595	-1.475	-5.764	-181.433
2042	5.547	-1.134	4.413	-5.910	-1.043	-2.540	-183.973
2043	5.673	-1.152	4.522	-915	-591	3.015	-180.958
2044	5.803	-1.170	4.633	-90	-168	4.375	-176.583
2045	5.936	-1.278	4.658	-90	-81	4.486	-172.096
2046	6.071	-1.297	4.774	-90	-62	4.623	-167.474
2047	6.210	-1.316	4.894	-90	-42	4.762	-162.712
2048	6.352	-1.336	5.016	-90	-21	4.904	-157.807
2049	7.250	-1.426	5.824	-90	-3	5.731	-152.076
2050	8.195	-1.512	6.683	-90		6.593	-145.483

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
		61.530			61.530
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.093			42.202
		nach Steuer			nach Steuer
		50.438			103.733

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 53.295

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 4.230 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.

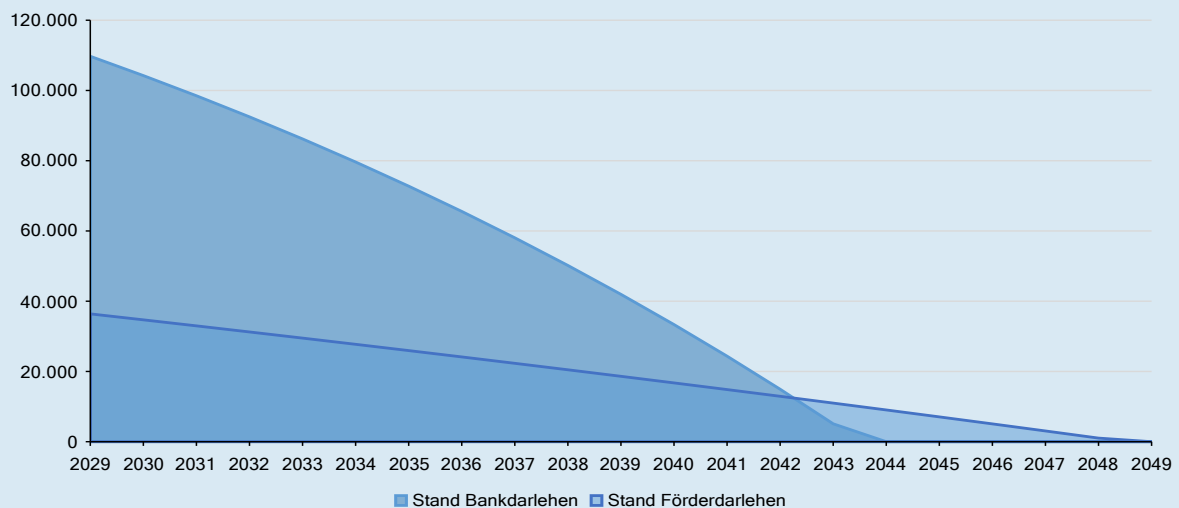
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	2.655	2.504	5.159	109.733	843	184	1.028	36.394	6.186
2030	5.491	4.826	10.317	104.241	1.699	356	2.055	34.696	12.372
2031	5.744	4.573	10.317	98.498	1.716	339	2.055	32.980	12.372
2032	6.008	4.309	10.317	92.490	1.733	322	2.055	31.246	12.372
2033	6.284	4.034	10.317	86.207	1.751	304	2.055	29.496	12.372
2034	6.572	3.745	10.317	79.634	1.768	287	2.055	27.728	12.372
2035	6.874	3.443	10.317	72.760	1.786	269	2.055	25.942	12.372
2036	7.190	3.127	10.317	65.570	1.804	251	2.055	24.138	12.372
2037	7.520	2.797	10.317	58.050	1.822	233	2.055	22.316	12.372
2038	7.866	2.451	10.317	50.184	1.840	215	2.055	20.476	12.372
2039	8.227	2.090	10.317	41.957	1.859	196	2.055	18.617	12.372
2040	8.605	1.712	10.317	33.352	1.877	178	2.055	16.739	12.372
2041	9.000	1.317	10.317	24.352	1.896	159	2.055	14.843	12.372
2042	9.414	903	10.317	14.938	1.915	140	2.055	12.928	12.372
2043	9.846	471	10.317	5.092	1.935	120	2.055	10.993	12.372
2044	5.092	67	5.159		1.954	101	2.055	9.039	7.214
2045					1.974	81	2.055	7.065	2.055
2046					1.994	62	2.055	5.072	2.055
2047					2.014	42	2.055	3.058	2.055
2048					2.034	21	2.055	1.025	2.055
2049					1.025	3	1.028		1.028

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

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-11.670		-11.670	-11.670
2027				-13.065		-13.065	-24.735
2028				-4.350		-4.350	-29.085
2029	2.693	-408	2.285	-1.770	-2.688	-2.174	-31.259
2030	5.385	-816	4.569	-2.505	-5.182	-3.117	-34.376
2031	5.514	-829	4.685	-2.505	-4.912	-2.732	-37.108
2032	5.647	-843	4.804	-2.505	-4.631	-2.333	-39.441
2033	5.782	-857	4.925	-2.505	-4.338	-1.918	-41.359
2034	5.921	-872	5.049	-2.505	-4.032	-1.487	-42.847
2035	6.063	-961	5.102	-2.505	-3.712	-1.115	-43.962
2036	6.208	-976	5.232	-2.505	-3.378	-651	-44.613
2037	6.357	-992	5.366	-2.505	-3.030	-169	-44.781
2038	6.510	-1.007	5.503	-2.505	-2.666	332	-44.450
2039	6.666	-1.024	5.643	-2.505	-2.286	852	-43.598
2040	6.826	-1.100	5.727	-2.505	-1.890	1.332	-42.266
2041	6.990	-1.117	5.873	-2.505	-1.475	1.893	-40.373
2042	7.158	-1.134	6.024	-2.505	-1.043	2.476	-37.897
2043	7.330	-1.152	6.178	-2.505	-591	3.082	-34.816
2044	7.506	-1.170	6.336	-2.505	-168	3.663	-31.153
2045	7.686	-1.278	6.408	-2.505	-81	3.822	-27.331
2046	7.870	-1.297	6.573	-2.505	-62	4.007	-23.325
2047	8.059	-1.316	6.743	-2.505	-42	4.196	-19.128
2048	8.252	-1.336	6.916	-2.505	-21	4.390	-14.738
2049	8.451	-1.426	7.025	-2.505	-3	4.517	-10.221
2050	8.653	-1.512	7.141	-2.505		4.636	-5.585
2051	8.861	-1.538	7.323	-2.505		4.818	-767
2052	9.074	-1.564	7.510	-2.505		5.005	4.238

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 5.385 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.