



Kreditzeichnung

1,7 % 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		69.735	Nettoeinnahmen plus		69.735
Steuerzahlung		-12.572	Steuerersparnis		47.829
Nettoeinnahmen nach Steuer		57.163	Nettoeinnahmen nach Steuer		117.564

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

1,7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 258.825 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand

2026	29.750
2027	29.750
2028	29.750
	<u>89.250</u>

Steuerliches Ergebnis

2026	-15.759
2027	-20.383
2028	-16.167
2029	-13.913
	<u>-66.222</u>

89.250
Eigenaufwand vor Steuer

-33.111
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

56.139
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	127.373
Landesdarlehen gefördert ****	42.203

FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

491

pro Monat

5.891

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

208

pro Monat

2.493

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

123.542

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.574

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

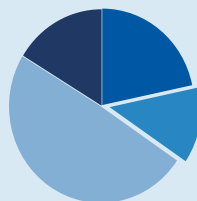
6,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

258.825

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

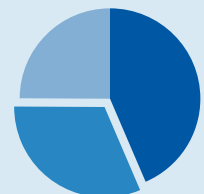


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2049

123.542

- 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 127.373 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 42.203 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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-29.750		-29.750	-29.750
2027			-29.750	7.880	-21.871	-51.621
2028			-29.750	10.192	-19.559	-71.179
2029	1.935	-7.011	-5.076	8.084	3.007	-68.172
2030	3.870	-14.022	-10.152	6.957	-3.196	-71.367
2031	3.964	-14.022	-10.058	7.139	-2.919	-74.287
2032	4.060	-14.022	-9.962	6.939	-3.023	-77.309
2033	4.159	-14.022	-9.863	6.731	-3.132	-80.441
2034	4.259	-14.022	-9.762	6.516	-3.246	-83.688
2035	4.278	-14.022	-9.744	6.292	-3.452	-87.139
2036	4.383	-14.022	-9.638	6.101	-3.537	-90.676
2037	4.491	-14.022	-9.530	5.860	-3.671	-94.347
2038	4.602	-14.022	-9.420	5.608	-3.812	-98.159
2039	4.714	-14.022	-9.307	5.347	-3.960	-102.119
2040	4.762	-14.022	-9.259	5.075	-4.184	-106.303
2041	4.880	-14.022	-9.141	4.827	-4.315	-110.618
2042	5.001	-14.022	-9.021	3.266	-5.754	-116.372
2043	5.125	-14.022	-8.897	1.439	-7.458	-123.830
2044	5.251	-8.175	-2.925	-1.709	-4.633	-128.463
2045	5.279	-2.329	2.950	-2.479	471	-127.993
2046	5.411	-2.329	3.082	-2.542	540	-127.453
2047	5.546	-2.329	3.217	-2.620	597	-126.856
2048	5.684	-2.329	3.355	-2.699	657	-126.199
2049	6.601	-1.165	5.436	-2.779	2.657	-123.542
2050	7.574		7.574	-3.248	4.326	-119.215

* 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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-15.759		-15.759	-15.759
2027				-20.383		-20.383	-36.142
2028				-16.167		-16.167	-52.309
2029	2.397	-462	1.935	-12.801	-3.047	-13.913	-66.222
2030	4.794	-924	3.870	-12.274	-5.873	-14.277	-80.499
2031	4.903	-940	3.964	-12.274	-5.567	-13.878	-94.377
2032	5.015	-955	4.060	-12.274	-5.249	-13.463	-107.840
2033	5.130	-971	4.159	-12.274	-4.916	-13.032	-120.871
2034	5.247	-988	4.259	-12.274	-4.569	-12.584	-133.455
2035	5.367	-1.089	4.278	-12.274	-4.207	-12.203	-145.658
2036	5.490	-1.106	4.383	-12.274	-3.829	-11.719	-157.377
2037	5.615	-1.124	4.491	-12.274	-3.434	-11.217	-168.594
2038	5.743	-1.142	4.602	-12.274	-3.022	-10.694	-179.288
2039	5.874	-1.160	4.714	-12.274	-2.591	-10.151	-189.438
2040	6.009	-1.246	4.762	-12.274	-2.142	-9.653	-199.092
2041	6.146	-1.266	4.880	-9.741	-1.672	-6.533	-205.624
2042	6.286	-1.285	5.001	-6.698	-1.182	-2.879	-208.503
2043	6.430	-1.305	5.125	-1.037	-670	3.418	-205.086
2044	6.577	-1.326	5.251	-102	-190	4.958	-200.127
2045	6.727	-1.448	5.279	-102	-92	5.085	-195.043
2046	6.881	-1.470	5.411	-102	-70	5.239	-189.804
2047	7.038	-1.492	5.546	-102	-47	5.397	-184.407
2048	7.199	-1.514	5.684	-102	-24	5.558	-178.848
2049	8.217	-1.616	6.601	-102	-3	6.496	-172.353
2050	9.288	-1.714	7.574	-102		7.472	-164.881

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
		69.735			69.735
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.572			47.829
		nach Steuer			nach Steuer
		57.163			117.564

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 60.401

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 4.794 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

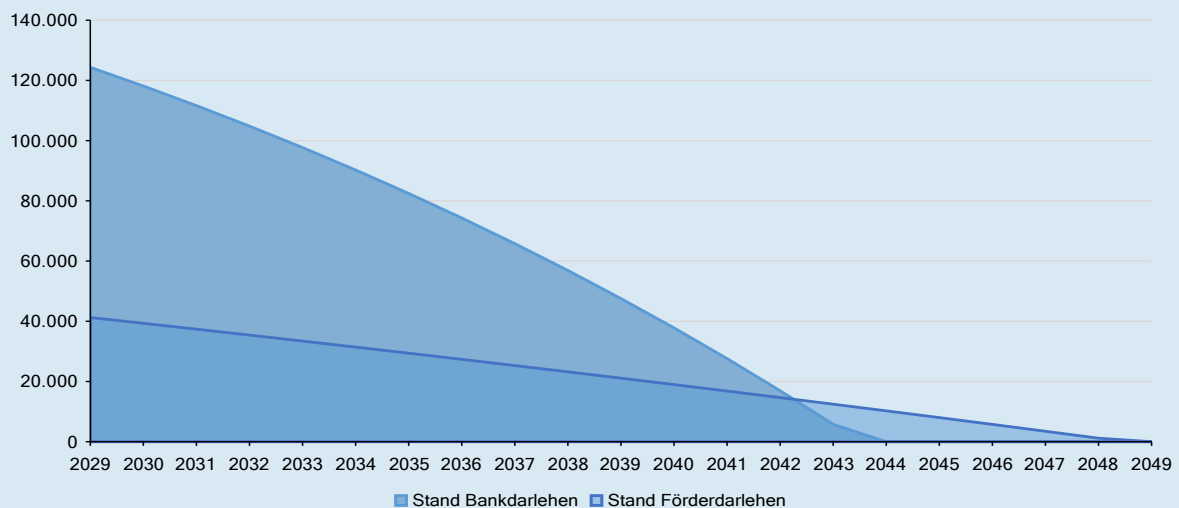
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Lottgasse 5+7

KREDITÜBERSICHT

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	3.009	2.838	5.846	124.364	955	209	1.165	41.247	7.011
2030	6.224	5.469	11.693	118.140	1.925	404	2.329	39.322	14.022
2031	6.510	5.183	11.693	111.631	1.945	384	2.329	37.377	14.022
2032	6.809	4.884	11.693	104.822	1.964	365	2.329	35.413	14.022
2033	7.121	4.571	11.693	97.701	1.984	345	2.329	33.429	14.022
2034	7.449	4.244	11.693	90.252	2.004	325	2.329	31.425	14.022
2035	7.791	3.902	11.693	82.462	2.024	305	2.329	29.401	14.022
2036	8.149	3.544	11.693	74.313	2.044	285	2.329	27.356	14.022
2037	8.523	3.170	11.693	65.790	2.065	264	2.329	25.291	14.022
2038	8.915	2.778	11.693	56.875	2.086	243	2.329	23.206	14.022
2039	9.324	2.369	11.693	47.551	2.107	222	2.329	21.099	14.022
2040	9.752	1.940	11.693	37.799	2.128	201	2.329	18.971	14.022
2041	10.200	1.492	11.693	27.599	2.149	180	2.329	16.822	14.022
2042	10.669	1.024	11.693	16.930	2.171	158	2.329	14.651	14.022
2043	11.159	534	11.693	5.770	2.193	136	2.329	12.459	14.022
2044	5.770	76	5.846		2.215	114	2.329	10.244	8.175
2045					2.237	92	2.329	8.007	2.329
2046					2.259	70	2.329	5.748	2.329
2047					2.282	47	2.329	3.466	2.329
2048					2.305	24	2.329	1.161	2.329
2049					1.161	3	1.165		1.165

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

1,7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-13.226		-13.226	-13.226
2027				-14.807		-14.807	-28.033
2028				-4.930		-4.930	-32.963
2029	3.052	-462	2.589	-2.006	-3.047	-2.464	-35.427
2030	6.103	-924	5.179	-2.839	-5.873	-3.533	-38.960
2031	6.249	-940	5.310	-2.839	-5.567	-3.097	-42.056
2032	6.399	-955	5.444	-2.839	-5.249	-2.644	-44.700
2033	6.553	-971	5.582	-2.839	-4.916	-2.174	-46.874
2034	6.710	-988	5.722	-2.839	-4.569	-1.686	-48.560
2035	6.871	-1.089	5.782	-2.839	-4.207	-1.264	-49.823
2036	7.036	-1.106	5.930	-2.839	-3.829	-738	-50.561
2037	7.205	-1.124	6.081	-2.839	-3.434	-191	-50.752
2038	7.378	-1.142	6.236	-2.839	-3.022	376	-50.376
2039	7.555	-1.160	6.395	-2.839	-2.591	965	-49.411
2040	7.736	-1.246	6.490	-2.839	-2.142	1.510	-47.902
2041	7.922	-1.266	6.657	-2.839	-1.672	2.145	-45.756
2042	8.112	-1.285	6.827	-2.839	-1.182	2.806	-42.950
2043	8.307	-1.305	7.002	-2.839	-670	3.493	-39.458
2044	8.506	-1.326	7.180	-2.839	-190	4.151	-35.307
2045	8.710	-1.448	7.262	-2.839	-92	4.331	-30.976
2046	8.920	-1.470	7.450	-2.839	-70	4.541	-26.434
2047	9.134	-1.492	7.642	-2.839	-47	4.756	-21.679
2048	9.353	-1.514	7.839	-2.839	-24	4.975	-16.703
2049	9.577	-1.616	7.962	-2.839	-3	5.119	-11.584
2050	9.807	-1.714	8.093	-2.839		5.254	-6.330
2051	10.043	-1.743	8.300	-2.839		5.461	-869
2052	10.284	-1.773	8.511	-2.839		5.672	4.803

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 6.103 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.