



Mischvariante  
1,00 % Kommanditanteile

# BAUMSTADT<sup>1</sup>

## Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496

**Baumstadt<sup>1</sup>** Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>1</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 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 28,7 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 76 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2025 | Fertigstellung Herbst 2026

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.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## 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 rund 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 9,97 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 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%.**

## 360-GRAD-SERVICE

- 360-Grad-Service ein Immobilienleben lang.  
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

## 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		72.491	Nettoeinnahmen plus		72.491
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-11.765</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>59.945</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		60.725	Nettoeinnahmen nach Steuer		132.435

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

Mischvariante | Kredit- und Barzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE (0,50% Anteile Kreditzeichnung, 0,50% Anteile Barzeichnung)

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 291.305 Euro \*

BAUPHASE (2024 - 2026)				159.453 Eigenaufwand vor Steuer	
<b>Eigenaufwand</b>		<b>Steuerliches Ergebnis</b>			
2024	128.953	2024	-17.065		
2025	15.250	2025	-25.485		
2026	15.250	2026	-15.030		
	159.453		-57.580		
<b>Barzeichnungsbonus in Höhe von EUR 7.800 berücksichtigt</b>					<b>-28.790</b> Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
					<b>130.663</b> Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	75.753
Landesdarlehen gefördert ****	48.300

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	191	2.286	Ø Zufluss nach Steuer *****	26	317
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	124.010
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	7.651
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,2 %

\* 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 75.753 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

\*\*\*\* Landesdarlehen gefördert in Höhe von 48.300 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

\*\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

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.

# Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2024			-128.953		-128.953	-128.953
⌘	2025			-15.250	8.533	-6.718	-135.670
	2026			-15.250	12.743	-2.508	-138.178
€	2027	3.889	-8.818	-4.929	7.515	2.586	-135.592
	2028	4.242	-9.620	-5.377	6.604	1.227	-134.364
	2029	4.350	-9.620	-5.270	6.497	1.227	-133.138
	2030	4.459	-9.620	-5.160	6.345	1.185	-131.953
	2031	4.567	-9.620	-5.053	6.189	1.136	-130.817
	2032	4.677	-9.620	-4.942	6.029	1.086	-129.731
	2033	4.693	-9.620	-4.926	5.863	937	-128.794
	2034	4.809	-9.620	-4.811	5.740	929	-127.866
	2035	4.926	-9.620	-4.693	5.562	869	-126.997
	2036	5.047	-9.620	-4.573	5.378	805	-126.192
	2037	5.170	-9.620	-4.449	5.187	737	-125.454
	2038	5.219	-9.620	-4.401	4.989	589	-124.866
	2039	5.348	-9.620	-4.272	4.823	551	-124.315
	2040	5.480	-9.620	-4.140	3.130	-1.010	-125.324
	2041	5.615	-9.620	-4.005	-720	-4.725	-130.049
	2042	5.753	-3.241	2.512	-2.574	-62	-130.111
	2043	5.778	-2.666	3.112	-2.750	362	-129.749
	2044	5.922	-2.665	3.257	-2.776	480	-129.269
	2045	6.070	-2.666	3.404	-2.862	543	-128.726
	2046	6.220	-2.666	3.555	-2.948	607	-128.119
2047	7.368	-222	7.146	-3.037	4.109	<b>-124.010</b>	
2048	<b>7.651</b>			7.651	-3.619	4.033	-119.978

\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

\*\*\* 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, 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

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

### 1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-17.065		-17.065	-17.065
2025				-25.485		-25.485	-42.550
2026				-15.030		-15.030	-57.580
2027	4.831	-942	3.889	-13.600	-3.498	-13.209	-70.789
2028	5.270	-1.028	4.242	-13.600	-3.635	-12.993	-83.782
2029	5.395	-1.045	4.350	-13.600	-3.440	-12.690	-96.472
2030	5.522	-1.063	4.459	-13.600	-3.236	-12.377	-108.849
2031	5.647	-1.080	4.567	-13.600	-3.024	-12.057	-120.907
2032	5.776	-1.098	4.677	-13.600	-2.803	-11.726	-132.632
2033	5.907	-1.213	4.693	-13.600	-2.572	-11.479	-144.112
2034	6.041	-1.232	4.809	-13.600	-2.332	-11.124	-155.235
2035	6.178	-1.251	4.926	-13.600	-2.082	-10.755	-165.991
2036	6.318	-1.271	5.047	-13.600	-1.821	-10.374	-176.365
2037	6.461	-1.291	5.170	-13.600	-1.548	-9.978	-186.343
2038	6.608	-1.389	5.219	-13.600	-1.265	-9.645	-195.988
2039	6.758	-1.410	5.348	-10.640	-969	-6.261	-202.249
2040	6.911	-1.431	5.480	-3.380	-660	1.440	-200.809
2041	7.068	-1.453	5.615	-130	-338	5.147	-195.662
2042	7.228	-1.476	5.753	-130	-123	5.500	-190.162
2043	7.392	-1.615	5.778	-130	-95	5.553	-184.609
2044	7.560	-1.638	5.922	-130	-69	5.723	-178.886
2045	7.732	-1.662	6.070	-130	-43	5.897	-172.989
2046	7.907	-1.687	6.220	-130	-17	6.074	-166.915
2047	9.192	-1.824	7.368	-130	0	7.237	-159.678
2048	9.516	-1.864	7.651	-130		7.521	-152.156

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 5.270 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (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 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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 01.02.2027 berechnet.

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.



# Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	3.311	3.063	6.375	72.441	2.009	434	2.443	46.291	8.818
2028	3.771	3.183	6.954	68.670	2.213	453	2.666	44.078	9.620
2029	3.945	3.009	6.954	64.725	2.235	431	2.666	41.843	9.620
2030	4.126	2.828	6.954	60.600	2.257	408	2.666	39.586	9.620
2031	4.315	2.639	6.954	56.284	2.280	385	2.666	37.306	9.620
2032	4.514	2.440	6.954	51.771	2.303	363	2.666	35.003	9.620
2033	4.721	2.233	6.954	47.050	2.326	339	2.666	32.676	9.620
2034	4.938	2.016	6.954	42.112	2.350	316	2.666	30.327	9.620
2035	5.165	1.789	6.954	36.947	2.373	292	2.666	27.954	9.620
2036	5.402	1.552	6.954	31.546	2.397	269	2.666	25.557	9.620
2037	5.650	1.304	6.954	25.895	2.421	244	2.666	23.136	9.620
2038	5.910	1.044	6.954	19.986	2.445	220	2.666	20.690	9.620
2039	6.181	773	6.954	13.805	2.470	196	2.666	18.220	9.620
2040	6.465	489	6.954	7.339	2.495	171	2.666	15.725	9.620
2041	6.762	192	6.954	577	2.520	146	2.666	13.206	9.620
2042	573	2	575		2.545	120	2.666	10.661	3.241
2043					2.571	95	2.666	8.090	2.666
2044					2.596	69	2.665	5.493	2.665
2045					2.623	43	2.666	2.871	2.666
2046					2.649	17	2.666	222	2.666
2047					222	0	222		222

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.

# Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-14.105		-14.105	-14.105
2025				-15.265		-15.265	-29.370
2026				-1.560		-1.560	-30.930
2027	5.958	-942	5.016	-3.160	-3.498	-1.641	-32.571
2028	6.500	-1.028	5.472	-3.160	-3.635	-1.323	-33.894
2029	6.663	-1.045	5.617	-3.160	-3.440	-983	-34.877
2030	6.829	-1.063	5.766	-3.160	-3.236	-630	-35.507
2031	6.993	-1.080	5.913	-3.160	-3.024	-272	-35.779
2032	7.161	-1.098	6.062	-3.160	-2.803	99	-35.679
2033	7.333	-1.213	6.119	-3.160	-2.572	387	-35.292
2034	7.509	-1.232	6.277	-3.160	-2.332	784	-34.508
2035	7.689	-1.251	6.438	-3.160	-2.082	1.196	-33.312
2036	7.873	-1.271	6.602	-3.160	-1.821	1.622	-31.690
2037	8.062	-1.291	6.771	-3.160	-1.548	2.063	-29.628
2038	8.256	-1.389	6.867	-3.160	-1.265	2.443	-27.185
2039	8.454	-1.410	7.044	-3.160	-969	2.916	-24.269
2040	8.657	-1.431	7.226	-3.160	-660	3.406	-20.863
2041	8.865	-1.453	7.411	-3.160	-338	3.914	-16.950
2042	9.077	-1.476	7.602	-3.160	-123	4.319	-12.630
2043	9.295	-1.615	7.681	-3.160	-95	4.426	-8.205
2044	9.518	-1.638	7.880	-3.160	-69	4.651	-3.553
<b>2045</b>	<b>9.747</b>	<b>-1.662</b>	<b>8.085</b>	<b>-3.160</b>	<b>-43</b>	<b>4.882</b>	<b>1.328</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 22. JAHR

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 6.500 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). 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, 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 22. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.