



Kreditzeichnung

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		205.102	Nettoeinnahmen plus		205.102
Steuerzahlung		-36.976	Steuerersparnis		140.674
Nettoeinnahmen nach Steuer		168.126	Nettoeinnahmen nach Steuer		345.776

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

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 761.250 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand

2026	87.500
2027	87.500
2028	87.500
	<u>262.500</u>

Steuerliches Ergebnis

2026	-46.350
2027	-59.950
2028	-47.550
2029	-40.921
	<u>-194.771</u>

262.500
Eigenaufwand vor Steuer

-97.385
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

165.115
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	374.625
Landesdarlehen gefördert ****	124.125

FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.444
pro Monat

17.327
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

611
pro Monat

7.334
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

363.358

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

22.277

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

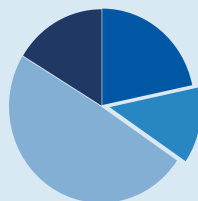
6,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

761.250

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

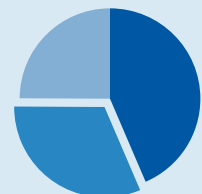


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2049

363.358

- 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 374.625 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 124.125 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-87.500		-87.500	-87.500
2027			-87.500	23.175	-64.325	-151.825
2028			-87.500	29.975	-57.525	-209.350
2029	5.691	-20.620	-14.930	23.775	8.845	-200.505
2030	11.381	-41.240	-29.859	20.460	-9.399	-209.903
2031	11.658	-41.240	-29.582	20.996	-8.586	-218.490
2032	11.942	-41.240	-29.299	20.408	-8.891	-227.380
2033	12.231	-41.240	-29.009	19.798	-9.211	-236.591
2034	12.528	-41.240	-28.713	19.164	-9.548	-246.140
2035	12.583	-41.240	-28.658	18.506	-10.152	-256.292
2036	12.893	-41.240	-28.348	17.945	-10.402	-266.694
2037	13.210	-41.240	-28.031	17.234	-10.796	-277.491
2038	13.534	-41.240	-27.706	16.495	-11.211	-288.702
2039	13.866	-41.240	-27.374	15.726	-11.648	-300.350
2040	14.007	-41.240	-27.234	14.927	-12.306	-312.656
2041	14.354	-41.240	-26.886	14.196	-12.691	-325.347
2042	14.709	-41.240	-26.531	9.607	-16.924	-342.271
2043	15.072	-41.240	-26.168	4.234	-21.935	-364.206
2044	15.444	-24.045	-8.602	-5.026	-13.627	-377.833
2045	15.526	-6.850	8.676	-7.292	1.384	-376.449
2046	15.914	-6.850	9.064	-7.477	1.587	-374.862
2047	16.312	-6.850	9.462	-7.705	1.757	-373.105
2048	16.719	-6.850	9.868	-7.937	1.932	-371.173
2049	19.415	-3.425	15.990	-8.174	7.816	-363.358
2050	22.277		22.277	-9.552	12.725	-350.633

* 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-46.350		-46.350	-46.350
2027				-59.950		-59.950	-106.300
2028				-47.550		-47.550	-153.850
2029	7.050	-1.359	5.691	-37.650	-8.961	-40.921	-194.771
2030	14.100	-2.719	11.381	-36.100	-17.273	-41.991	-236.762
2031	14.422	-2.764	11.658	-36.100	-16.375	-40.817	-277.579
2032	14.751	-2.810	11.942	-36.100	-15.438	-39.596	-317.175
2033	15.088	-2.857	12.231	-36.100	-14.460	-38.329	-355.504
2034	15.433	-2.905	12.528	-36.100	-13.439	-37.011	-392.515
2035	15.786	-3.203	12.583	-36.100	-12.373	-35.891	-428.406
2036	16.146	-3.253	12.893	-36.100	-11.261	-34.468	-462.874
2037	16.515	-3.305	13.210	-36.100	-10.100	-32.990	-495.864
2038	16.892	-3.358	13.534	-36.100	-8.887	-31.453	-527.317
2039	17.278	-3.412	13.866	-36.100	-7.621	-29.855	-557.171
2040	17.673	-3.666	14.007	-36.100	-6.299	-28.392	-585.563
2041	18.076	-3.722	14.354	-28.650	-4.918	-19.214	-604.777
2042	18.489	-3.780	14.709	-19.700	-3.476	-8.467	-613.245
2043	18.911	-3.839	15.072	-3.050	-1.971	10.052	-603.193
2044	19.343	-3.900	15.444	-300	-560	14.584	-588.610
2045	19.785	-4.259	15.526	-300	-271	14.955	-573.655
2046	20.237	-4.323	15.914	-300	-205	15.409	-558.246
2047	20.699	-4.387	16.312	-300	-138	15.874	-542.372
2048	21.172	-4.454	16.719	-300	-71	16.348	-526.025
2049	24.167	-4.752	19.415	-300	-10	19.105	-506.920
2050	27.318	-5.041	22.277	-300		21.977	-484.943

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
		205.102			205.102
		minus Steuer			plus Steuer
		-36.976			140.674
		nach Steuer			nach Steuer
		168.126			345.776

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 177.650

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 14.100 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.

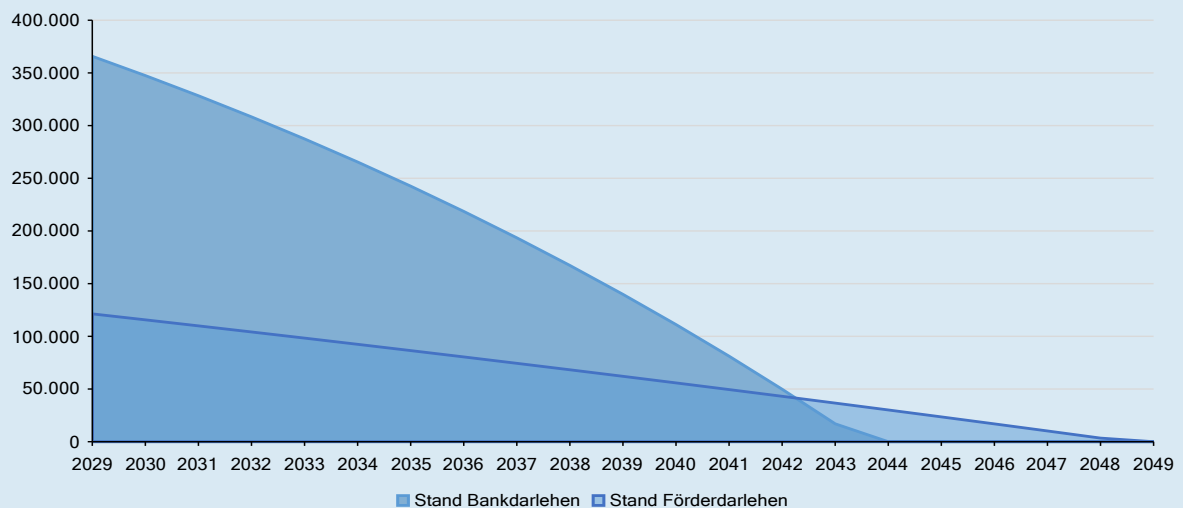
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	8.849	8.346	17.195	365.776	2.810	615	3.425	121.315	20.620
2030	18.305	16.085	34.390	347.472	5.663	1.187	6.850	115.652	41.240
2031	19.146	15.245	34.390	328.326	5.720	1.130	6.850	109.932	41.240
2032	20.025	14.365	34.390	308.300	5.777	1.073	6.850	104.155	41.240
2033	20.945	13.445	34.390	287.355	5.835	1.015	6.850	98.320	41.240
2034	21.907	12.483	34.390	265.448	5.894	956	6.850	92.426	41.240
2035	22.914	11.476	34.390	242.534	5.953	897	6.850	86.473	41.240
2036	23.967	10.424	34.390	218.567	6.013	837	6.850	80.460	41.240
2037	25.068	9.323	34.390	193.500	6.073	777	6.850	74.386	41.240
2038	26.219	8.171	34.390	167.281	6.134	716	6.850	68.252	41.240
2039	27.424	6.967	34.390	139.857	6.196	654	6.850	62.056	41.240
2040	28.684	5.707	34.390	111.173	6.258	592	6.850	55.798	41.240
2041	30.001	4.389	34.390	81.172	6.321	529	6.850	49.477	41.240
2042	31.379	3.011	34.390	49.793	6.385	466	6.850	43.092	41.240
2043	32.821	1.569	34.390	16.972	6.449	401	6.850	36.643	41.240
2044	16.972	223	17.195		6.513	337	6.850	30.130	24.045
2045					6.579	271	6.850	23.551	6.850
2046					6.645	205	6.850	16.906	6.850
2047					6.712	138	6.850	10.194	6.850
2048					6.779	71	6.850	3.415	6.850
2049					3.415	10	3.425		3.425

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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-38.900		-38.900	-38.900
2027				-43.550		-43.550	-82.450
2028				-14.500		-14.500	-96.950
2029	8.975	-1.359	7.616	-5.900	-8.961	-7.246	-104.196
2030	17.950	-2.719	15.231	-8.350	-17.273	-10.391	-114.587
2031	18.381	-2.764	15.617	-8.350	-16.375	-9.108	-123.695
2032	18.822	-2.810	16.012	-8.350	-15.438	-7.776	-131.471
2033	19.274	-2.857	16.417	-8.350	-14.460	-6.393	-137.864
2034	19.736	-2.905	16.831	-8.350	-13.439	-4.958	-142.822
2035	20.210	-3.203	17.007	-8.350	-12.373	-3.716	-146.539
2036	20.695	-3.253	17.441	-8.350	-11.261	-2.169	-148.708
2037	21.192	-3.305	17.887	-8.350	-10.100	-563	-149.271
2038	21.700	-3.358	18.342	-8.350	-8.887	1.105	-148.166
2039	22.221	-3.412	18.809	-8.350	-7.621	2.838	-145.328
2040	22.754	-3.666	19.089	-8.350	-6.299	4.440	-140.888
2041	23.300	-3.722	19.578	-8.350	-4.918	6.310	-134.578
2042	23.860	-3.780	20.080	-8.350	-3.476	8.253	-126.324
2043	24.432	-3.839	20.593	-8.350	-1.971	10.272	-116.052
2044	25.019	-3.900	21.119	-8.350	-560	12.209	-103.843
2045	25.619	-4.259	21.360	-8.350	-271	12.738	-91.105
2046	26.234	-4.323	21.911	-8.350	-205	13.356	-77.748
2047	26.864	-4.387	22.476	-8.350	-138	13.988	-63.761
2048	27.508	-4.454	23.055	-8.350	-71	14.634	-49.127
2049	28.168	-4.752	23.416	-8.350	-10	15.057	-34.070
2050	28.845	-5.041	23.804	-8.350		15.454	-18.617
2051	29.537	-5.126	24.411	-8.350		16.061	-2.556
2052	30.246	-5.213	25.032	-8.350		16.682	14.126

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 17.950 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.