



Kreditzeichnung

4 % 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		164.081	Nettoeinnahmen plus		164.081
Steuerzahlung		-29.581	Steuerersparnis		112.539
Nettoeinnahmen nach Steuer		134.501	Nettoeinnahmen nach Steuer		276.621

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

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 609.000 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand

2026	70.000
2027	70.000
2028	70.000
	<u>210.000</u>

Steuerliches Ergebnis

2026	-37.080
2027	-47.960
2028	-38.040
2029	-32.736
	<u>-155.816</u>

210.000
Eigenaufwand vor Steuer

-77.908
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

132.092
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	299.700
Landesdarlehen gefördert ****	99.300

FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.155
pro Monat

13.862
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

489
pro Monat

5.867
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

290.686

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

17.822

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

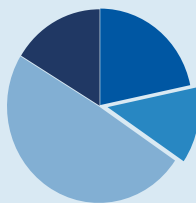
6,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

609.000

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

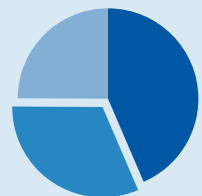


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2049

290.686

- 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 299.700 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 99.300 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-70.000		-70.000	-70.000
2027			-70.000	18.540	-51.460	-121.460
2028			-70.000	23.980	-46.020	-167.480
2029	4.553	-16.496	-11.944	19.020	7.076	-160.404
2030	9.105	-32.992	-23.887	16.368	-7.519	-167.923
2031	9.327	-32.992	-23.666	16.797	-6.869	-174.792
2032	9.553	-32.992	-23.439	16.327	-7.112	-181.904
2033	9.785	-32.992	-23.207	15.839	-7.369	-189.273
2034	10.022	-32.992	-22.970	15.331	-7.639	-196.912
2035	10.066	-32.992	-22.926	14.805	-8.122	-205.034
2036	10.314	-32.992	-22.678	14.356	-8.322	-213.355
2037	10.568	-32.992	-22.424	13.787	-8.637	-221.993
2038	10.827	-32.992	-22.165	13.196	-8.969	-230.962
2039	11.093	-32.992	-21.900	12.581	-9.318	-240.280
2040	11.205	-32.992	-21.787	11.942	-9.845	-250.125
2041	11.483	-32.992	-21.509	11.357	-10.152	-260.277
2042	11.767	-32.992	-21.225	7.686	-13.539	-273.817
2043	12.058	-32.992	-20.935	3.387	-17.548	-291.364
2044	12.355	-19.236	-6.881	-4.021	-10.902	-302.266
2045	12.421	-5.480	6.941	-5.833	1.107	-301.159
2046	12.732	-5.480	7.251	-5.982	1.270	-299.890
2047	13.050	-5.480	7.569	-6.164	1.406	-298.484
2048	13.375	-5.480	7.895	-6.349	1.545	-296.939
2049	15.532	-2.740	12.792	-6.539	6.253	-290.686
2050	17.822		17.822	-7.642	10.180	-280.506

* 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-37.080		-37.080	-37.080
2027				-47.960		-47.960	-85.040
2028				-38.040		-38.040	-123.080
2029	5.640	-1.088	4.553	-30.120	-7.169	-32.736	-155.816
2030	11.280	-2.175	9.105	-28.880	-13.818	-33.593	-189.410
2031	11.538	-2.211	9.327	-28.880	-13.100	-32.653	-222.063
2032	11.801	-2.248	9.553	-28.880	-12.350	-31.677	-253.740
2033	12.071	-2.286	9.785	-28.880	-11.568	-30.663	-284.403
2034	12.346	-2.324	10.022	-28.880	-10.751	-29.609	-314.012
2035	12.628	-2.562	10.066	-28.880	-9.899	-28.713	-342.725
2036	12.917	-2.603	10.314	-28.880	-9.009	-27.575	-370.299
2037	13.212	-2.644	10.568	-28.880	-8.080	-26.392	-396.691
2038	13.514	-2.686	10.827	-28.880	-7.110	-25.162	-421.853
2039	13.822	-2.730	11.093	-28.880	-6.097	-23.884	-445.737
2040	14.138	-2.933	11.205	-28.880	-5.039	-22.714	-468.451
2041	14.461	-2.978	11.483	-22.920	-3.934	-15.371	-483.822
2042	14.791	-3.024	11.767	-15.760	-2.781	-6.774	-490.596
2043	15.129	-3.071	12.058	-2.440	-1.577	8.041	-482.555
2044	15.475	-3.120	12.355	-240	-448	11.667	-470.888
2045	15.828	-3.408	12.421	-240	-217	11.964	-458.924
2046	16.190	-3.458	12.732	-240	-164	12.327	-446.597
2047	16.559	-3.510	13.050	-240	-111	12.699	-433.898
2048	16.938	-3.563	13.375	-240	-57	13.078	-420.820
2049	19.333	-3.802	15.532	-240	-8	15.284	-405.536
2050	21.854	-4.033	17.822	-240		17.582	-387.954

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
		164.081			164.081
		minus Steuer			plus Steuer
		-29.581			112.539
		nach Steuer			nach Steuer
		134.501			276.621

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 142.120

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 11.280 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.

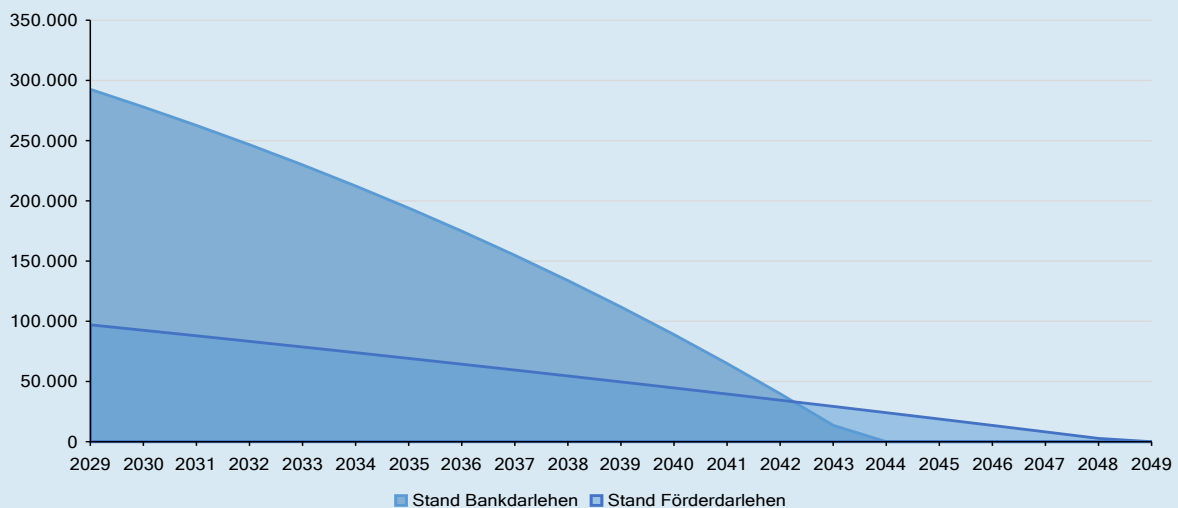
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	7.079	6.677	13.756	292.621	2.248	492	2.740	97.052	16.496
2030	14.644	12.868	27.512	277.977	4.530	950	5.480	92.521	32.992
2031	15.317	12.196	27.512	262.661	4.576	904	5.480	87.946	32.992
2032	16.020	11.492	27.512	246.640	4.622	858	5.480	83.324	32.992
2033	16.756	10.756	27.512	229.884	4.668	812	5.480	78.656	32.992
2034	17.526	9.986	27.512	212.358	4.715	765	5.480	73.941	32.992
2035	18.331	9.181	27.512	194.027	4.762	718	5.480	69.178	32.992
2036	19.173	8.339	27.512	174.854	4.810	670	5.480	64.368	32.992
2037	20.054	7.458	27.512	154.800	4.859	621	5.480	59.509	32.992
2038	20.975	6.537	27.512	133.824	4.907	573	5.480	54.602	32.992
2039	21.939	5.573	27.512	111.886	4.957	523	5.480	49.645	32.992
2040	22.947	4.565	27.512	88.939	5.007	474	5.480	44.638	32.992
2041	24.001	3.511	27.512	64.938	5.057	423	5.480	39.581	32.992
2042	25.104	2.409	27.512	39.834	5.108	372	5.480	34.474	32.992
2043	26.257	1.255	27.512	13.577	5.159	321	5.480	29.315	32.992
2044	13.577	179	13.756		5.211	269	5.480	24.104	19.236
2045					5.263	217	5.480	18.841	5.480
2046					5.316	164	5.480	13.525	5.480
2047					5.369	111	5.480	8.155	5.480
2048					5.423	57	5.480	2.732	5.480
2049					2.732	8	2.740		2.740

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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-31.120		-31.120	-31.120
2027				-34.840		-34.840	-65.960
2028				-11.600		-11.600	-77.560
2029	7.180	-1.088	6.093	-4.720	-7.169	-5.796	-83.356
2030	14.360	-2.175	12.185	-6.680	-13.818	-8.313	-91.670
2031	14.705	-2.211	12.494	-6.680	-13.100	-7.286	-98.956
2032	15.058	-2.248	12.810	-6.680	-12.350	-6.221	-105.177
2033	15.419	-2.286	13.133	-6.680	-11.568	-5.115	-110.291
2034	15.789	-2.324	13.465	-6.680	-10.751	-3.967	-114.258
2035	16.168	-2.562	13.606	-6.680	-9.899	-2.973	-117.231
2036	16.556	-2.603	13.953	-6.680	-9.009	-1.736	-118.967
2037	16.953	-2.644	14.309	-6.680	-8.080	-450	-119.417
2038	17.360	-2.686	14.674	-6.680	-7.110	884	-118.533
2039	17.777	-2.730	15.047	-6.680	-6.097	2.271	-116.262
2040	18.203	-2.933	15.271	-6.680	-5.039	3.552	-112.710
2041	18.640	-2.978	15.663	-6.680	-3.934	5.048	-107.662
2042	19.088	-3.024	16.064	-6.680	-2.781	6.603	-101.060
2043	19.546	-3.071	16.474	-6.680	-1.577	8.218	-92.842
2044	20.015	-3.120	16.895	-6.680	-448	9.767	-83.074
2045	20.495	-3.408	17.088	-6.680	-217	10.191	-72.884
2046	20.987	-3.458	17.529	-6.680	-164	10.685	-62.199
2047	21.491	-3.510	17.981	-6.680	-111	11.190	-51.009
2048	22.007	-3.563	18.444	-6.680	-57	11.707	-39.302
2049	22.535	-3.802	18.733	-6.680	-8	12.045	-27.256
2050	23.076	-4.033	19.043	-6.680		12.363	-14.893
2051	23.629	-4.101	19.529	-6.680		12.849	-2.045
2052	24.197	-4.171	20.026	-6.680		13.346	11.301

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 14.360 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.