



Kreditzeichnung

2,5 % 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	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		102.551	Nettoeinnahmen plus		102.551
Steuerzahlung		-18.488	Steuerersparnis		70.337
Nettoeinnahmen nach Steuer		84.063	Nettoeinnahmen nach Steuer		172.888

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

2,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 380.625 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand

2026	43.750
2027	43.750
2028	43.750
	<u>131.250</u>

Steuerliches Ergebnis

2026	-23.175
2027	-29.975
2028	-23.775
2029	-20.460
	<u>-97.385</u>

131.250
Eigenaufwand vor Steuer

-48.693
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

82.557
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	187.313
Landesdarlehen gefördert ****	62.063

FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

722
pro Monat

8.664
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

306
pro Monat

3.667
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

181.679

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.139

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

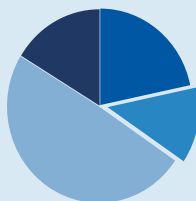
6,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

380.625

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

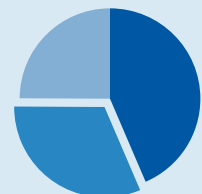


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2049

181.679

- 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 187.313 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 62.063 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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-43.750		-43.750	-43.750
2027			-43.750	11.588	-32.163	-75.913
2028			-43.750	14.988	-28.763	-104.675
2029	2.845	-10.310	-7.465	11.888	4.423	-100.252
2030	5.691	-20.620	-14.930	10.230	-4.699	-104.952
2031	5.829	-20.620	-14.791	10.498	-4.293	-109.245
2032	5.971	-20.620	-14.649	10.204	-4.445	-113.690
2033	6.116	-20.620	-14.505	9.899	-4.605	-118.296
2034	6.264	-20.620	-14.356	9.582	-4.774	-123.070
2035	6.291	-20.620	-14.329	9.253	-5.076	-128.146
2036	6.446	-20.620	-14.174	8.973	-5.201	-133.347
2037	6.605	-20.620	-14.015	8.617	-5.398	-138.745
2038	6.767	-20.620	-13.853	8.247	-5.606	-144.351
2039	6.933	-20.620	-13.687	7.863	-5.824	-150.175
2040	7.003	-20.620	-13.617	7.464	-6.153	-156.328
2041	7.177	-20.620	-13.443	7.098	-6.345	-162.673
2042	7.355	-20.620	-13.266	4.804	-8.462	-171.136
2043	7.536	-20.620	-13.084	2.117	-10.967	-182.103
2044	7.722	-12.023	-4.301	-2.513	-6.814	-188.916
2045	7.763	-3.425	4.338	-3.646	692	-188.225
2046	7.957	-3.425	4.532	-3.739	794	-187.431
2047	8.156	-3.425	4.731	-3.852	879	-186.552
2048	8.359	-3.425	4.934	-3.968	966	-185.587
2049	9.707	-1.713	7.995	-4.087	3.908	-181.679
2050	11.139		11.139	-4.776	6.362	-175.316

* 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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-23.175		-23.175	-23.175
2027				-29.975		-29.975	-53.150
2028				-23.775		-23.775	-76.925
2029	3.525	-680	2.845	-18.825	-4.481	-20.460	-97.385
2030	7.050	-1.359	5.691	-18.050	-8.636	-20.996	-118.381
2031	7.211	-1.382	5.829	-18.050	-8.187	-20.408	-138.789
2032	7.376	-1.405	5.971	-18.050	-7.719	-19.798	-158.588
2033	7.544	-1.429	6.116	-18.050	-7.230	-19.164	-177.752
2034	7.717	-1.453	6.264	-18.050	-6.720	-18.506	-196.258
2035	7.893	-1.601	6.291	-18.050	-6.187	-17.945	-214.203
2036	8.073	-1.627	6.446	-18.050	-5.630	-17.234	-231.437
2037	8.257	-1.653	6.605	-18.050	-5.050	-16.495	-247.932
2038	8.446	-1.679	6.767	-18.050	-4.443	-15.726	-263.658
2039	8.639	-1.706	6.933	-18.050	-3.810	-14.927	-278.586
2040	8.836	-1.833	7.003	-18.050	-3.149	-14.196	-292.782
2041	9.038	-1.861	7.177	-14.325	-2.459	-9.607	-302.389
2042	9.245	-1.890	7.355	-9.850	-1.738	-4.234	-306.622
2043	9.456	-1.920	7.536	-1.525	-985	5.026	-301.597
2044	9.672	-1.950	7.722	-150	-280	7.292	-294.305
2045	9.893	-2.130	7.763	-150	-136	7.477	-286.827
2046	10.119	-2.161	7.957	-150	-103	7.705	-279.123
2047	10.350	-2.194	8.156	-150	-69	7.937	-271.186
2048	10.586	-2.227	8.359	-150	-35	8.174	-263.012
2049	12.083	-2.376	9.707	-150	-5	9.552	-253.460
2050	13.659	-2.520	11.139	-150		10.989	-242.471

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
		102.551			102.551
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.488			70.337
		nach Steuer			nach Steuer
		84.063			172.888

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 88.825

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 7.050 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.

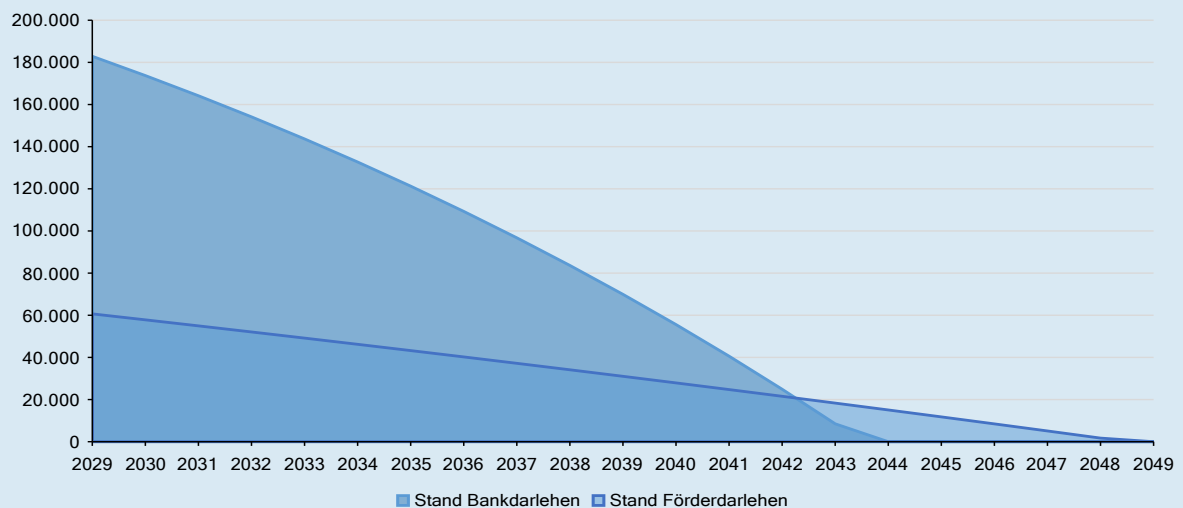
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	4.424	4.173	8.598	182.888	1.405	307	1.713	60.657	10.310
2030	9.152	8.043	17.195	173.736	2.831	594	3.425	57.826	20.620
2031	9.573	7.622	17.195	164.163	2.860	565	3.425	54.966	20.620
2032	10.013	7.182	17.195	154.150	2.889	536	3.425	52.077	20.620
2033	10.473	6.723	17.195	143.678	2.918	507	3.425	49.160	20.620
2034	10.954	6.241	17.195	132.724	2.947	478	3.425	46.213	20.620
2035	11.457	5.738	17.195	121.267	2.977	449	3.425	43.236	20.620
2036	11.983	5.212	17.195	109.284	3.006	419	3.425	40.230	20.620
2037	12.534	4.661	17.195	96.750	3.037	388	3.425	37.193	20.620
2038	13.110	4.086	17.195	83.640	3.067	358	3.425	34.126	20.620
2039	13.712	3.483	17.195	69.928	3.098	327	3.425	31.028	20.620
2040	14.342	2.853	17.195	55.587	3.129	296	3.425	27.899	20.620
2041	15.001	2.195	17.195	40.586	3.161	265	3.425	24.738	20.620
2042	15.690	1.505	17.195	24.896	3.192	233	3.425	21.546	20.620
2043	16.411	785	17.195	8.486	3.224	201	3.425	18.322	20.620
2044	8.486	112	8.598		3.257	168	3.425	15.065	12.023
2045					3.289	136	3.425	11.776	3.425
2046					3.323	103	3.425	8.453	3.425
2047					3.356	69	3.425	5.097	3.425
2048					3.390	35	3.425	1.708	3.425
2049					1.708	5	1.713		1.713

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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-19.450		-19.450	-19.450
2027				-21.775		-21.775	-41.225
2028				-7.250		-7.250	-48.475
2029	4.488	-680	3.808	-2.950	-4.481	-3.623	-52.098
2030	8.975	-1.359	7.616	-4.175	-8.636	-5.196	-57.294
2031	9.190	-1.382	7.808	-4.175	-8.187	-4.554	-61.847
2032	9.411	-1.405	8.006	-4.175	-7.719	-3.888	-65.735
2033	9.637	-1.429	8.208	-4.175	-7.230	-3.197	-68.932
2034	9.868	-1.453	8.415	-4.175	-6.720	-2.479	-71.411
2035	10.105	-1.601	8.503	-4.175	-6.187	-1.858	-73.269
2036	10.347	-1.627	8.721	-4.175	-5.630	-1.085	-74.354
2037	10.596	-1.653	8.943	-4.175	-5.050	-281	-74.636
2038	10.850	-1.679	9.171	-4.175	-4.443	553	-74.083
2039	11.111	-1.706	9.405	-4.175	-3.810	1.419	-72.664
2040	11.377	-1.833	9.544	-4.175	-3.149	2.220	-70.444
2041	11.650	-1.861	9.789	-4.175	-2.459	3.155	-67.289
2042	11.930	-1.890	10.040	-4.175	-1.738	4.127	-63.162
2043	12.216	-1.920	10.297	-4.175	-985	5.136	-58.026
2044	12.509	-1.950	10.559	-4.175	-280	6.104	-51.922
2045	12.810	-2.130	10.680	-4.175	-136	6.369	-45.552
2046	13.117	-2.161	10.956	-4.175	-103	6.678	-38.874
2047	13.432	-2.194	11.238	-4.175	-69	6.994	-31.880
2048	13.754	-2.227	11.527	-4.175	-35	7.317	-24.563
2049	14.084	-2.376	11.708	-4.175	-5	7.528	-17.035
2050	14.422	-2.520	11.902	-4.175		7.727	-9.308
2051	14.768	-2.563	12.205	-4.175		8.030	-1.278
2052	15.123	-2.607	12.516	-4.175		8.341	7.063

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 8.975 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.