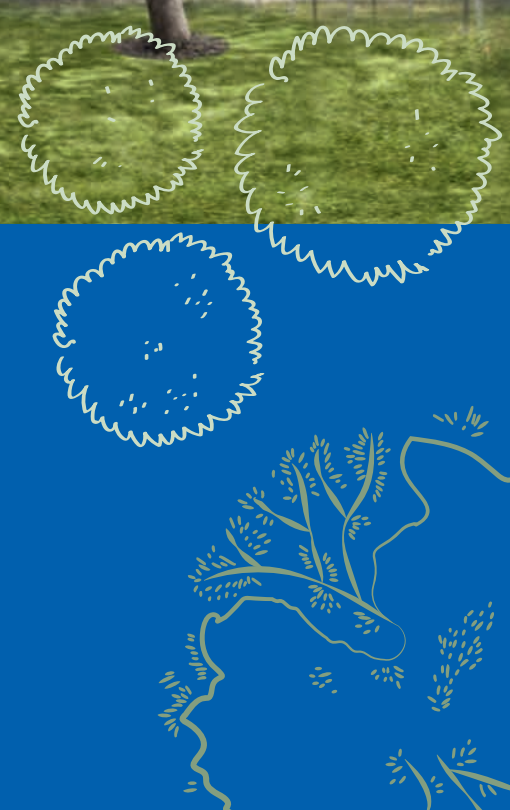




Baumstadt ¹

Baumstadt Floridsdorf
Werndl-gasse 5&7, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom April 2024 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

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.

Impressum

Konzept & Design: COMM AG, Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe Stock, Getty Images, iStock. Druck: Digitale Druckwerkstatt - one2print. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Inhaltsverzeichnis

DIE BAUMSTADT	Seite 2
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Ihr Investment auf einen Blick• Das ökologische Dorf in der Stadt• Vorteile Ihres Investments• Investieren mit sicherer Rendite• Verwertungsszenario• Optimale Lage• ESG Standards• Immobilienbesitz mit System	<ul style="list-style-type: none">Seite 7Seite 11Seite 12Seite 14Seite 15Seite 19Seite 23Seite 28
PROJEKTDDETAILS	Seite 29
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Nutzflächenaufstellung• Mieteinnahmen / Förderung• Voraussichtlicher Investitionsplan	<ul style="list-style-type: none">Seite 29Seite 30Seite 31
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 32
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 33Seite 34Seite 40Seite 41
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 44
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 45Seite 46Seite 51Seite 52
RECHT UND STEUER	Seite 54
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Rechtliche und steuerliche Grundlagen• Steuerliche Grundlagen• Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	<ul style="list-style-type: none">Seite 54Seite 56Seite 57
ÜBER UNS	Seite 59
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Ihre Projektpartner:innen• Leistungsspektrum• Track Record• Leistungskatalog	<ul style="list-style-type: none">Seite 59Seite 60Seite 70Seite 78



BAUMSTADT

FLORIDSDORF



Wo Leader investieren



Marktführer in Österreich

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.

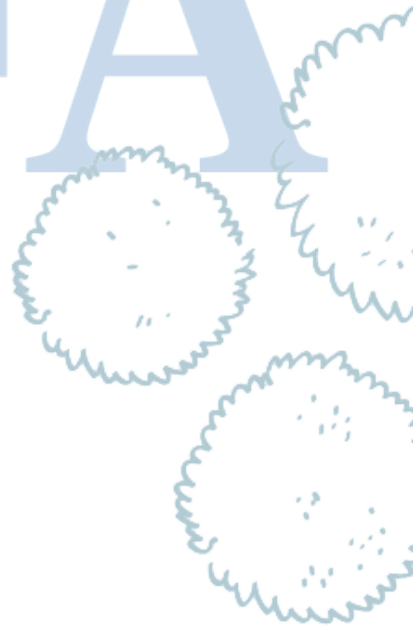
Weitreichende Investitionsmöglichkeiten

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

Ganzheitliches Leistungsspektrum

Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und besten 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.

IFA









Ihr Investment

Auf einen Blick

Investment	Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°496
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch.
Gesamtinvestition	28,7 Mio. Euro
Planrendite	rund 5,4% p.a. Planrendite nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	131.087 Euro
Eigenkapital	Kreditzeichnung: ab 41.175 Euro zahlbar über 3 Jahre (13.725 Euro p.a.) Barzeichnung: ab 102.332 Euro (nach Abzug Barzeichnerbonus) zahlbar bei Konstituierung 2024
Projekt	Baumstadt ¹ Werndl-gasse 5&7, 1210 Wien 76 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35-80 m ²)
Bewertete Fläche	4.377 m ²
Geplanter Baubeginn	Frühjahr 2025
Geplante Fertigstellung	Herbst 2026



BAUMSTADT

FLORIDSDORF

Mit der Baumstadt Floridsdorf entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk 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. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreubarem Wohnen nachkommen. Vorhandene Strukturen werden behutsam, unter Berücksichtigung des Bestands und mit Holzbauanteil, nachverdichtet. So entsteht in verkehrsberuhigter Binnenlage mit guter öffentlicher Anbindung ein grünes „Dorf in der Stadt“. Der Baumbestand der Baumstadt Floridsdorf wird durch Neupflanzungen ergänzt, zudem sind idyllische Dachgärten, Gemeinschaftsräume mit Ausgang zum Grätzlpark sowie eine weitreichende Fassadenbegrünung mit bodengebundenen Rankhilfen geplant. Durch Nutzung von Wärmepumpen und Photovoltaik soll das Projekt zudem größtenteils energieautark sein.



Standort: Wien

Nutzung: Wohnen, Senior Living

Gesamtnutzfläche:

ca. 19.200 m²

Gesamtprojektvolumen:

ca. 100 Mio. Euro

Städtebauliches Konzept:

Prof. Gnaiger / Nonconform

Architektur:

LottiundMax, Baumeister Lindner GmbH

Geplante Fertigstellung

aller Bauteile: 2029

Baumstadt¹

Das ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt¹** profitieren Sie vom Potenzial der **Baumstadt Floridsdorf**. Die Fertigstellung der Wohnungen in der Werndl-gasse 5&7 ist für Herbst 2026 geplant.



Schlingermarkt

Das ökologische Dorf in der Stadt



Ressourcenschonend

Ressourcenschonende Nachverdichtung zum Teil in Holzbau, erneuerbare Energie, intensive Bepflanzung und umweltverträgliche Baustoffe machen die **Baumstadt Floridsdorf** zu einem **Vorzeigeprojekt**.



Gemeinschaftlich

Attraktive Gemeinschaftsflächen, wie begrünte Dachterrassen und Gemeinschaftsräume mit angrenzendem Grätzlpark, tragen zur Entwicklung einer **lebendigen Community** in der **Baumstadt Floridsdorf** bei. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreubarem Wohnen nachkommen, was zur Stärkung des gemeinschaftlichen Charakters beitragen wird.



Nachhaltig verkehrsberuhigt

In der **Baumstadt Floridsdorf** entsteht eine **ruhige und sichere Umgebung**, in der Bewohner:innen aller Generationen gerne spazieren gehen, Rad fahren oder mit ihren Kindern spielen können. Geplant ist auch eine Mobilitätstation mit E-Leihrädern und Reparaturstation.



Public-Private-Partnership

Mit einem Investment in **geförderten Wohnbau** wird leistbarer Wohnbau ermöglicht. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen, steuerliche Begünstigungen und inflationsgeschützte Mieteinnahmen. Diese Public-Private-Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten auszahlt.



Biodivers

Durch den Altbaumbestand und das gezielte Setzen **einheimischer Pflanzen** wird neuer Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten und dank des „Cool Island Effekt“ ein effektives Mittel gegen Hitzeinseln im Sommer geschaffen.



Gut versorgt

Die **Baumstadt Floridsdorf** bietet eine ausgezeichnete **Nahversorgung**. Einkaufsmöglichkeiten und andere wichtige Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in der direkten Nachbarschaft und sind fußläufig erreichbar. Eine spürbare Erleichterung im Alltag schafft außerdem die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Vorteile Ihres Investments

Attraktive Rendite

Planrendite von rund 5,4% p.a. bei Kreditzeichnung nach der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

Steuerliche Optimierung

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmer-eigenschaft.

Begünstigte Abschreibung

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten.

Förderungen

Gefördertes Landesdarlehen mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

Gemeinsame Vermietung

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

Asset Management & Investor:innenbetreuung

IFA stellt die optimale Bewirtschaftung des Projekts sicher, steuert alle Dienstleistungen und ist in ständiger Kommunikation mit den Investor:innen. Zudem gibt es bei IFA keine versteckten Kosten, der umfangreiche Leistungsumfang ist in den Gesamtinvestitionskosten inkludiert.

Immobilienbesitz

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

Sicherheit

Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

Inflationsgeschützte Mieteinnahmen

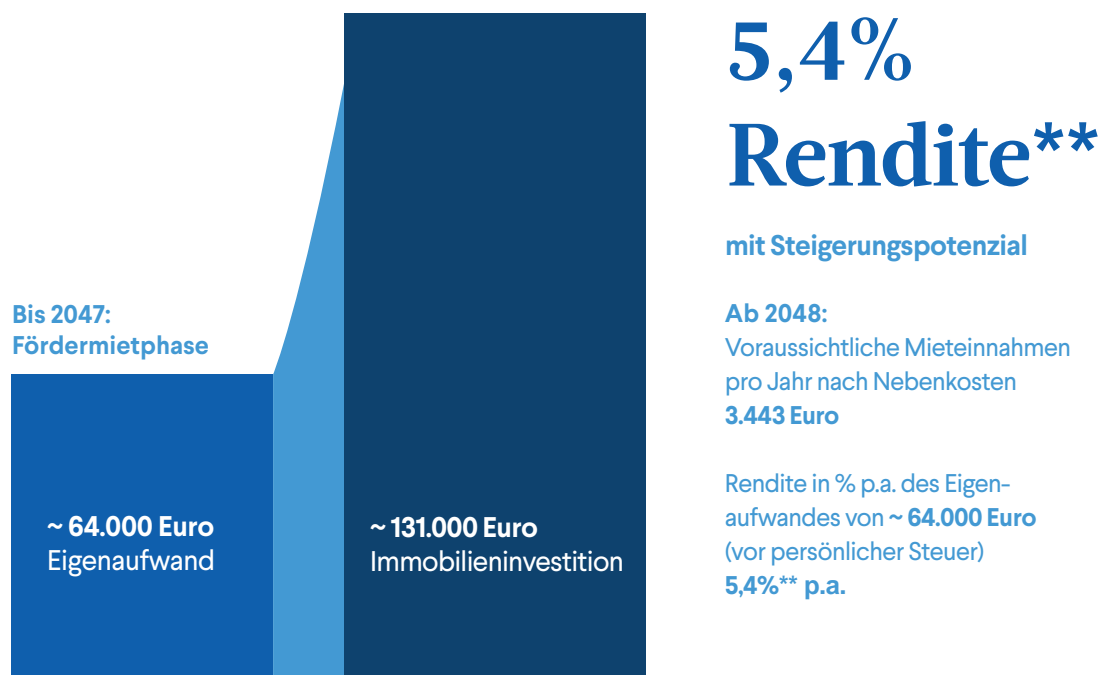
Geförderter Wohnbau ermöglicht langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen.



Immobilie „zum halben Preis“*

Attraktive Renditemöglichkeiten

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 13.725 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 64.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 131.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,4%** p.a.



Vereinfachte Beispielrechnung. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

* Die Bezeichnung „zum halben Preis“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnern mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt dabei hierbei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. 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. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater/Ihre persönliche Beraterin. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 und Seite 84 verwiesen.

** Planrendite

Investieren in die Zukunft: mit sicherer Rendite



Attraktiver und geförderter Wohnraum für Generationen

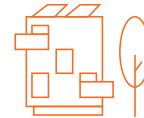
Durchdachte Wohnungsgrößen von 35 m² bis 80 m², großzügige Freiflächen wie Loggia, Terrasse oder Balkon, außenliegender effektiver Sonnenschutz, nachhaltiges Energiekonzept und Fußbodenheizung sorgen für eine gute Vermietbarkeit.

Langfristig



Die zu erwartende langfristige Vollvermietung, inflationsgeschützte Mieteinnahmen und eine optimierte Steuerstrategie ermöglichen attraktive Renditemöglichkeiten.

Leistbare Mieten



Geförderter Wohnbau sowie geringere Betriebskosten durch das nachhaltige Energiekonzept ergeben bis zu 30% günstigere Mieten als am freien Markt und sorgen für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.



Hohes Wertsteigerungspotenzial

Das zukunftssichere Konzept in Verbindung mit der vielversprechenden Lage sorgt für eine hervorragende Aussicht auf Wertsteigerung nach Ablauf der Förderphase, nach der eine Vermietung zu Marktpreisen erfolgen kann. Somit wird eine attraktive Mietrendite im Verhältnis zum steueroptimiert eingesetzten Eigenkapital ermöglicht.

Verwertungsszenario

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung besteht auch die Option einer Verwertung:

Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnun-

gen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

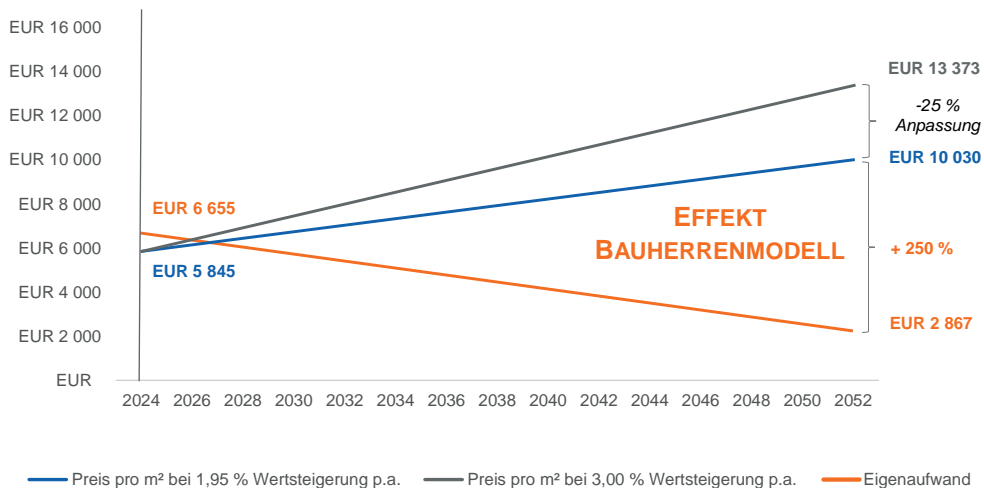
Detaillierte Informationen dazu finden Sie im Gesellschaftsvertrag.

Verwertungsszenario 2052 – Modellrechnung

Zeitpunkt der geplanten Totalgewinnerreichung bei Kreditzeichnung

Gesamtinvestitionskosten*	29.130.500	Euro
Bewerteter Fläche	4.377	m ²
Gesamtinvestitionskosten pro m²	6.655	Euro
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2024 -2051)	12.550.863	Euro
Bewerteter Fläche	4.377	m ²
Eigenaufwand pro m² kumuliert	2.867	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis 2024 ohne Nebenkosten pro m ² **	5.845	Euro
inklusive 3% Wertsteigerung p.a. (2024 - 2052) pro m ²	13.373	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis nach 25% Preisanpassung für Bestandsimmobilien pro m²	10.030	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis 2052 pro m ²	10.030	Euro
Eigenaufwand pro m ²	2.867	Euro
Wertsteigerung im Jahr 2052	+250	%
Wertsteigerung vor ImmoEst p.a.	8,9	%

Effekt des Bauherrenmodells bei Wohnungseigentumsbegründung oder Verkauf der Liegenschaft

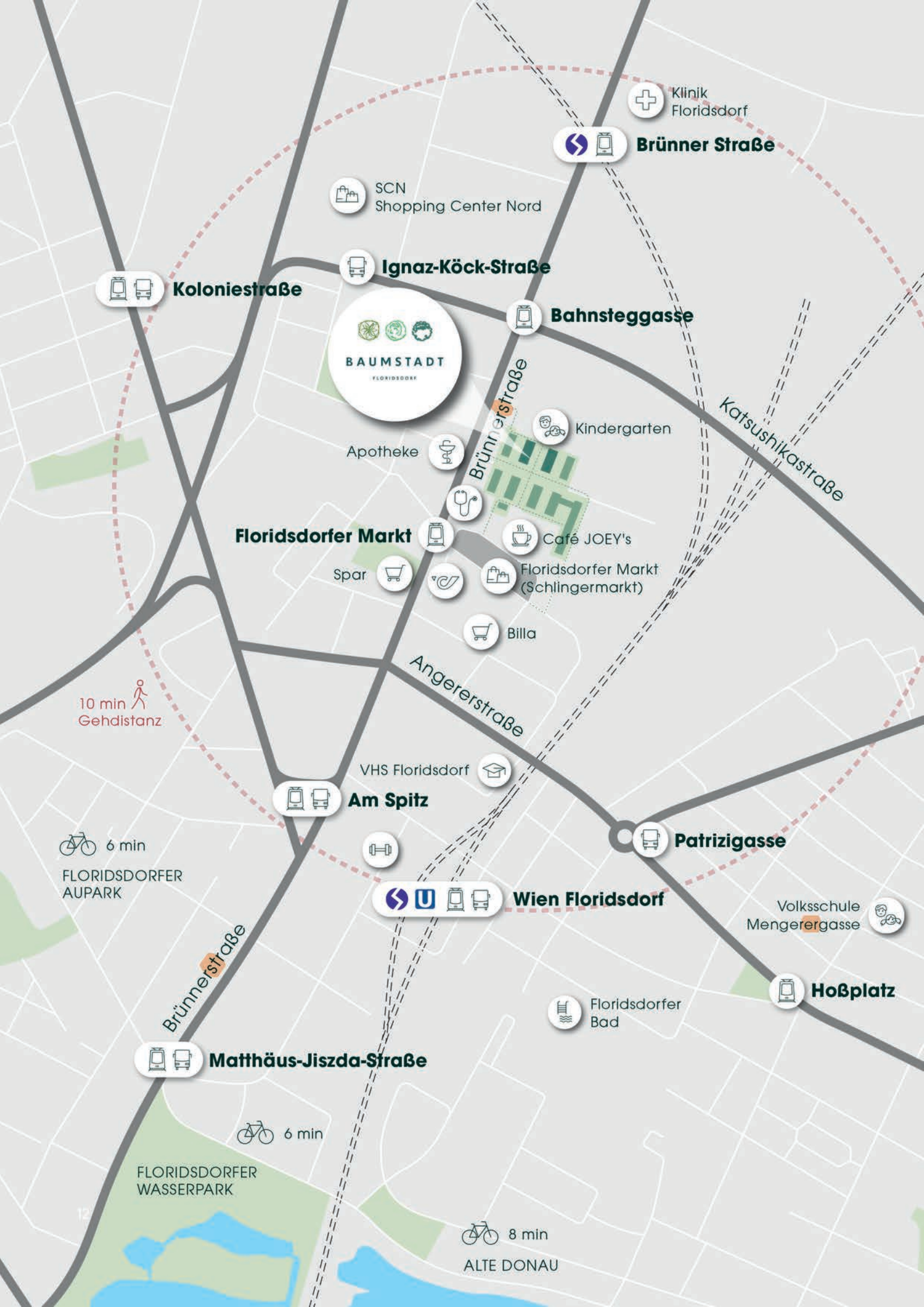


* Gesamtinvestitionskosten inklusive aller Erwerbsnebenkosten sowie Bauzeitinsen und IFA Dienstleistungspaket laut Projektdokumentation.
 ** Quelle: immopreise.at

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. 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. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin.







Klinik Floridsdorf

Brünner Straße

SCN Shopping Center Nord

Koloniestraße

Ignaz-Köck-Straße



Bahnsteggasse

Kindergarten

Apotheke

Floridsdorfer Markt

Café JOEY's

Spar

Floridsdorfer Markt (Schlingermarkt)

Billa

10 min Gehdistanz

Angererstraße

VHS Floridsdorf

Am Spitz

Patrizigasse

6 min FLORIDSDORFER AUPARK

Wien Floridsdorf

Volksschule Mengerergasse

Brünnerstraße

Floridsdorfer Bad

Hoßplatz

Matthäus-Jiszda-Straße

6 min

FLORIDSDORFER WASSERPARK

8 min ALTE DONAU

Optimale Lage

Die Baumstadt Floridsdorf liegt in verkehrsberuhigter Binnenlage in Gehdistanz zum Bahnhof Floridsdorf, in unmittelbarer Nähe zum Floridsdorfer Markt. Zum Naherholungsgebiet Alte Donau sind es nur 8 Minuten mit dem Rad. Die perfekte Wohnlage mit umfassender Nahversorgung und guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

Nahversorger

Floridsdorfer Markt	160 m
Spar	230 m
Post	400 m

Kindergarten und Schulen

Evangelischer Kindergarten	980 m
VHS Floridsdorf	210 m
VS Mengergasse	940 m
BG/BRG Franklinstraße	840 m

Freizeit

Café JOEY's	100 m
SCN (Shopping Center Nord)	590 m
Fitnesscenter	950 m
Floridsdorfer Bad	940 m
Aupark Jedlesee	1.560 m
Floridsdorfer Wasserpark	1.200 m
Alte Donau	1.500 m

Ärztliche Versorgung

Apotheke	130 m
Allgemeinmediziner	550 m
Klinik Floridsdorf	600 m

Öffentliche Verkehrsmittel

Straßenbahn Floridsdorfer Markt (30, 31)	130 m
S-Bahn Brünner Straße	540 m
Bahnhof Floridsdorf (S-Bahn, U-Bahn)	760 m
Straßenbahn Bahnsteggasse (30, 31)	290 m
Bus Ignaz-Köck-Straße (36B)	500 m



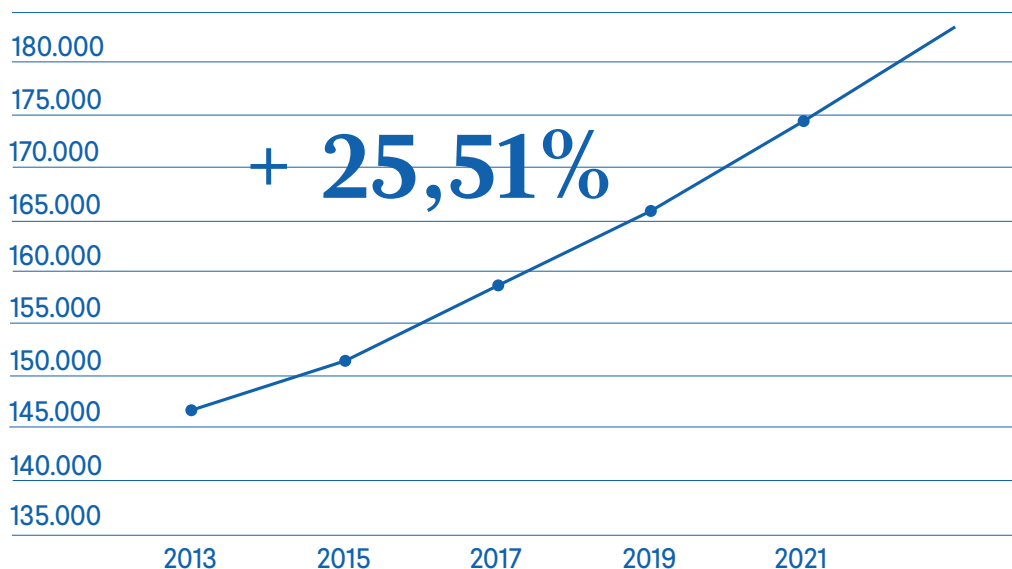
Floridsdorf

Starkes Wachstum, starke Nachfrage

Die Baumstadt befindet sich in Floridsdorf, einem der am stärksten wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit bekannten Naherholungsgebieten wie der Donauinsel oder dem Floridsdorfer Wasserpark bietet diese Wohngegend einen sehr guten Mix aus Erholung und bester Infrastruktur. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verkehrsrouten.

Auch in Zukunft ist von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Mietwohnungen im Bezirk Floridsdorf auszugehen. Davon profitieren die Investor:innen der Baumstadt Floridsdorf hinsichtlich Vermietbarkeit und Wertentwicklung.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORIDSDORF



Quelle: Statistik Austria



ESG-Standards der Zukunft

Mit jedem Immobilieninvestment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

- ✓ Ressourcenschonende Nachverdichtung
- ✓ Angestrebte Gebäudezertifizierung (klimaaktiv)
- ✓ Modernste Energiestandards
- ✓ Wärmepumpensystem unterstützt durch Photovoltaik
- ✓ Photovoltaikanlage auf den Dächern
- ✓ Großzügige Grünflächen und dichter Baumbestand
- ✓ Regenwassermanagement
- ✓ Minimale Bodenversiegelung durch umsichtige Nachverdichtung
- ✓ Schaffung von „Cool Islands“ im Sommer
- ✓ Dachgärten mit Gemeinschaftsflächen und Hochbeete für Mieter:innen
- ✓ Fassadenbegrünung als Beitrag zur naturnahen Begrünung
- ✓ Grätzlpark und Spielplatz
- ✓ Zahlreiche Fahrradabstellplätze
- ✓ Leihräder und Car Sharing geplant



Durchdachte Bauweise

Die Baumstadt Floridsdorf setzt neue Maßstäbe im Wohnbau, denn sie kombiniert Bestandserhalt, Nachverdichtung und Zubau. Bestehende Gebäude werden durchdacht saniert und mit Dachgeschoss-Ausbauten in Leichtbauweise nachverdichtet, was wertvolle Ressourcen spart. Der Zubau erfolgt in Stahlbeton-Skelettbau, einer Form des Massivbaus, bei dem die äußeren, tragenden Wände aus einzelnen Säulen bestehen. Dies wird komplettiert mit Außenwänden aus Holz, was viele Vorteile bringt.



Bewährt

Stahlbeton-Skelettbauweise, durch Außenwände in Holzbauweise komplettiert.

Nutzflächengewinn

Holzbau ermöglicht durch innenliegende Dämmung einen schlanken Wandaufbau.

Bauzeit-Optimierung

Kürzere Bauzeit durch Vorfertigung aller Holz-Außenwände.

Hohe Ausführungsqualität

Werkseitiger Einbau von Installationen und Fenstern garantiert gleichbleibend hohe Ausführungsqualität ohne Witterungseinflüsse.

Optimaler Energiespeicher

Stahlbeton nimmt Wärme auf und gibt diese zeitverzögert wieder ab. Dies minimiert insbesondere in der Übergangszeit den Heizenergiebedarf.

Heimisches Holz

Verwendung von Holz aus heimischen Wäldern in allen Wänden, Verwendung von österreichischem Fichtenholz bei allen Fassaden.

Geringer CO₂-Fußabdruck

Die materialsparende Bauweise minimiert den Betonverbrauch und damit die CO₂-Belastung des Gebäudes. Zusätzlich bindet das verwendete Holz weiteres CO₂.

Alle Gebäude werden nach den Richtlinien der klimaaktiv-Zertifizierung umgesetzt.

Gut geschützt

Die hinterlüftete Fassade schützt die dahinterliegende Wandkonstruktion vor mechanischer Beschädigung und direkter Sonneneinstrahlung.

Resistent

Das thermisch vorbehandelte Holz der hinterlüfteten Fassade bietet hohe Resistenz gegen Feuchtigkeit und Schädlinge.

Langlebig

Die chemikalienfreie Vorbehandlung der hinterlüfteten Fassade garantiert eine langlebige und natürliche Oberfläche.

Kosteneffiziente Wartung

Die Holzelemente der Fassade können bei Bedarf einzeln demontiert und getauscht werden.

Zukunftsfit

Die Bauweise ermöglicht ein kosteneffizientes Anpassen der Fassade sowie der Grundrisse und bietet damit viele Optionen für die Zukunft. Diese langfristige Nutzungsflexibilität ist ein Garant für den Werterhalt der Baumstadt Floridsdorf.

WIR ENTWICKELN LEBENSÄÄUME

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie „Grätzelzentren“.

WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO₂ in der Luft bei.

WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung, Regenwasser-Management und optimierten Wasserbedarf.

So funktioniert ein Bauherrenmodell

BILDUNG EINER BAUHERR:INNENGEMEINSCHAFT

Investor:innen bilden eine Bauherr:innengemeinschaft.



KAUF EINER IMMOBILIE ODER EINES GRUNDSTÜCKS

Die Bauherr:innengemeinschaft erwirbt gemeinsam ein Objekt. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, ins Grundbuch/Firmenbuch eingetragen. Abstimmung des Projekts mit den zuständigen Behörden und Partner:innen.



BAU ODER SANIERUNG

Neubau oder Sanierung des Gebäudes, Investor:innen profitieren von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



VERMIETUNG

Geförderter Wohnbau und leistbare, indexierte Mieten garantieren einen hohen Vermietungsgrad, der gemeinsame Mietenpool schafft Sicherheit ohne Einzelvermietungsrisiko. Für Investor:innen bedeutet das langfristig attraktive Renditen durch stabile Mieteinnahmen.

Immobilienbesitz mit System

KOMMANDITBETEILIGUNG ALS BAUHERRENMODELL

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung ist eine Möglichkeit der Immobilienveranlagung für Privatinvestor:innen zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der/die Gesetzgeber:in den Investor:innen (= Kommanditgesellschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG, um die bestehenden Altgebäude abzurechen und zwei Neubauten zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung (**keine Eigennutzung!**).

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell im Wege einer Kommanditgesellschaft soll - neben der Wertsicherung des Kapitals - ein **langfristiges, wertgesichertes** und **arbeitsfreies Zusatzeinkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionist:innen beauftragt, um für die Privatinvestor:innen nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

Projektdetails

Baumstadt Floridsdorf, Werndl-gasse 5&7, 1210 Wien

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Faktor	bewertete Fläche**
Erdgeschoss	12	481 m ²	1,000	481 m ²
1. Obergeschoss	16	737 m ²	1,025	755 m ²
2. Obergeschoss	16	740 m ²	1,050	777 m ²
3. Obergeschoss	12	694 m ²	1,050	729 m ²
4. Obergeschoss	12	644 m ²	1,075	692 m ²
5. Obergeschoss	4	248 m ²	1,075	267 m ²
6. Obergeschoss	4	248 m ²	1,075	267 m ²
Balkone		576 m ²	0,500	288 m ²
Loggien		72 m ²	1,000	72 m ²
Terrassen		150 m ²	0,350	50 m ²
Flächen				4.377 m²

* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

** Bewertung aufgrund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht nicht einer Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen.

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
76 Wohnungen	3.864 m ²	10,74 EUR	41.501 EUR
57 Küchen **		42,00 EUR	2.394 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			43.895 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			527.000 EUR

Aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 9,97 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 10,74 Euro/m².

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
76 Wohnungen	3.864 m ²	14,01 EUR	54.135 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			54.135 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			650.000 EUR

Gemäß Liebhabereichtlinien sind in Fällen gesetzlicher Einnahmenbeschränkungen (wie z.B. Richtwertmieten oder förderungsrechtliche Einschränkungen) fiktive marktkonforme Mieteinnahmen anzusetzen. Die fiktiven Mieten werden für die Totalgewinnberechnung unter Berücksichtigung der Indexanpassung bis zur Fertigstellung mit einem Wert von 14,01 Euro netto/m² angesetzt.

FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche *	pro m ²	Förderdarlehen
38 Wohnungen Werndlgasse 5	1.932 m ²	1.250 EUR	2.415.000 EUR
38 Wohnungen Werndlgasse 7	1.932 m ²	1.250 EUR	2.415.000 EUR
Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)			4.830.000 EUR

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (vor allem im Dachgeschossbereich aufgrund der Wandschrägen) ergeben.

** Für 19 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

		netto *	Preis/m ² **
KG samt Liegenschaftsanteilen	5.800.000	EUR	1.325 EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	18.600.000	EUR	4.249 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	1.240.000	EUR	283 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	9 EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	284.000	EUR	65 EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision Komplementär	230.000	EUR	53 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	699.000	EUR	160 EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	26.893.000	EUR	6.144 EUR

NICHT ENTHALTEN SIND:

- ✓ **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- ✓ **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- ✓ **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitinsen**
- ✓ **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. Änderungen des Zinssatzes
- ✓ **Kosten** aufgrund zusätzlich **erforderlicher baulicher Maßnahmen** (Boden- und statisches Risiko)
- ✓ **Allfällige Erhöhung** des **Finanzierungsvolumens** gemäß Beschlüssen der Gesellschafter:innen

* Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmer:inneneigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

** Nettopreis bezogen auf eine bewertete Fläche von 4.377 m².

*** Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen.



Beteiligungsvariante KREDIT

Investieren mit Kreditzeichnung

Rund 31% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 69% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase und einem geförderten Landesdarlehen mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

Conclusio

Durch den reduzierten Eigenkapitaleinsatz und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen der Kreditzeichnung können Anleger:innen ihr Investment zusätzlich optimieren. Bei einer Investition über rund 131.00 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 64.000 Euro.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	26.893.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	130.000	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.640.723	EUR
Reserve	6.277	EUR
Gesamtinvestitionssumme	28.700.000	EUR
Beratungshonorar	430.500	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	29.130.500	EUR

* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer	29.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	71.000	EUR
Treuhanderschaft für Finanzierung	30.000	EUR
	130.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Frühjahr 2025 und einem Tilgungsbeginn ab Februar 2027, einem Zinssatz von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 8.719.500 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Kommanditist:innen

	netto
Eigenkapital 2024 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Gesellschafterversammlung	3.050.000 EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 30.06.2025	3.050.000 EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 31.03.2026	3.050.000 EUR
Fremdkapital *	19.980.500 EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	29.130.500 EUR

* Für die Endfinanzierung ab 01.02.2027 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 15.150.500 Euro
- Kalkulierter Zinssatz 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 15 Jahre ab 01.02.2027
- Landesdarlehen gefördert 4.830.000 Euro
- kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

Die rund 69%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.

Die endgültige Finanzierung wird von den Kommanditist:innen anlässlich der Gesellschafter:innenversammlung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 28.420.000*

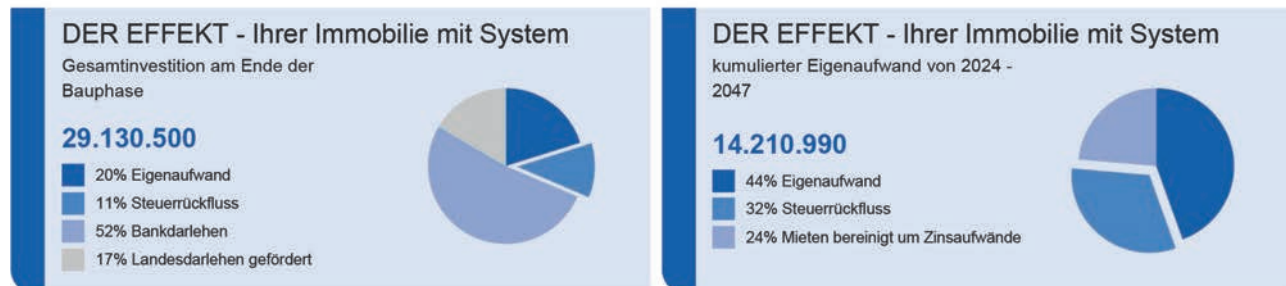
BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	3.050.000	2024	-2.056.000
2025	3.050.000	2025	-2.956.000
2026	3.050.000	2026	-1.541.000
	9.150.000		-6.553.000

9.150.000 Eigenaufwand vor Steuer
-3.276.500 Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
5.873.500 Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	15.150.500
Landesdarlehen gefördert ****	4.830.000

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	60.445	725.340	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	33.085	397.023
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	14.210.990
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	765.136
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,4 %



- * 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 15.150.500 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 4.830.000 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, 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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****	
■	2024			-3.050.000		-3.050.000	-3.050.000	
	2025			-3.050.000	1.028.000	-2.022.000	-5.072.000	
	2026			-3.050.000	1.478.000	-1.572.000	-6.644.000	
■	2027	388.887	-1.519.245	-1.130.359	770.500	-359.859	-7.003.859	
	2028	424.240	-1.657.358	-1.233.118	813.593	-419.525	-7.423.384	
	2029	434.953	-1.657.358	-1.222.406	808.789	-413.617	-7.837.001	
	2030	445.918	-1.657.358	-1.211.440	784.996	-426.444	-8.263.445	
	2031	456.694	-1.657.358	-1.200.664	760.269	-440.395	-8.703.840	
	2032	467.715	-1.657.358	-1.189.644	734.794	-454.850	-9.158.690	
	2033	469.325	-1.657.358	-1.188.033	708.314	-479.720	-9.638.410	
	2034	480.851	-1.657.358	-1.176.507	685.616	-490.891	-10.129.300	
	2035	492.639	-1.657.358	-1.164.719	656.997	-507.722	-10.637.023	
	€	2036	504.694	-1.657.358	-1.152.664	627.239	-525.425	-11.162.448
		2037	517.023	-1.657.358	-1.140.335	596.293	-544.042	-11.706.491
		2038	521.904	-1.657.358	-1.135.455	564.108	-571.347	-12.277.837
		2039	534.798	-1.657.358	-1.122.560	534.495	-588.065	-12.865.902
		2040	547.986	-1.657.358	-1.109.373	351.671	-757.702	-13.623.603
		2041	561.472	-1.657.358	-1.095.886	-47.559	-1.143.445	-14.767.049
2042		575.265	-381.589	193.676	-247.756	-54.080	-14.821.129	
2043		577.778	-266.555	311.223	-274.895	36.328	-14.784.801	
2044		592.204	-266.555	325.649	-277.647	48.002	-14.736.799	
2045		606.957	-266.555	340.402	-286.151	54.251	-14.682.548	
2046		622.044	-266.555	355.489	-294.831	60.658	-14.621.890	
2047		736.768	-22.176	714.592	-303.693	410.899	-14.210.990	
2048		765.136		765.136	-361.875	403.261	-13.807.729	

* 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, 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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-2.056.000		-2.056.000	-2.056.000
2025				-2.956.000		-2.956.000	-5.012.000
2026				-1.541.000		-1.541.000	-6.553.000
2027	483.083	-94.197	388.887	-1.360.000	-656.073	-1.627.186	-8.180.186
2028	527.000	-102.760	424.240	-1.360.000	-681.818	-1.617.578	-9.797.765
2029	539.456	-104.504	434.953	-1.360.000	-644.945	-1.569.992	-11.367.757
2030	552.207	-106.289	445.918	-1.360.000	-606.457	-1.520.539	-12.888.295
2031	564.737	-108.043	456.694	-1.360.000	-566.281	-1.469.587	-14.357.883
2032	577.552	-109.837	467.715	-1.360.000	-524.342	-1.416.627	-15.774.510
2033	590.657	-121.332	469.325	-1.360.000	-480.558	-1.371.233	-17.145.743
2034	604.060	-123.208	480.851	-1.360.000	-434.845	-1.313.994	-18.459.737
2035	617.766	-125.127	492.639	-1.360.000	-387.117	-1.254.477	-19.714.214
2036	631.784	-127.090	504.694	-1.360.000	-337.280	-1.192.586	-20.906.799
2037	646.120	-129.097	517.023	-1.360.000	-285.239	-1.128.216	-22.035.016
2038	660.781	-138.877	521.904	-1.360.000	-230.895	-1.068.991	-23.104.007
2039	675.775	-140.976	534.798	-1.064.000	-174.141	-703.342	-23.807.349
2040	691.109	-143.123	547.986	-338.000	-114.867	95.118	-23.712.230
2041	706.791	-145.319	561.472	-13.000	-52.960	495.512	-23.216.719
2042	722.829	-147.564	575.265	-13.000	-12.474	549.790	-22.666.928
2043	739.230	-161.452	577.778	-13.000	-9.485	555.294	-22.111.635
2044	756.004	-163.801	592.204	-13.000	-6.902	572.302	-21.539.333
2045	773.159	-166.202	606.957	-13.000	-4.294	589.663	-20.949.670
2046	790.703	-168.658	622.044	-13.000	-1.659	607.385	-20.342.285
2047	919.203	-182.435	736.768	-13.000	-19	723.749	-19.618.536
2048	951.556	-186.420	765.136	-13.000		752.136	-18.866.400

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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		6.687.627			6.687.627
		minus Steuer			plus Steuer
		-1.034.814			6.287.686
		nach Steuer			nach Steuer
		5.652.814			12.975.314

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 7.322.500

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 527.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktformen Miete.
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen : Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeerichtlinien). 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.

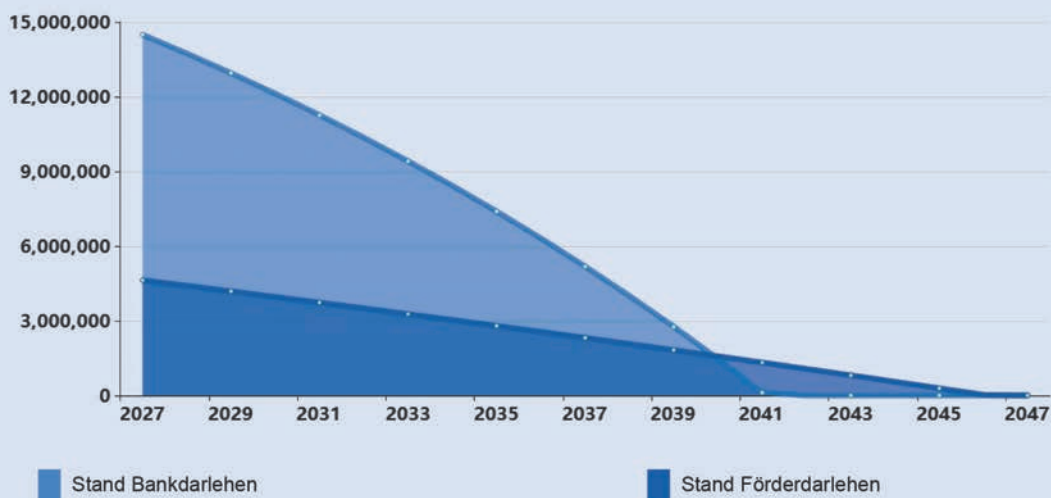
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	662.270	612.634	1.274.903	14.488.230	200.903	43.439	244.342	4.629.097	1.519.245
2028	754.264	636.540	1.390.804	13.733.966	221.276	45.279	266.555	4.407.821	1.657.358
2029	788.915	601.889	1.390.804	12.945.052	223.499	43.056	266.555	4.184.322	1.657.358
2030	825.157	565.646	1.390.804	12.119.894	225.744	40.810	266.555	3.958.578	1.657.358
2031	863.065	527.739	1.390.804	11.256.829	228.012	38.543	266.555	3.730.566	1.657.358
2032	902.714	488.090	1.390.804	10.354.116	230.303	36.252	266.555	3.500.263	1.657.358
2033	944.184	446.619	1.390.804	9.409.931	232.616	33.938	266.555	3.267.647	1.657.358
2034	987.560	403.244	1.390.804	8.422.371	234.953	31.602	266.555	3.032.694	1.657.358
2035	1.032.928	357.875	1.390.804	7.389.443	237.314	29.241	266.555	2.795.380	1.657.358
2036	1.080.381	310.423	1.390.804	6.309.062	239.698	26.857	266.555	2.555.682	1.657.358
2037	1.130.013	260.790	1.390.804	5.179.048	242.106	24.449	266.555	2.313.577	1.657.358
2038	1.181.926	208.878	1.390.804	3.997.122	244.538	22.017	266.555	2.069.039	1.657.358
2039	1.236.223	154.580	1.390.804	2.760.899	246.994	19.560	266.555	1.822.045	1.657.358
2040	1.293.015	97.788	1.390.804	1.467.884	249.476	17.079	266.555	1.572.569	1.657.358
2041	1.352.416	38.387	1.390.804	115.467	251.982	14.573	266.555	1.320.587	1.657.358
2042	114.601	433	115.034		254.513	12.041	266.555	1.066.074	381.589
2043					257.070	9.485	266.555	809.004	266.555
2044					259.653	6.902	266.555	549.351	266.555
2045					262.261	4.294	266.555	287.090	266.555
2046					264.896	1.659	266.555	22.194	266.555
2047					22.157	19	22.176		22.176

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE 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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.760.000		-1.760.000	-1.760.000
2025				-1.934.000		-1.934.000	-3.694.000
2026				-194.000		-194.000	-3.888.000
2027	595.833	-94.197	501.637	-316.000	-656.073	-470.436	-4.358.436
2028	650.000	-102.760	547.240	-316.000	-681.818	-450.578	-4.809.015
2029	666.250	-104.504	561.746	-316.000	-644.945	-399.199	-5.208.213
2030	682.906	-106.289	576.617	-316.000	-606.457	-345.840	-5.554.053
2031	699.296	-108.043	591.253	-316.000	-566.281	-291.029	-5.845.082
2032	716.079	-109.837	606.242	-316.000	-524.342	-234.100	-6.079.182
2033	733.265	-121.332	611.933	-316.000	-480.558	-184.625	-6.263.806
2034	750.863	-123.208	627.655	-316.000	-434.845	-123.190	-6.386.997
2035	768.884	-125.127	643.757	-316.000	-387.117	-59.360	-6.446.356
2036	787.337	-127.090	660.248	-316.000	-337.280	6.968	-6.439.389
2037	806.233	-129.097	677.137	-316.000	-285.239	75.897	-6.363.492
2038	825.583	-138.877	686.706	-316.000	-230.895	139.811	-6.223.681
2039	845.397	-140.976	704.421	-316.000	-174.141	214.280	-6.009.401
2040	865.687	-143.123	722.563	-316.000	-114.867	291.696	-5.717.705
2041	886.463	-145.319	741.144	-316.000	-52.960	372.184	-5.345.521
2042	907.738	-147.564	760.174	-316.000	-12.474	431.700	-4.913.821
2043	929.524	-161.452	768.072	-316.000	-9.485	442.587	-4.471.234
2044	951.832	-163.801	788.032	-316.000	-6.902	465.130	-4.006.104
2045	974.676	-166.202	808.474	-316.000	-4.294	488.180	-3.517.924
2046	998.069	-168.658	829.410	-316.000	-1.659	511.751	-3.006.173
2047	1.022.022	-182.435	839.587	-316.000	-19	523.568	-2.482.604
2048	1.046.551	-186.420	860.131	-316.000		544.131	-1.938.474
2049	1.071.668	-189.503	882.165	-316.000		566.165	-1.372.309
2050	1.097.388	-192.660	904.728	-316.000		588.728	-783.581
2051	1.123.725	-195.893	927.832	-316.000		611.832	-171.749
2052	1.150.695	-199.203	951.491	-316.000		635.491	463.743

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 650.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). 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 sowie 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 29. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstellungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 10% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.02.2027) mit 527.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2029 (2,4% p.a. ab 2031).

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 650.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.02.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 15.150.500 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz mit 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre ab 01.02.2027
- ✓ Landesdarlehen gefördert 4.830.000 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ✓ Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich. Die Fremdmittel (fremdfinanzierte Teilpflichteinlage + Gesellschafterzuschuss) werden von den jeweiligen Kommanditist:innen aufgenommen, es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoentnahmen von diesen direkt zu tragen.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 29. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2024

Erwerbsnebenkosten	66.800	EUR
Planung technische Betreuung	32.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	30.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	107.500	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	115.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	699.000	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2025	693.500	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	2.056.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	1.800	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten Opfertheorie	870.000	EUR
Planung technische Betreuung	76.500	EUR
Baukosten	681.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	86.000	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	92.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2026	870.500	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	2.956.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 und Seite 84 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2026

Erwerbsnebenkosten	1.800	EUR
Planung technische Betreuung	109.300	EUR
Baukosten	974.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	90.500	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	23.000	EUR
laufende Steuerberatung	4.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.01.2027	77.000	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	1.541.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten).

Die Angaben für das Jahr 2026 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.





Beteiligungsvariante BAR

Investieren mit Barzeichnung

- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen zur Verfügung.
- ✓ Zusätzlich können Sie ein Landesdarlehen mit 1% Fixzinssatz auf 20 Jahre nützen

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.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	26.893.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	130.000	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.640.723	EUR
Reserve	6.277	EUR
Investitionssumme	28.700.000	EUR
Beratungshonorar	430.500	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	-1.560.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	27.570.500	EUR

* **Erwerbsnebenkosten**

Gründerwerbsteuer	29.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	71.000	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	30.000	EUR
	130.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Frühjahr 2025 und einem Tilgungsbeginn ab Februar 2027, einem Zinssatz von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 28.420.000*

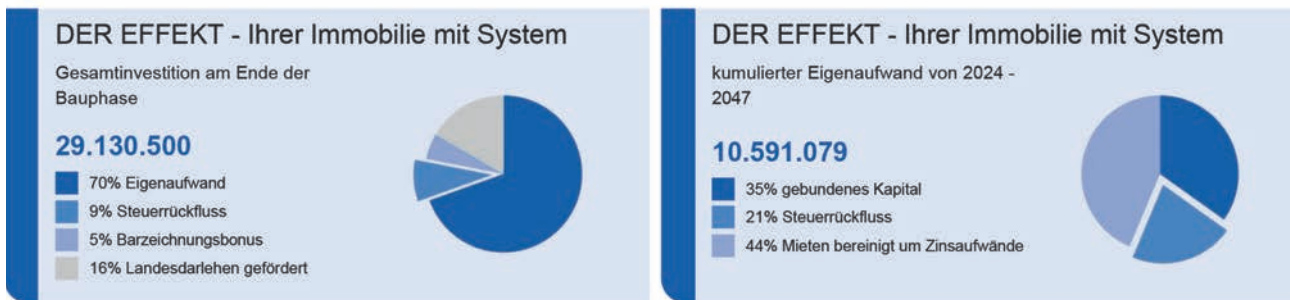
BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	24.300.500	2024	-1.357.000
Barzeichnungsbonus	-1.560.000	2025	-2.141.000
	22.740.500	2026	-1.465.000
			-4.963.000

22.740.500 Eigenaufwand vor Steuer
-2.481.500 Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
20.259.000 Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	4.830.000

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	17.727 pro Monat	212.720 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****
			52.487 pro Monat
			629.841 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,1%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	10.591.079
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	765.136
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,2 %



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Landesdarlehen gefördert in Höhe von 4.830.000 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 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.
- ***** Da die Herstellungskosten bis 2040 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****	
■	2024			-22.740.500		-22.740.500		-22.740.500	
	2025				678.500	678.500	2,98 %	-22.062.000	
	2026				1.070.500	1.070.500	4,85 %	-20.991.500	
■	2027	388.887	-244.342	144.545	732.500	877.045	4,18 %	-20.114.455	
	2028	424.240	-266.555	157.685	507.276	664.962	3,31 %	-19.449.494	
	2029	434.953	-266.555	168.398	490.519	658.917	3,39 %	-18.790.577	
	2030	445.918	-266.555	179.363	484.052	663.415	3,53 %	-18.127.161	
	2031	456.694	-266.555	190.139	477.446	667.586	3,68 %	-17.459.576	
	2032	467.715	-266.555	201.160	470.924	672.084	3,85 %	-16.787.492	
	2033	469.325	-266.555	202.770	464.269	667.039	3,97 %	-16.120.453	
	2034	480.851	-266.555	214.297	462.307	676.603	4,20 %	-15.443.849	
	2035	492.639	-266.555	226.084	455.375	681.460	4,41 %	-14.762.390	
	2036	504.694	-266.555	238.140	448.301	686.441	4,65 %	-14.075.949	
	€	2037	517.023	-266.555	250.468	441.081	691.550	4,91 %	-13.384.399
		2038	521.904	-266.555	255.349	433.713	689.062	5,15 %	-12.695.337
		2039	534.798	-266.555	268.244	430.057	698.300	5,50 %	-11.997.037
		2040	547.986	-266.555	281.431	274.381	555.812	4,63 %	-11.441.225
		2041	561.472	-266.555	294.917	-96.453	198.464	1,73 %	-11.242.761
		2042	575.265	-266.555	308.710	-266.950	41.760	0,37 %	-11.201.001
		2043	577.778	-266.555	311.223	-275.112	36.112	0,32 %	-11.164.889
		2044	592.204	-266.555	325.649	-277.647	48.002	0,43 %	-11.116.887
2045		606.957	-266.555	340.402	-286.151	54.251	0,49 %	-11.062.636	
2046		622.044	-266.555	355.489	-294.831	60.658	0,55 %	-11.001.978	
2047		736.768	-22.176	714.592	-303.693	410.899	3,73 %	-10.591.079	
2048		765.136		765.136	-361.875	403.261	3,81 %	-10.187.817	

* 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 (gebundenes Kapital)

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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.357.000		-1.357.000	-1.357.000
2025				-2.141.000		-2.141.000	-3.498.000
2026				-1.465.000		-1.465.000	-4.963.000
2027	483.083	-94.197	388.887	-1.360.000	-43.439	-1.014.553	-5.977.553
2028	527.000	-102.760	424.240	-1.360.000	-45.279	-981.039	-6.958.591
2029	539.456	-104.504	434.953	-1.360.000	-43.056	-968.103	-7.926.694
2030	552.207	-106.289	445.918	-1.360.000	-40.810	-954.892	-8.881.587
2031	564.737	-108.043	456.694	-1.360.000	-38.543	-941.848	-9.823.435
2032	577.552	-109.837	467.715	-1.360.000	-36.252	-928.537	-10.751.972
2033	590.657	-121.332	469.325	-1.360.000	-33.938	-924.613	-11.676.586
2034	604.060	-123.208	480.851	-1.360.000	-31.602	-910.750	-12.587.336
2035	617.766	-125.127	492.639	-1.360.000	-29.241	-896.602	-13.483.938
2036	631.784	-127.090	504.694	-1.360.000	-26.857	-882.163	-14.366.101
2037	646.120	-129.097	517.023	-1.360.000	-24.449	-867.426	-15.233.527
2038	660.781	-138.877	521.904	-1.360.000	-22.017	-860.113	-16.093.640
2039	675.775	-140.976	534.798	-1.064.000	-19.560	-548.762	-16.642.402
2040	691.109	-143.123	547.986	-338.000	-17.079	192.907	-16.449.495
2041	706.791	-145.319	561.472	-13.000	-14.573	533.899	-15.915.596
2042	722.829	-147.564	575.265	-13.000	-12.041	550.223	-15.365.373
2043	739.230	-161.452	577.778	-13.000	-9.485	555.294	-14.810.079
2044	756.004	-163.801	592.204	-13.000	-6.902	572.302	-14.237.778
2045	773.159	-166.202	606.957	-13.000	-4.294	589.663	-13.648.115
2046	790.703	-168.658	622.044	-13.000	-1.659	607.385	-13.040.730
2047	919.203	-182.435	736.768	-13.000	-19	723.749	-12.316.980
2048	951.556	-186.420	765.136	-13.000		752.136	-11.564.844

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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		6.687.627			6.687.627
		minus Steuer			plus Steuer
		-1.072.814			6.249.686
		nach Steuer			nach Steuer
		<u>5.614.814</u>			<u>12.937.314</u>

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 7.322.500

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 527.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2029 (2,4% ab 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 4,0%, 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.

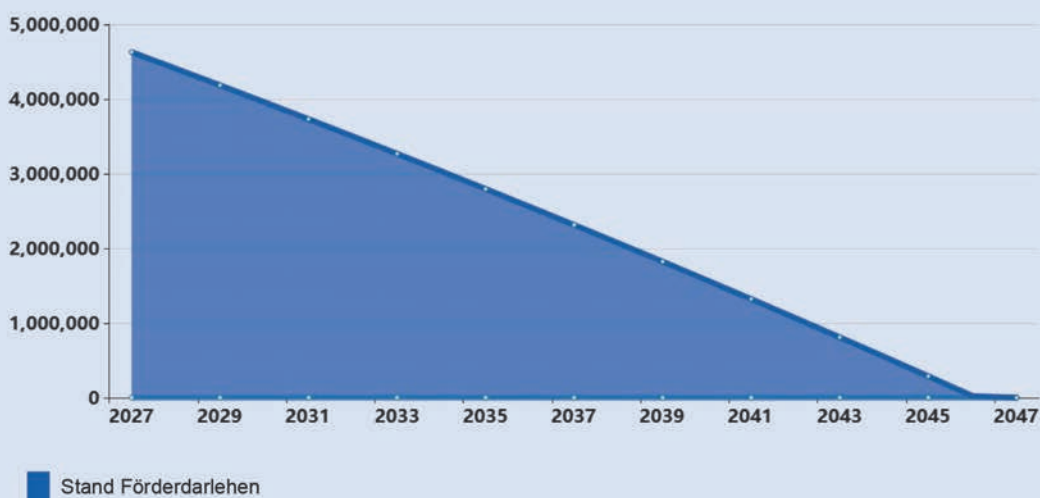
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026				
2027	200.903	43.439	244.342	4.629.097
2028	221.276	45.279	266.555	4.407.821
2029	223.499	43.056	266.555	4.184.322
2030	225.744	40.810	266.555	3.958.578
2031	228.012	38.543	266.555	3.730.566
2032	230.303	36.252	266.555	3.500.263
2033	232.616	33.938	266.555	3.267.647
2034	234.953	31.602	266.555	3.032.694
2035	237.314	29.241	266.555	2.795.380
2036	239.698	26.857	266.555	2.555.682
2037	242.106	24.449	266.555	2.313.577
2038	244.538	22.017	266.555	2.069.039
2039	246.994	19.560	266.555	1.822.045
2040	249.476	17.079	266.555	1.572.569
2041	251.982	14.573	266.555	1.320.587
2042	254.513	12.041	266.555	1.066.074
2043	257.070	9.485	266.555	809.004
2044	259.653	6.902	266.555	549.351
2045	262.261	4.294	266.555	287.090
2046	264.896	1.659	266.555	22.194
2047	22.157	19	22.176	

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.

PROGNOSERECHNUNG**100% Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung**

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.061.000		-1.061.000	-1.061.000
2025				-1.119.000		-1.119.000	-2.180.000
2026				-118.000		-118.000	-2.298.000
2027	595.833	-94.197	501.637	-316.000	-43.439	142.197	-2.155.803
2028	650.000	-102.760	547.240	-316.000	-45.279	185.961	-1.969.841
2029	666.250	-104.504	561.746	-316.000	-43.056	202.690	-1.767.151
2030	682.906	-106.289	576.617	-316.000	-40.810	219.807	-1.547.344
2031	699.296	-108.043	591.253	-316.000	-38.543	236.710	-1.310.634
2032	716.079	-109.837	606.242	-316.000	-36.252	253.990	-1.056.644
2033	733.265	-121.332	611.933	-316.000	-33.938	261.995	-794.649
2034	750.863	-123.208	627.655	-316.000	-31.602	280.053	-514.596
2035	768.884	-125.127	643.757	-316.000	-29.241	298.516	-216.080
2036	787.337	-127.090	660.248	-316.000	-26.857	317.390	101.310

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 13. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 650.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserrlass 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, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie 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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstellungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 10% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.02.2027) mit 527.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt ab 2029 2,5% (2,4% ab 2031).

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 650.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.02.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 4.830.000 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ✓ Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2024

Erwerbsnebenkosten	66.800	EUR
Planung technische Betreuung	32.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	30.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	107.500	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	115.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderabwicklung	699.000	EUR
Geldverkehrsspesen	24.500	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	1.357.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	1.800	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten Opfertheorie	870.000	EUR
Planung technische Betreuung	76.500	EUR
Baukosten	681.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	86.000	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	92.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Geldverkehrsspesen	55.500	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	2.141.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 und Seite 81 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2026

Erwerbsnebenkosten	1.800	EUR
Planung technische Betreuung	109.300	EUR
Baukosten	974.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	90.500	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	23.000	EUR
laufende Steuerberatung	4.000	EUR
Geldverkehrsspesen	1.000	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	1.465.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 und Seite 84 verwiesen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenzeichnung des Kauf- und Abtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt der/die Investor:in einen individuellen Anteil an der Kommanditgesellschaft.

FIRMENBUCH | GRUNDBUCH

Der/Die Investor:in wird als Gesellschafter:in mitsamt der anteiligen Haftsumme im österreichischen Firmenbuch als Kommanditist:in eingetragen. Die Gesellschaft, an der sich die Investor:innen beteiligen, ist ihrerseits Eigentümerin der Projektliegenschaft. Dementsprechend wird nur mittelbar - über die Kommanditbeteiligung - Eigentum an der Projektliegenschaft erworben.

VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄRIN

Durch die beglaubigte Unterfertigung dieser Vollmacht schaffen die Investor:innen die Voraussetzung für die Eintragung der Kommanditanteile im österreichischen Firmenbuch. Diese Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und „über den Tod hinaus“) stellt sicher, dass ein Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im österreichischen Firmenbuch durchgeführt werden kann. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen Gesellschafter:innen eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und den einzelnen Gesellschafter:innen in der einfachen Übertragungsmöglichkeit ihres/seines Kommanditanteils eingeschränkt sein könnte.

VOLLMACHT AN RECHTSANWALT | TREUHANDSCHAFT

Diese beglaubigte zu unterfertigende Vollmacht dient der Sicherung bestimmter Interessen der Investor:innen. Der/Die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die Investor:innen als Gesellschafter:innen namentlich im österreichischen Firmenbuch eingetragen werden.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Gesellschafter:innen als Kommanditist:innen im Innen- und Außenverhältnis vertraglich zu regeln. Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zur Komplementärin. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahme der jeweiligen Gesellschafter:innen stattfinden kann, sowie allgemeine Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm.

UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Soweit im Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, bildet das Unternehmensgesetzbuch die rechtliche Grundlage für die Kommanditgesellschaft.

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Nach Gegenzeichnung der Kauf- und Abtretungsverträge durch die Altkommanditistin, beruft die Komplementärin eine Gesellschafterversammlung ein, zu welcher alle Neukommanditist:innen geladen werden, um anschließend die maßgeblichen Beschlüsse für den Geschäftsbetrieb zu fällen. Im Rahmen dieser erfolgen weitere Beschlüsse über den Projektablauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes. Es müssen dabei sämtliche Kommanditist:innen persönlich anwesend oder durch Bevollmächtigte vertreten sein.

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

Weiters ist bei der Gesellschafterversammlung zu klären, wer mit der steuerlichen Vertretung der Kommanditgesellschaft und wer mit der Gebäudeverwaltung sowie Objektvermietung betraut werden soll. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen, werden die entsprechenden Aufträge vergeben bzw. Verträge abgeschlossen.

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Gesellschafter:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherr:innen“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

Erwerb der Kommanditanteile vor Baubeginn. Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Projektgesellschaft. Wirtschaftliches Risiko darf von der Projektgesellschaft nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Kommanditgesellschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlässen und Judikatur innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird. Die Einkünfte sind bei natürlichen Personen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzuordnen. Für Kommanditeinlagen im Privatvermögen (außerbetrieblicher Bereich) erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

VERLUSTAUSGLEICH

Das „Verlustausgleichsverbot“ gemäß §2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen)

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

Voraussetzung für die Einstufung der Kommanditgesellschaft als Unternehmerin im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der „Bauherreneigenschaft“. Wie oben erwähnt, erfüllt die Kommanditgesellschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmerin im Sinne des UStG und aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zum Vorsteuerabzug berechtigt.

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

VERÄUSSERUNG DES KOMMANDITANTEILS

Eine Veräußerung des Kommanditanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei) sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem begünstigten Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert. Dabei ist der Wertzuwachs mit 30% zu versteuern.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.

Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse.

Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien).

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht für die Kreditzeichnung neben den zu leistenden Eigenmitteln auch eine Fremdfinanzierung und - ab der Vermietungsphase - zusätzliche monatliche Einzahlungen auf das Kreditkonto (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor.

Die kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend verändern, wodurch sich auch die monatlichen Nachschussleistungen verändern würden.

Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln gemäß Wohnhaussanierungsgesetz ist unter anderem die Lage eines Objektes in einem ausgewiesenen Sanierungszielgebiet bzw. sind qualitative Kriterien (ökologische Maßnahmen, Heizwärmebedarf). Das Projekt wurde hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen.

Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung oder Änderung der Förderung kann nicht übernommen werden.

Das wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Durch ein Boden- bzw. Baugrundrisiko, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen sowie durch Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,5% auf Basis des BKI 2020 und der Verrechnung und Schaffung von vermietbaren Mehrflächen, kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen.

Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitzinsen erhöhen. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Die Liegenschaft wird von der Gesellschaft nach Fertigstellung vermietet. An Gewinnen der Gesellschaft sind die Kommanditist:innen entsprechend dem Verhältnis der jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Kommanditanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes voraus. Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Gesellschafter:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit - nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft Werndl gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG; FN 502620y, bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektpflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als 100.000 Euro erfolgt.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) der jeweiligen Klient:innen werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss eine steuerliche bzw. gegebenenfalls eine rechtliche Beratung einzuholen.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

Ihre Partner:innen

**Zusammenführung
der Gesellschafter:innen**

IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Kaufvertrag |
Gesellschaftsvertrag |
Treuhandauftrag**

Schreiber & Partner
Rechtsanwälte OG, Wien

Werkvertrag

Freude am Wohnen
Wohnbau-GmbH, Linz

**Konzeption |
Wirtschaftlichkeitsanalysen
-berechnungen**

IFW Immobilien- und
Finanzierungsberatungs-
Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz

**Auftrag und
wirtschaftliche Betreuung**

IWB Institut für
Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

**Finanzierungsbeschaffung
und -bearbeitung,
Förderungsabwicklung**

IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Städtebauliches
Konzept**

Prof. Gnaiger
Nonconform, Wien

Architektur

LottiundMax
Baumeister Lindner GmbH, Wien

Ganzheitliches Leistungsspektrum

GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit hoher Expertise und Sorgfalt.

RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

IFA beauftragt etablierte Partner mit der Umsetzung des Bauvorhabens und überwacht die Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und Qualitätsstandards.

VERMIETUNG & QUALITÄTSMANAGEMENT

IFA beauftragt etablierte Makler mit der Vermietung und steuert das Liquiditätsmanagement.

INVESTOR:INNENBETREUUNG & ASSET MANAGEMENT

IFA steht in laufender Kommunikation mit allen Investor:innen, erstellt regelmäßig Berichte und informiert zu Handlungsalternativen wie Verkaufsszenarien, Begründung von Wohnungseigentum u.v.m.

GRUNDSTÜCK & OBJEKT

IFA hat Zugang zu attraktiven Objekten auf einem immer knapper werdenden Markt und akquiriert nach detaillierter Prüfung und Standortanalyse.

ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

IFA kennt alle relevanten öffentlichen Förderungen und übernimmt sowohl deren Beantragung als auch Abwicklung, um so Ihr Investment zu optimieren.

FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

IFA garantiert eine optimierte Finanzierungsstrukturierung und kümmert sich um sämtliche Belange zu Kredit- und Bankfinanzierung.

STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

IFA optimiert Ihr Investment bestmöglich steuerlich und stimmt sich laufend mit der beauftragten Steuerberatung ab.

BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister wie Hausverwaltung, Reinigung oder Haustechnik. Hierbei nutzen wir bestmöglich Lerneffekte sowie Synergien der SORAVIA Gruppe zu Ihrem Vorteil.

360-Grad-Service ein Immobilienleben lang

Immobilien sind mehr als Glas, Holz und Beton. Sie sind wertvolle Lebensräume, die gepflegt werden müssen, um ihren Wert zu halten und zu steigern. Vom IFA Asset Management erhalten Immobilien jene Betreuung, die sie verdienen – und die langfristig den Erfolg eines Investments wesentlich beeinflussen. IFA bündelt mit ihren Partnern langjährige Markterfahrung und ein umfassendes Leistungsportfolio in den Bereichen Property- und Facility-Management, von Immobilienberatung und -vermarktung bis hin zu Gebäudereinigung und Hausbetreuung. Zu den Partnern zählt unter anderem die ADOMO Group, ein verbundenes Unternehmen von IFA, welches sich auf Dienstleistungen rund um die Immobilie spezialisiert hat. Daraus resultierend profitieren Investor:innen von den Synergien zwischen ADOMO und IFA.

IFA bietet mit ihren Partnern aus der ADOMO Group:

- ✓ Konsistente, kompromisslos hohe Qualität
- ✓ Verlässlichkeit und rasche Verfügbarkeit
- ✓ Etablierte Prozesse und effektive Synergien
- ✓ Innovationskraft und umfassendes Experten-Know-how
- ✓ Transparente Kostenstruktur und klare Preisgestaltung

Zwei Unternehmen sind für IFA Investor:innen besonders relevant:

IMMOcontract Immobilien Vermittlungs GmbH

Das erfahrene Makler-Unternehmen garantiert eine strategische Vermarktung und verantwortet die Immobilien-Vermietung.

Platz 1

Stärkste Immomakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2023

ima Immobilien

Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert in engem Austausch mit dem IFA Asset Management die Bewirtschaftung jedes Investments. ima betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



Lebenszykluskosten senken, Erträge sichern

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.



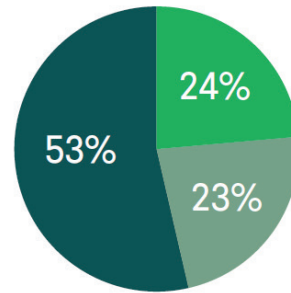
Managen statt verwalten

Mit strukturierten Auftragsvergaben gewährleistet das IFA Asset Management die ideale Bewirtschaftung und Instandhaltung jeder Immobilie. Dies trägt neben einer hohen Vermietungsquote auch zur langfristigen Wertsicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



Vertrauen & Transparenz

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet auch das Online-Portal, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilieninvestments haben.

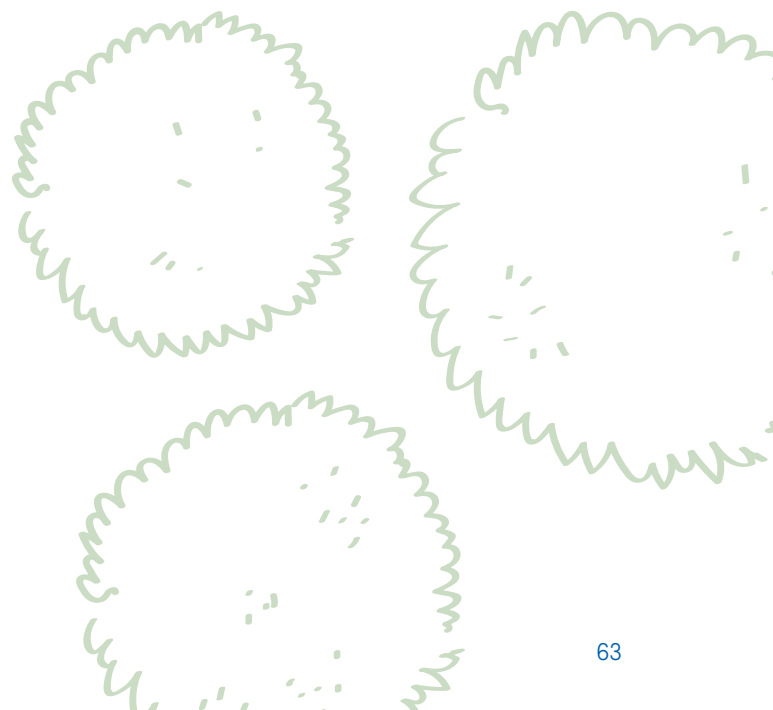


- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung



Synergien als Ertrags-Boost

Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management und Property- und Facility-Management von ADOMO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.



IFA AG

MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

Als der Manager für direkte Immobilieninvestments ermöglicht IFA vorwiegend privaten, aber auch institutionellen Investor:innen, seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

WEITREICHENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

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. Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA nutzen wir Synergien und Marktstärke zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

495 — realisierte
Immobilienprojekte

4,1 Mrd.€ — Assets under
Management

8.577 — verwaltete
Wohnungen

7.900 — zufriedene
Investor:innen

Datenbasis Ende 2023. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IEFA



JAHRZEHNTELANGE IMMOBILIENKOMPETENZ

IFA hat seit ihrer Gründung 1978 österreichweit bereits rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. Damit ist das Unternehmen Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich und verfügt über einzigartige Immobilienkompetenz.



LEISTUNGSSTÄRKE

Mit einem beeindruckenden Track Record von rund 500 fertiggestellten Projekten für unsere Investor:innen stellen wir sicher, dass Bauzeit, Baukosten und geplante Flächen eingehalten oder sogar übertroffen werden. Nach Fertigstellung werden alle Immobilien von unserem Asset Management über den gesamten Lebenszyklus optimal gemanagt.



GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

Im Verbund mit dem Mutterkonzern SORAVIA begleitet IFA jedes Immobilienprojekt über die komplette Wertschöpfungskette und hat Zugriff auf eine Vielzahl von Immobiliendienstleistungen. So kann IFA im Sinne ihrer Investor:innen ein ganzheitliches Leistungsspektrum abdecken.



NACHHALTIG INVESTIEREN

Bei IFA legen Investor:innen ihr Vermögen nachhaltig an und sichern es für Generationen. Gemeinsam schaffen IFA und ihre Investor:innen in zahlreichen Projekten leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude.



INVESTMENTS FÜR JEDEN ANLAGEHORIZONT

IFA bietet kurz-, mittel- und langfristige Immobilieninvestments ab 10.000 Euro. Geförderter Wohnbau, aber auch attraktive Hotel- und Gewerbeprojekte sowie Quartiersentwicklungen gehören zur Produktpalette.



In bester Gesellschaft

Wir sind stolz, so viele Leader und Vordenker:innen zu unseren Kund:innen zählen zu dürfen. 41% haben bereits mehrere Investitionen bei IFA getätigt. Aufgrund unserer über 45-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie auf Investments von IFA.

Mediziner:innen — **454,4** Mio. Euro

Führungskräfte — **394,7** Mio. Euro

Unternehmer:innen — **285,3** Mio. Euro

Steuerberater:innen — **189,7** Mio. Euro

Jurist:innen — **108,1** Mio. Euro

41%

—
**unserer Anleger:innen
sind Mehrfachzeichner:innen**

Datenbasis Ende 2023. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA. Wo Leader investieren.



96,4%

96,4% betrug im Jahr 2023 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle.

Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

Track Record.

Mit Bauherrenmodellen, Prime Investments und Anleihen bietet IFA eine breite Produktpalette und ermöglicht damit Investments, die immer zur persönlichen Veranlagungsstrategie und Renditeerwartung unserer Investor:innen passen. Von welchem IFA Investment möchten Sie profitieren?



Hirschstettner Str. 99, 1220 Wien

NUTZUNG	37 Wohnungen, 30 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	14,5 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Februar 2023



Aspernstraße 120, 1220 Wien

NUTZUNG	21 Wohnungen, 1 Geschäft, 12 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	8,5 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	März 2023



Idlhofgasse 70, 8020 Graz

NUTZUNG	89 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 75 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	28,7 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Oktober 2023



Augasse 94, 8020 Graz

NUTZUNG	27 Wohnungen, 21 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	9,3 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	November 2023

Wir übernehmen Verantwortung

IFA schafft gemeinsam mit ihren Investor:innen leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude. Als wichtiger Player am österreichischen Immobilienmarkt ist sich IFA ihrer Verantwortung bewusst und leistet damit u.a. einen positiven Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels bzw. zu weniger sozialer Ungleichheit. Durch den langen Investitionszeitraum von über 20 Jahren bei vielen Investmentprodukten ist eine nachhaltige Betrachtung unverzichtbarer Bestandteil der IFA-Unternehmensstrategie. IFA entwickelt Immobilienprojekte nicht nur nach höchsten Standards und im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen, sondern auch unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

Environmental | UMWELT

Der Immobiliensektor ist für rund 40% des globalen CO₂-Ausstoßes verantwortlich, Städte emittieren mehr als 70% der globalen CO₂-Emissionen. IFA setzt auf effiziente und umweltschonende Bauweise, Kreislaufwirtschaft, Flächenschonung und durchdachtes Energiemanagement.

Social | SOZIALES

Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten Herausforderungen europäischer Städte und unserer Gesellschaft. IFA schafft geförderten Wohnraum mit leistbaren Mietwohnungen sowie nachhaltige Quartiersentwicklungen, die sozialer Segregation entgegenwirken.

Governance | UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Fairness, Verantwortung und Transparenz bilden die Grundlage für nachhaltiges und ethisches Wirtschaften der IFA. Wir gehen verantwortungsvoll mit anvertrautem Kapital sowie Daten um und betrachten Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten stets ganzheitlich.

Lang fristig.

20+
JAHRE

IFA Bauherrenmodelle IFA Prime Investments

- Stabile Rendite
- Steueroptimierung & Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- Altersvorsorge & Generationenabsicherung

Mittel fristig.

6-19
JAHRE

IFA Prime Investments

- Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilie
- Mittelfristige Kapitalbindung
- Ideale Portfolio-Beimischung
- Direkt-Investments mit Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch

Kurz fristig.

3-5
JAHRE

IFA Anleihen

- Attraktive Fixverzinsung
- KESt-endbesteuert, kein Agio
- Mindestinvestment ab 10.000 Euro
- Steuerliche Begünstigungen (produktabhängig)
- Kurz- bis mittelfristige Kapitalbindung

IFA Investments in Wien

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Wien ist eine faszinierende Stadt mit höchster Lebensqualität. IFA Bauherrenmodelle ermöglichen Investments in geförderten Wohnbau. IFA Prime Investments sind eine Beteiligung an einzigartigen, oft historischen Gebäuden. In den vergangenen Jahrzehnten hat IFA schon allein in Wien rund 350 Immobilieninvestments realisiert.

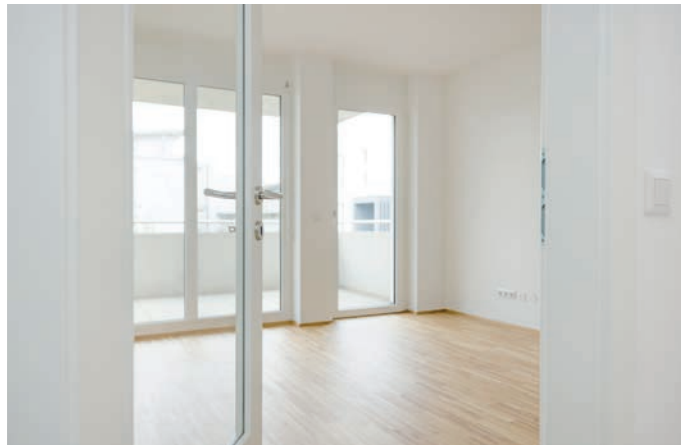


Beispiele aus realisierten IFA PRIME Investments



Standardanforderungen

- ✓ Geeignete **Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- ✓ Nachfrageorientierte **Wohnungsgrößen**
- ✓ Anspruchsvoller **Gesamteindruck**
- ✓ Gediegene **Grundausrüstung** (Parkettböden, Küchen, etc.)



Leistungskatalog

Das IFA Asset Management begleitet die Investor:innen ab Konstituierung des Projekts, über die Bewirtschaftungsphase bis hin zur Erreichung des Totalgewinns.

1. INVESTITIONSPHASE / BAU DES IMMOBILIENPROJEKTS (PAUSCHALHONORAR)

In diesem Zeitraum erhalten Investor:innen ein umfassendes Leistungspaket, sodass das Immobilienprojekt optimal gemanagt wird und Investor:innen sich zurücklehnen können.

Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none">✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen
Konstituierung	<ul style="list-style-type: none">✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung für Investor:innen✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Investmentportal
Reporting	<ul style="list-style-type: none">✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase<ul style="list-style-type: none">✓ Bau-Updates✓ Budget-Updates✓ Schlussbericht bei Fertigstellung
Planung und Umsetzung Verwertungskonzept	<ul style="list-style-type: none">✓ Erstellung eines optimalen Verwertungskonzepts für das Immobilienprojekt✓ Sicherstellung einer Erstvermietung durch Beauftragung und Abstimmung mit qualifizierten Makler:innen✓ Erstellung von Bewirtschaftungskonzepten✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen
Übergabe des Immobilienprojekts	<ul style="list-style-type: none">✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie✓ Erstellung Protokoll✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen
Gewährleistungsmanagement	<ul style="list-style-type: none">✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements
Management von Dienstleister:innen	<ul style="list-style-type: none">✓ Beauftragung und Management von Dienstleister:innen (z.B. Makler:innen)✓ Vorbereitung von Beschlüssen für Investor:innen

2. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (MARKTKONFORMES LAUFENDES HONORAR)

Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts	<ul style="list-style-type: none">✓ Leerstandsmanagement von Wohnungen und Geschäftslokalen✓ Regelmäßige Abstimmung mit Makler:innen, evtl. Beauftragung von Drittmakler:innen✓ Setzung von Maßnahmen zur besseren Vermietung bzw. Reduktion von Leerständen✓ Verhandlung mit potenziellen Mieter:innen✓ Aufbereitung von Informationen und ggf. Entscheidungsgrundlagen für Investor:innen✓ Anhebung des Mietzins bei Förderungsablauf
Forderungsmanagement	<ul style="list-style-type: none">✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen
Abstimmung mit der Förderstelle	<ul style="list-style-type: none">✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer Marktkonformen weiteren Vermietung
Management von Sanierungsleistungen	<ul style="list-style-type: none">✓ Identifizierung von Sanierungsmaßnahmen und Information an Investor:innen✓ Bei Beschlussfassung Einholung von passenden Angeboten basierend auf einer transparenten Besteller-Richtlinie✓ Liquiditätsermittlung und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten✓ Koordination der Investor:innen zur Beschlussfassung
Liquiditätsmanagement	<ul style="list-style-type: none">✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen
Reporting	<ul style="list-style-type: none">✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen<ul style="list-style-type: none">✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung
Management von Großsanierungen	<ul style="list-style-type: none">✓ Identifizierung von Großsanierungen und Aufbereitung von Informationen an Investor:innen✓ Beauftragung von externen Sachverständigen und Dienstleistern✓ Analyse der Liquidität und ggf. Finanzierung✓ Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Sanierung
Rechtliche Analysen zum Projekt	<ul style="list-style-type: none">✓ Klärung und Analyse von rechtlichen Themenstellungen✓ Ggf. Beauftragung von externen Gutachtern oder Rechtsanwälten✓ Aufbereitung von Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen✓ Analyse zur Auswirkung auf die Liquidität und Ertragslage des Objekts
Anfragen	<ul style="list-style-type: none">✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports
Investmentportal	<ul style="list-style-type: none">✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen
ESG-Reporting	<ul style="list-style-type: none">✓ Sicherstellung einer kontinuierlichen aktualisierten Verarbeitung der relevanten Verbrauchsdaten✓ Koordination der Bereitstellung einer aktuellen ESG-Software✓ Monitoring der Auswirkung energetischer Optimierungsmaßnahmen✓ Erstellung eines jährlichen ESG-Reports
Honorar	<ul style="list-style-type: none">✓ Für die Leistungen des IFA Asset Managements zu Punkt 2 gelangt ein marktkonformes laufendes Honorar zur Verrechnung. Leistungen Dritter werden gesondert in Rechnung gestellt.

Optionaler zusätzlicher Leistungskatalog

Gesonderte Verrechnung

3. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Erstellung von Analysen für
Investor:innen

- ✓ Analyse der Einnahmesituation
 - ✓ Prüfung der Einhebung eines Lagezuschlags
 - ✓ Einholung von entsprechenden Gutachten
 - ✓ Kommunikation mit Maklern, Investor:innen und Hausverwaltung
 - ✓ Analyse und Prognose des Fair Values und der Wertentwicklung des Objekts
 - ✓ Strukturierte Darstellung historischer und zukünftiger Einnahmen
 - ✓ Wertindikation für einen möglichen Exit nach Erreichen des Totalgewinns
 - ✓ Koordination der Totalgewinnberechnung auf Einzelinvestor:innen-Ebene
-

Forderungsmanagement

- ✓ Administration der notwendigen Schritte bei Verkauf, Schenkung und Vererben von Anteilen

4. ERREICHUNG TOTALGEWINN / EXIT (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Verkauf

- ✓ Erstellung einer Wertindikation und Marktanalyse
 - ✓ Erarbeitung wertoptimierender Maßnahmen bei Beibehaltung des Investments
 - ✓ Einholung einer Totalgewinn-Analyse
 - ✓ Management und Durchführung des Verkaufsprozesses
 - ✓ Bei keinem Verkaufsbeschluss: Auf Wunsch Unterstützung der Investor:innen bei Verwertung von Anteilen (Zweitmarkt)
-

Wohnungseigentumsbegründung

- ✓ Aufbereitung aller relevanten Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen
- ✓ Einholung eines Nutzwertgutachtens
- ✓ Abhaltung von benötigter Eigentümer:innenversammlung in Kooperation mit der Hausverwaltung

IFA als Teil der SORAVIA Gruppe.

Mit einem realisiertem Projektvolumen von über 7 Milliarden Euro zählt SORAVIA zu den führenden Immobilienkonzernen in Österreich und Deutschland. Seit über 140 Jahren steht der Name Soravia für Erfahrung und Kontinuität im Bau- und Immobiliengeschäft. Heute punktet SORAVIA mit 360-Grad-Immobilienkompetenz und deckt damit für ihre Kund:innen und Investor:innen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab. Das Kerngeschäft erstreckt sich über die Bereiche Investment und Asset Management, Projektentwicklung, Hospitality bis hin zu Property und Facility Management. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 4.270 Mitarbeiter:innen.

7,6 Mrd. Euro — Projektvolumen bis heute realisiert

4,9 Mrd. Euro — Projektvolumen aktuell in Entwicklung

31 Mio. Euro — Konzernergebnis 2022 (EBT)

123 Mio. Euro — Eigenkapital

> 630 — Umgesetzte Immobilienprojekte

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

SORAVIA

01

REAL ESTATE DEVELOPMENT

SORAVIA Österreich

SORAVIA Deutschland

Planquadr.at

Freude am Wohnen

02

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

IFA AG

IFA INVEST GMBH

03

PROPERTY- UND FACILITY-MANAGEMENT

ADOMO Gruppe

04

HOSPITALITY

Numa

Loisium

Ruby Hotels

Eden Bar

So. Me. Homes

Hospiz am Arlberg

Four Peaks

Bonvecchiati Venedig

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom April 2024 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

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.

Impressum

Konzept & Design: COMM AG, Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe Stock, Getty Images, iStock. Druck: Digitale Druckwerkstatt - one2print. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

IFA | Institut für
Anlageberatung

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
+43 732 660 847
office@ifa.at
www.ifa.at