



Kreditzeichnung

2 % Kommanditanteile

# BAUMSTADT<sup>6</sup>

## Baumstadt Floridsdorf

### Lottgasse 5+7, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°509

**Baumstadt<sup>6</sup>** Das achte und neunte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>6</sup>** 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,43 Euro/m<sup>2</sup>. 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             |
| <b>Steuerzahlung</b>       |        | -14.790            | <b>Steuerersparnis</b>     |      | 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

### Kreditzeichnung

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 304.500 \*

#### BAUPHASE (2026 - 2029)

| Eigenaufwand |         | Steuerliches Ergebnis |         |
|--------------|---------|-----------------------|---------|
| 2026         | 35.000  | 2026                  | -18.540 |
| 2027         | 35.000  | 2027                  | -23.980 |
| 2028         | 35.000  | 2028                  | -19.020 |
|              | 105.000 | 2029                  | -16.368 |
|              |         |                       | -77.908 |

105.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-38.954**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50% Progression

**66.046**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Bankdarlehen ***              | 149.850 |
| Landesdarlehen gefördert **** | 49.650  |

#### FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**578**  
pro Monat

**6.931**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**244**  
pro Monat

**2.933**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

145.343

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.911

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

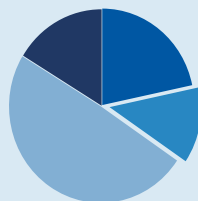
**6,1 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**304.500**

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

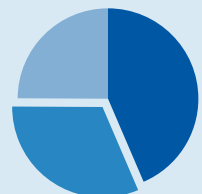


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2049

**145.343**

- 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 149.850 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 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 - 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

2 % Kommanditanteile

| Jahr | Nettoeinnahmen | Annuitäten | Aufwand /<br>Ertrag vor<br>Steuer * | +/- Steuer** | Aufwand / Ertrag<br>nach Steuer *** | gesamter<br>Aufwand n. Steuer<br>**** |
|------|----------------|------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 2026 |                |            | -35.000                             |              | -35.000                             | -35.000                               |
| 2027 |                |            | -35.000                             | 9.270        | -25.730                             | -60.730                               |
| 2028 |                |            | -35.000                             | 11.990       | -23.010                             | -83.740                               |
| 2029 | 2.276          | -8.248     | -5.972                              | 9.510        | 3.538                               | -80.202                               |
| 2030 | 4.553          | -16.496    | -11.944                             | 8.184        | -3.760                              | -83.961                               |
| 2031 | 4.663          | -16.496    | -11.833                             | 8.398        | -3.435                              | -87.396                               |
| 2032 | 4.777          | -16.496    | -11.720                             | 8.163        | -3.556                              | -90.952                               |
| 2033 | 4.893          | -16.496    | -11.604                             | 7.919        | -3.684                              | -94.637                               |
| 2034 | 5.011          | -16.496    | -11.485                             | 7.666        | -3.819                              | -98.456                               |
| 2035 | 5.033          | -16.496    | -11.463                             | 7.402        | -4.061                              | -102.517                              |
| 2036 | 5.157          | -16.496    | -11.339                             | 7.178        | -4.161                              | -106.678                              |
| 2037 | 5.284          | -16.496    | -11.212                             | 6.894        | -4.319                              | -110.996                              |
| 2038 | 5.414          | -16.496    | -11.082                             | 6.598        | -4.485                              | -115.481                              |
| 2039 | 5.546          | -16.496    | -10.950                             | 6.291        | -4.659                              | -120.140                              |
| 2040 | 5.603          | -16.496    | -10.893                             | 5.971        | -4.922                              | -125.063                              |
| 2041 | 5.742          | -16.496    | -10.755                             | 5.678        | -5.076                              | -130.139                              |
| 2042 | 5.884          | -16.496    | -10.613                             | 3.843        | -6.770                              | -136.908                              |
| 2043 | 6.029          | -16.496    | -10.467                             | 1.693        | -8.774                              | -145.682                              |
| 2044 | 6.177          | -9.618     | -3.441                              | -2.010       | -5.451                              | -151.133                              |
| 2045 | 6.210          | -2.740     | 3.470                               | -2.917       | 554                                 | -150.580                              |
| 2046 | 6.366          | -2.740     | 3.626                               | -2.991       | 635                                 | -149.945                              |
| 2047 | 6.525          | -2.740     | 3.785                               | -3.082       | 703                                 | -149.242                              |
| 2048 | 6.687          | -2.740     | 3.947                               | -3.175       | 773                                 | -148.469                              |
| 2049 | 7.766          | -1.370     | 6.396                               | -3.270       | 3.126                               | <b>-145.343</b>                       |
| 2050 | <b>8.911</b>   |            | 8.911                               | -3.821       | 5.090                               | -140.253                              |

\* 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 |         |                |                 | -18.540              |            | -18.540                   | -18.540                         |
| 2027 |         |                |                 | -23.980              |            | -23.980                   | -42.520                         |
| 2028 |         |                |                 | -19.020              |            | -19.020                   | -61.540                         |
| 2029 | 2.820   | -544           | 2.276           | -15.060              | -3.584     | -16.368                   | -77.908                         |
| 2030 | 5.640   | -1.088         | 4.553           | -14.440              | -6.909     | -16.797                   | -94.705                         |
| 2031 | 5.769   | -1.106         | 4.663           | -14.440              | -6.550     | -16.327                   | -111.031                        |
| 2032 | 5.901   | -1.124         | 4.777           | -14.440              | -6.175     | -15.839                   | -126.870                        |
| 2033 | 6.035   | -1.143         | 4.893           | -14.440              | -5.784     | -15.331                   | -142.201                        |
| 2034 | 6.173   | -1.162         | 5.011           | -14.440              | -5.376     | -14.805                   | -157.006                        |
| 2035 | 6.314   | -1.281         | 5.033           | -14.440              | -4.949     | -14.356                   | -171.362                        |
| 2036 | 6.458   | -1.301         | 5.157           | -14.440              | -4.504     | -13.787                   | -185.150                        |
| 2037 | 6.606   | -1.322         | 5.284           | -14.440              | -4.040     | -13.196                   | -198.346                        |
| 2038 | 6.757   | -1.343         | 5.414           | -14.440              | -3.555     | -12.581                   | -210.927                        |
| 2039 | 6.911   | -1.365         | 5.546           | -14.440              | -3.048     | -11.942                   | -222.869                        |
| 2040 | 7.069   | -1.466         | 5.603           | -14.440              | -2.519     | -11.357                   | -234.225                        |
| 2041 | 7.230   | -1.489         | 5.742           | -11.460              | -1.967     | -7.686                    | -241.911                        |
| 2042 | 7.396   | -1.512         | 5.884           | -7.880               | -1.391     | -3.387                    | -245.298                        |
| 2043 | 7.565   | -1.536         | 6.029           | -1.220               | -788       | 4.021                     | -241.277                        |
| 2044 | 7.737   | -1.560         | 6.177           | -120                 | -224       | 5.833                     | -235.444                        |
| 2045 | 7.914   | -1.704         | 6.210           | -120                 | -108       | 5.982                     | -229.462                        |
| 2046 | 8.095   | -1.729         | 6.366           | -120                 | -82        | 6.164                     | -223.298                        |
| 2047 | 8.280   | -1.755         | 6.525           | -120                 | -55        | 6.349                     | -216.949                        |
| 2048 | 8.469   | -1.781         | 6.687           | -120                 | -28        | 6.539                     | -210.410                        |
| 2049 | 9.667   | -1.901         | 7.766           | -120                 | -4         | 7.642                     | -202.768                        |
| 2050 | 10.927  | -2.016         | 8.911           | -120                 |            | 8.791                     | -193.977                        |

### 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             |
|     |        | <b>nach Steuer</b> |     |      | <b>nach Steuer</b> |
|     |        | <b>67.250</b>      |     |      | <b>138.310</b>     |

**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/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

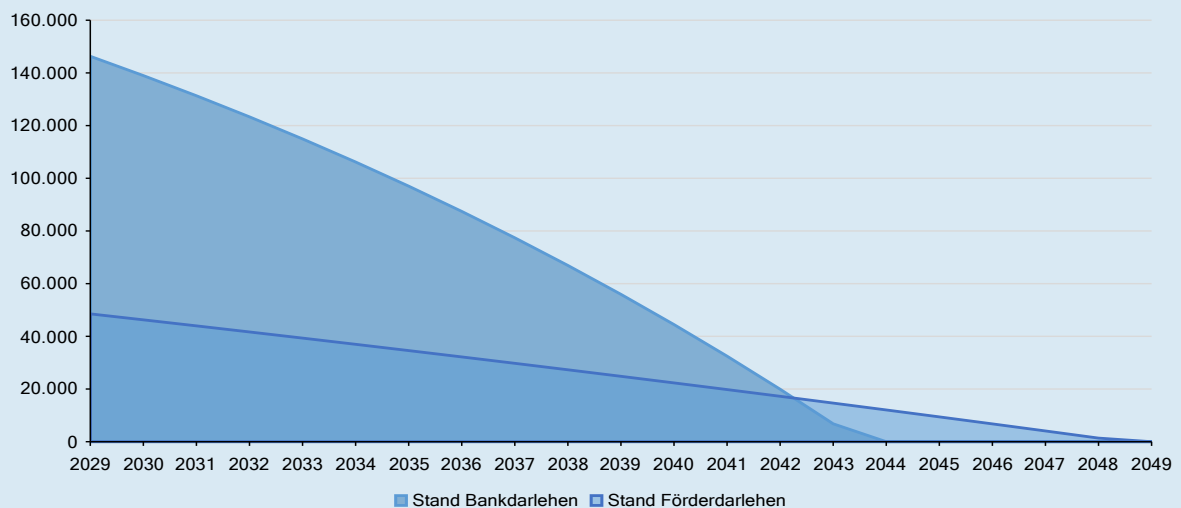
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Lottgasse 5+7

## KREDITÜBERSICHT

2 % Kommanditanteile

| Jahr | Tilgung Bank-darlehen | Zinsen Bank-darlehen | Annuität Bank-darlehen | Stand Bank-darlehen | Tilgung Förder-darlehen | Zinsen Förder-darlehen | Annuität Förder-darlehen | Stand Förder-darlehen | Annuitäten Gesamt |
|------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| 2029 | 3.539                 | 3.339                | 6.878                  | 146.311             | 1.124                   | 246                    | 1.370                    | 48.526                | 8.248             |
| 2030 | 7.322                 | 6.434                | 13.756                 | 138.989             | 2.265                   | 475                    | 2.740                    | 46.261                | 16.496            |
| 2031 | 7.658                 | 6.098                | 13.756                 | 131.330             | 2.288                   | 452                    | 2.740                    | 43.973                | 16.496            |
| 2032 | 8.010                 | 5.746                | 13.756                 | 123.320             | 2.311                   | 429                    | 2.740                    | 41.662                | 16.496            |
| 2033 | 8.378                 | 5.378                | 13.756                 | 114.942             | 2.334                   | 406                    | 2.740                    | 39.328                | 16.496            |
| 2034 | 8.763                 | 4.993                | 13.756                 | 106.179             | 2.358                   | 382                    | 2.740                    | 36.970                | 16.496            |
| 2035 | 9.166                 | 4.591                | 13.756                 | 97.014              | 2.381                   | 359                    | 2.740                    | 34.589                | 16.496            |
| 2036 | 9.587                 | 4.169                | 13.756                 | 87.427              | 2.405                   | 335                    | 2.740                    | 32.184                | 16.496            |
| 2037 | 10.027                | 3.729                | 13.756                 | 77.400              | 2.429                   | 311                    | 2.740                    | 29.755                | 16.496            |
| 2038 | 10.488                | 3.268                | 13.756                 | 66.912              | 2.454                   | 286                    | 2.740                    | 27.301                | 16.496            |
| 2039 | 10.969                | 2.787                | 13.756                 | 55.943              | 2.478                   | 262                    | 2.740                    | 24.822                | 16.496            |
| 2040 | 11.473                | 2.283                | 13.756                 | 44.469              | 2.503                   | 237                    | 2.740                    | 22.319                | 16.496            |
| 2041 | 12.000                | 1.756                | 13.756                 | 32.469              | 2.528                   | 212                    | 2.740                    | 19.791                | 16.496            |
| 2042 | 12.552                | 1.204                | 13.756                 | 19.917              | 2.554                   | 186                    | 2.740                    | 17.237                | 16.496            |
| 2043 | 13.128                | 628                  | 13.756                 | 6.789               | 2.579                   | 161                    | 2.740                    | 14.657                | 16.496            |
| 2044 | 6.789                 | 89                   | 6.878                  |                     | 2.605                   | 135                    | 2.740                    | 12.052                | 9.618             |
| 2045 |                       |                      |                        |                     | 2.632                   | 108                    | 2.740                    | 9.420                 | 2.740             |
| 2046 |                       |                      |                        |                     | 2.658                   | 82                     | 2.740                    | 6.762                 | 2.740             |
| 2047 |                       |                      |                        |                     | 2.685                   | 55                     | 2.740                    | 4.078                 | 2.740             |
| 2048 |                       |                      |                        |                     | 2.712                   | 28                     | 2.740                    | 1.366                 | 2.740             |
| 2049 |                       |                      |                        |                     | 1.366                   | 4                      | 1.370                    |                       | 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-<br>kosten ** | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|---------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2026        |               |                     |                     | -15.560                 |        | -15.560                  | -15.560                               |
| 2027        |               |                     |                     | -17.420                 |        | -17.420                  | -32.980                               |
| 2028        |               |                     |                     | -5.800                  |        | -5.800                   | -38.780                               |
| 2029        | 3.590         | -544                | 3.046               | -2.360                  | -3.584 | -2.898                   | -41.678                               |
| 2030        | 7.180         | -1.088              | 6.093               | -3.340                  | -6.909 | -4.157                   | -45.835                               |
| 2031        | 7.352         | -1.106              | 6.247               | -3.340                  | -6.550 | -3.643                   | -49.478                               |
| 2032        | 7.529         | -1.124              | 6.405               | -3.340                  | -6.175 | -3.110                   | -52.588                               |
| 2033        | 7.709         | -1.143              | 6.567               | -3.340                  | -5.784 | -2.557                   | -55.146                               |
| 2034        | 7.894         | -1.162              | 6.732               | -3.340                  | -5.376 | -1.983                   | -57.129                               |
| 2035        | 8.084         | -1.281              | 6.803               | -3.340                  | -4.949 | -1.487                   | -58.616                               |
| 2036        | 8.278         | -1.301              | 6.977               | -3.340                  | -4.504 | -868                     | -59.483                               |
| 2037        | 8.477         | -1.322              | 7.155               | -3.340                  | -4.040 | -225                     | -59.709                               |
| 2038        | 8.680         | -1.343              | 7.337               | -3.340                  | -3.555 | 442                      | -59.266                               |
| 2039        | 8.888         | -1.365              | 7.524               | -3.340                  | -3.048 | 1.135                    | -58.131                               |
| 2040        | 9.102         | -1.466              | 7.635               | -3.340                  | -2.519 | 1.776                    | -56.355                               |
| 2041        | 9.320         | -1.489              | 7.831               | -3.340                  | -1.967 | 2.524                    | -53.831                               |
| 2042        | 9.544         | -1.512              | 8.032               | -3.340                  | -1.391 | 3.301                    | -50.530                               |
| 2043        | 9.773         | -1.536              | 8.237               | -3.340                  | -788   | 4.109                    | -46.421                               |
| 2044        | 10.007        | -1.560              | 8.448               | -3.340                  | -224   | 4.884                    | -41.537                               |
| 2045        | 10.248        | -1.704              | 8.544               | -3.340                  | -108   | 5.095                    | -36.442                               |
| 2046        | 10.494        | -1.729              | 8.765               | -3.340                  | -82    | 5.342                    | -31.099                               |
| 2047        | 10.745        | -1.755              | 8.990               | -3.340                  | -55    | 5.595                    | -25.504                               |
| 2048        | 11.003        | -1.781              | 9.222               | -3.340                  | -28    | 5.854                    | -19.651                               |
| 2049        | 11.267        | -1.901              | 9.367               | -3.340                  | -4     | 6.023                    | -13.628                               |
| 2050        | 11.538        | -2.016              | 9.521               | -3.340                  |        | 6.181                    | -7.447                                |
| 2051        | 11.815        | -2.050              | 9.764               | -3.340                  |        | 6.424                    | -1.022                                |
| <b>2052</b> | <b>12.098</b> | <b>-2.085</b>       | <b>10.013</b>       | <b>-3.340</b>           |        | <b>6.673</b>             | <b>5.651</b>                          |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 27. 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/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.