



Kreditzeichnung

67 / 2.035 Eigentumsanteile

BAUMSTADT⁵

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 6, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell Plus N°508

Baumstadt⁵ Das siebente Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt⁵** 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 5,7% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 14,95 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 38 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2026 | Fertigstellung Herbst 2028
- ✓ Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt

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 Grundbucheintragung 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.**

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal		67 Jahre 1,5% p.a.	AfA $\frac{1}{15}$		15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		135.306	Nettoeinnahmen plus		135.306
Steuerzahlung		-26.663	Steuerersparnis		86.332
Nettoeinnahmen nach Steuer		108.643	Nettoeinnahmen nach Steuer		221.638

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

67 / 2.035 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 499.594 * - WER_6 - 3. OG - Top 23-N

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	60.909
2027	60.909
2028	60.909
	182.727

Steuerliches Ergebnis

2026	-51.855
2027	-33.451
2028	-24.759
	-110.064

182.727
Eigenaufwand vor Steuer

-55.032
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

127.695
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	236.163
Landesdarlehen gefördert ****	80.705

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

923
pro Monat

11.070
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

403
pro Monat

4.832
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

236.715

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

13.467

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

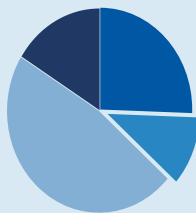
5,7 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

499.594

- 26% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 47% Bankdarlehen
- 16% Landesdarlehen gefördert

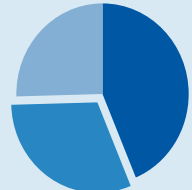


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

236.715

- 44% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 26% 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 236.163 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,30% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 80.705 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 1,00% p.a.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2048. 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 | Werndl gasse 6

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

67 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-60.909		-60.909	-60.909
2027			-60.909	25.928	-34.982	-95.891
2028			-60.909	16.725	-44.184	-140.074
2029	7.715	-25.989	-18.274	12.379	-5.894	-145.969
2030	7.910	-25.989	-18.079	13.505	-4.574	-150.543
2031	8.101	-25.989	-17.888	13.134	-4.754	-155.297
2032	8.297	-25.989	-17.692	12.753	-4.939	-160.236
2033	8.497	-25.989	-17.492	12.357	-5.134	-165.370
2034	8.541	-25.989	-17.448	11.947	-5.501	-170.871
2035	8.750	-25.989	-17.239	11.602	-5.637	-176.507
2036	8.964	-25.989	-17.024	11.160	-5.864	-182.372
2037	9.184	-25.989	-16.805	10.701	-6.104	-188.476
2038	9.408	-25.989	-16.581	10.225	-6.357	-194.833
2039	9.508	-25.989	-16.481	9.730	-6.751	-201.584
2040	9.742	-25.989	-16.246	9.281	-6.966	-208.550
2041	9.982	-25.989	-16.007	8.747	-7.260	-215.809
2042	10.227	-25.989	-15.761	4.867	-10.894	-226.703
2043	10.478	-25.989	-15.510	-1.552	-17.063	-243.766
2044	10.541	-4.454	6.087	-4.785	1.303	-242.463
2045	10.804	-4.454	6.350	-5.090	1.260	-241.203
2046	11.072	-4.454	6.618	-5.242	1.376	-239.827
2047	11.347	-4.454	6.893	-5.398	1.495	-238.332
2048	11.628	-4.454	7.174	-5.557	1.617	-236.715
2049	13.467		13.467	-5.719	7.747	-228.968

* 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

67 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-51.855		-51.855	-51.855
2027				-33.451		-33.451	-85.306
2028				-24.759		-24.759	-110.064
2029	9.317	-1.602	7.715	-23.771	-10.954	-27.010	-137.074
2030	9.539	-1.629	7.910	-23.771	-10.407	-26.268	-163.342
2031	9.756	-1.655	8.101	-23.771	-9.836	-25.506	-188.848
2032	9.979	-1.682	8.297	-23.771	-9.241	-24.715	-213.562
2033	10.206	-1.709	8.497	-23.771	-8.621	-23.894	-237.457
2034	10.439	-1.898	8.541	-23.771	-7.974	-23.204	-260.661
2035	10.677	-1.927	8.750	-23.771	-7.299	-22.320	-282.980
2036	10.921	-1.956	8.964	-23.771	-6.595	-21.402	-304.382
2037	11.170	-1.986	9.184	-23.771	-5.862	-20.449	-324.831
2038	11.424	-2.017	9.408	-23.771	-5.096	-19.460	-344.291
2039	11.685	-2.177	9.508	-23.771	-4.298	-18.561	-362.852
2040	11.951	-2.209	9.742	-23.771	-3.465	-17.494	-380.346
2041	12.224	-2.242	9.982	-17.120	-2.596	-9.735	-390.081
2042	12.503	-2.275	10.227	-5.432	-1.690	3.105	-386.976
2043	12.788	-2.309	10.478	-165	-745	9.569	-377.407
2044	13.079	-2.538	10.541	-165	-198	10.179	-367.228
2045	13.378	-2.574	10.804	-165	-155	10.484	-356.743
2046	13.683	-2.610	11.072	-165	-112	10.796	-345.947
2047	13.995	-2.648	11.347	-165	-68	11.114	-334.833
2048	14.314	-2.686	11.628	-165	-24	11.439	-323.394
2049	16.311	-2.844	13.467	-165		13.302	-310.092

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
		135.306			135.306
		minus Steuer			plus Steuer
		-26.663			86.332
		nach Steuer			nach Steuer
		108.643			221.638

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 112.995

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 9.317 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (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 Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2029 berechnet.

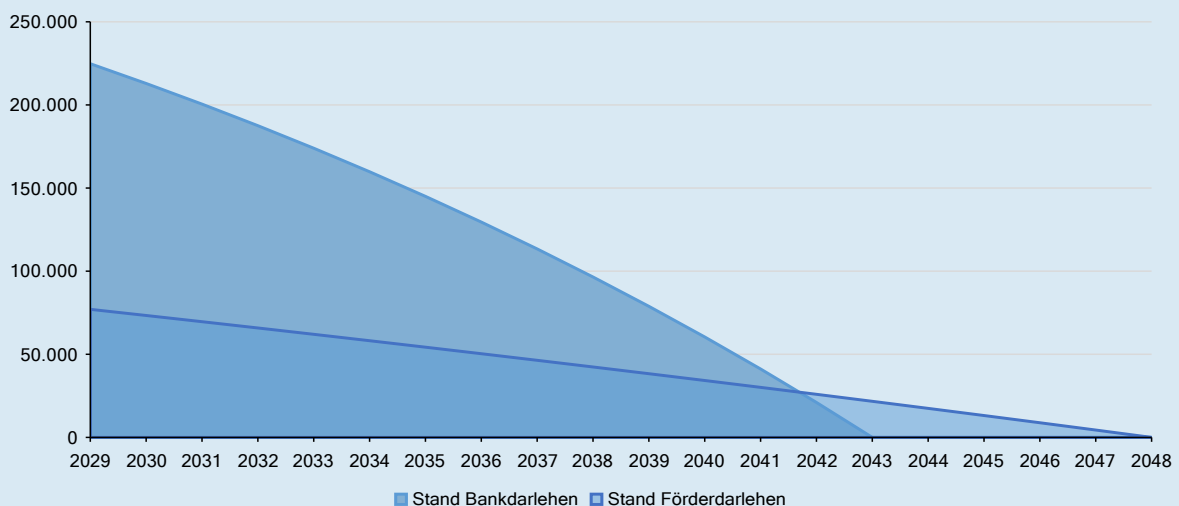
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

67 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	11.371	10.164	21.535	224.791	3.664	790	4.454	77.041	25.989
2030	11.882	9.653	21.535	212.909	3.700	753	4.454	73.341	25.989
2031	12.415	9.120	21.535	200.494	3.738	716	4.454	69.603	25.989
2032	12.973	8.562	21.535	187.521	3.775	679	4.454	65.828	25.989
2033	13.555	7.980	21.535	173.966	3.813	641	4.454	62.015	25.989
2034	14.164	7.371	21.535	159.802	3.851	603	4.454	58.164	25.989
2035	14.800	6.735	21.535	145.002	3.890	564	4.454	54.274	25.989
2036	15.464	6.071	21.535	129.538	3.929	525	4.454	50.344	25.989
2037	16.159	5.376	21.535	113.380	3.969	485	4.454	46.376	25.989
2038	16.884	4.651	21.535	96.495	4.008	445	4.454	42.367	25.989
2039	17.642	3.893	21.535	78.853	4.049	405	4.454	38.319	25.989
2040	18.434	3.101	21.535	60.419	4.089	364	4.454	34.229	25.989
2041	19.262	2.273	21.535	41.157	4.130	323	4.454	30.099	25.989
2042	20.127	1.408	21.535	21.030	4.172	282	4.454	25.927	25.989
2043	21.030	505	21.535		4.214	240	4.454	21.713	25.989
2044					4.256	198	4.454	17.457	4.454
2045					4.299	155	4.454	13.158	4.454
2046					4.342	112	4.454	8.816	4.454
2047					4.386	68	4.454	4.430	4.454
2048					4.430	24	4.454		4.454

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 | Werndlgrasse 6

TOTALGEWINNBERECHNUNG

67 / 2.035 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-45.204		-45.204	-45.204
2027				-15.112		-15.112	-60.316
2028				-1.152		-1.152	-61.469
2029	11.655	-1.602	10.053	-5.465	-10.954	-6.367	-67.835
2030	11.946	-1.629	10.318	-5.465	-10.407	-5.554	-73.390
2031	12.233	-1.655	10.578	-5.465	-9.836	-4.723	-78.113
2032	12.527	-1.682	10.845	-5.465	-9.241	-3.861	-81.974
2033	12.827	-1.709	11.118	-5.465	-8.621	-2.968	-84.942
2034	13.135	-1.898	11.237	-5.465	-7.974	-2.202	-87.144
2035	13.450	-1.927	11.524	-5.465	-7.299	-1.241	-88.385
2036	13.773	-1.956	11.817	-5.465	-6.595	-244	-88.628
2037	14.104	-1.986	12.118	-5.465	-5.862	791	-87.838
2038	14.442	-2.017	12.426	-5.465	-5.096	1.864	-85.973
2039	14.789	-2.177	12.612	-5.465	-4.298	2.849	-83.125
2040	15.144	-2.209	12.935	-5.465	-3.465	4.004	-79.120
2041	15.507	-2.242	13.266	-5.465	-2.596	5.204	-73.917
2042	15.880	-2.275	13.604	-5.465	-1.690	6.449	-67.468
2043	16.261	-2.309	13.951	-5.465	-745	7.741	-59.726
2044	16.651	-2.538	14.113	-5.465	-198	8.450	-51.276
2045	17.050	-2.574	14.477	-5.465	-155	8.856	-42.420
2046	17.460	-2.610	14.849	-5.465	-112	9.272	-33.148
2047	17.879	-2.648	15.231	-5.465	-68	9.697	-23.450
2048	18.308	-2.686	15.622	-5.465	-24	10.132	-13.318
2049	18.747	-2.844	15.903	-5.465		10.438	-2.880
2050	19.197	-2.889	16.308	-5.465		10.843	7.962

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 11.655 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.