



Barzeichnung

2 % 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 8,1% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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		82.041	Nettoeinnahmen plus		82.041
Steuerzahlung		-14.790	Steuerersparnis		56.270
Nettoeinnahmen nach Steuer		67.250	Nettoeinnahmen nach Steuer		138.310

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

Barzeichnung

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 304.500 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand

2026	254.850
-Barzeichnungsbonus	-14.600
	240.250

Steuerliches Ergebnis

2026	-13.900
2027	-17.720
2028	-14.780
2029	-13.030
	-59.430

240.250
Eigenaufwand vor Steuer

-29.715
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

210.535
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 49.650

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2043

Ø Zufluss
vor Steuer ****

201
pro Monat

2.409
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

597
pro Monat

7.168
pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer p.a.

4,4 %

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 2.740 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 164.690 im Zeitraum von 2029 - 2043.

Ertrag ab Tilgung des Förderdarlehens 2050 *****

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

110.067

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

8.911

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

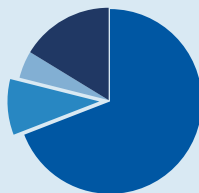
8,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

304.500

- 69% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 17% Landesdarlehen

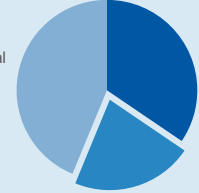


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2049

110.067

- 34% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 44% Mieten



* 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.

*** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 49.650 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 – 2043. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

***** Da die Herstellungskosten bis 2043 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-240.250		-240.250		-240.250
2027				6.950	6.950	2,89%	-233.300
2028				8.860	8.860	3,80%	-224.440
2029	2.276	-1.370	906	7.390	8.296	3,70%	-216.144
2030	4.553	-2.740	1.812	6.515	8.327	3,85%	-207.816
2031	4.663	-2.740	1.923	5.181	7.104	3,42%	-200.712
2032	4.777	-2.740	2.037	5.114	7.151	3,56%	-193.561
2033	4.893	-2.740	2.152	5.046	7.199	3,72%	-186.362
2034	5.011	-2.740	2.271	4.977	7.248	3,89%	-179.115
2035	5.033	-2.740	2.293	4.906	7.199	4,02%	-171.916
2036	5.157	-2.740	2.417	4.883	7.300	4,25%	-164.616
2037	5.284	-2.740	2.544	4.809	7.353	4,47%	-157.263
2038	5.414	-2.740	2.674	4.733	7.407	4,71%	-149.856
2039	5.546	-2.740	2.806	4.656	7.463	4,98%	-142.394
2040	5.603	-2.740	2.863	4.578	7.440	5,23%	-134.953
2041	5.742	-2.740	3.002	4.537	7.539	5,59%	-127.415
2042	5.884	-2.740	3.144	2.965	6.109	4,79%	-121.306
2043	6.029	-2.740	3.289	1.091	4.380	3,61%	-116.926
2044	6.177	-2.740	3.437	-2.324	1.113	0,95%	-115.813
2045	6.210	-2.740	3.470	-2.961	509	0,44%	-115.304
2046	6.366	-2.740	3.626	-2.991	635	0,55%	-114.669
2047	6.525	-2.740	3.785	-3.082	703	0,61%	-113.966
2048	6.687	-2.740	3.947	-3.175	773	0,68%	-113.194
2049	7.766	-1.370	6.396	-3.270	3.126	2,76%	-110.067
2050	8.911		8.911	-3.821	5.090	4,62%	-104.977

* 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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-13.900		-13.900	-13.900
2027				-17.720		-17.720	-31.620
2028				-14.780		-14.780	-46.400
2029	2.820	-544	2.276	-15.060	-246	-13.030	-59.430
2030	5.640	-1.088	4.553	-14.440	-475	-10.362	-69.792
2031	5.769	-1.106	4.663	-14.440	-452	-10.229	-80.021
2032	5.901	-1.124	4.777	-14.440	-429	-10.093	-90.113
2033	6.035	-1.143	4.893	-14.440	-406	-9.953	-100.067
2034	6.173	-1.162	5.011	-14.440	-382	-9.811	-109.878
2035	6.314	-1.281	5.033	-14.440	-359	-9.766	-119.644
2036	6.458	-1.301	5.157	-14.440	-335	-9.618	-129.262
2037	6.606	-1.322	5.284	-14.440	-311	-9.467	-138.729
2038	6.757	-1.343	5.414	-14.440	-286	-9.313	-148.041
2039	6.911	-1.365	5.546	-14.440	-262	-9.155	-157.197
2040	7.069	-1.466	5.603	-14.440	-237	-9.074	-166.271
2041	7.230	-1.489	5.742	-11.460	-212	-5.930	-172.201
2042	7.396	-1.512	5.884	-7.880	-186	-2.183	-174.383
2043	7.565	-1.536	6.029	-1.220	-161	4.648	-169.735
2044	7.737	-1.560	6.177	-120	-135	5.923	-163.812
2045	7.914	-1.704	6.210	-120	-108	5.982	-157.830
2046	8.095	-1.729	6.366	-120	-82	6.164	-151.667
2047	8.280	-1.755	6.525	-120	-55	6.349	-145.317
2048	8.469	-1.781	6.687	-120	-28	6.539	-138.778
2049	9.667	-1.901	7.766	-120	-4	7.642	-131.136
2050	10.927	-2.016	8.911	-120		8.791	-122.345

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
		82.041			82.041
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.790			56.270
		nach Steuer			nach Steuer
		67.250			138.310

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 71.060

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 5.640 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/Liebhabeerichtlinien). 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.

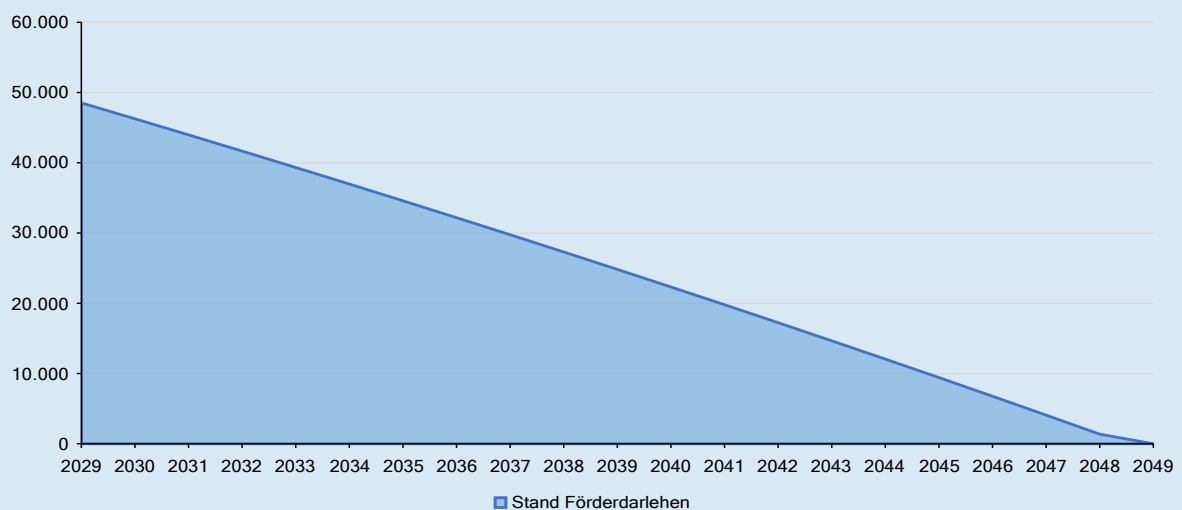
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	1.124	246	1.370	48.526
2030	2.265	475	2.740	46.261
2031	2.288	452	2.740	43.973
2032	2.311	429	2.740	41.662
2033	2.334	406	2.740	39.328
2034	2.358	382	2.740	36.970
2035	2.381	359	2.740	34.589
2036	2.405	335	2.740	32.184
2037	2.429	311	2.740	29.755
2038	2.454	286	2.740	27.301
2039	2.478	262	2.740	24.822
2040	2.503	237	2.740	22.319
2041	2.528	212	2.740	19.791
2042	2.554	186	2.740	17.237
2043	2.579	161	2.740	14.657
2044	2.605	135	2.740	12.052
2045	2.632	108	2.740	9.420
2046	2.658	82	2.740	6.762
2047	2.685	55	2.740	4.078
2048	2.712	28	2.740	1.366
2049	1.366	4	1.370	

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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-10.920		-10.920	-10.920
2027				-11.160		-11.160	-22.080
2028				-1.560		-1.560	-23.640
2029	3.590	-544	3.046	-2.360	-246	440	-23.200
2030	7.180	-1.088	6.093	-3.340	-475	2.278	-20.922
2031	7.352	-1.106	6.247	-3.340	-452	2.455	-18.467
2032	7.529	-1.124	6.405	-3.340	-429	2.636	-15.832
2033	7.709	-1.143	6.567	-3.340	-406	2.821	-13.011
2034	7.894	-1.162	6.732	-3.340	-382	3.010	-10.001
2035	8.084	-1.281	6.803	-3.340	-359	3.104	-6.897
2036	8.278	-1.301	6.977	-3.340	-335	3.302	-3.596
2037	8.477	-1.322	7.155	-3.340	-311	3.504	-92
2038	8.680	-1.343	7.337	-3.340	-286	3.711	3.619

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 13. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 7.180 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/Liebhabereirichtlinien). 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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.