



Kreditzeichnung
1,3 % Kommanditanteile

BAUMSTADT²

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 3+3A | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell

Baumstadt² Das dritte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt²** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 10,1 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 27 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn 2. Halbjahr 2025 | Fertigstellung 1. Halbjahr 2027

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

SICHERHEITEN

- Persönliche Firmenbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

FÖRDERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre.

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 9,97 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 Euro/m². Die für Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

360-GRAD-SERVICE

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

VERWERTUNGSSZENARIO

- Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		33.343	Nettoeinnahmen plus		33.343
Steuerzahlung		-5.634	Steuerersparnis		24.617
Nettoeinnahmen nach Steuer		27.708	Nettoeinnahmen nach Steuer		57.959

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

1,3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 133.270 *

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	16.640	2025	-17.771
2026	16.640	2026	-8.411
2027	16.640	2027	-6.472
	<u>49.920</u>		<u>-32.654</u>

49.920
Eigenaufwand vor Steuer

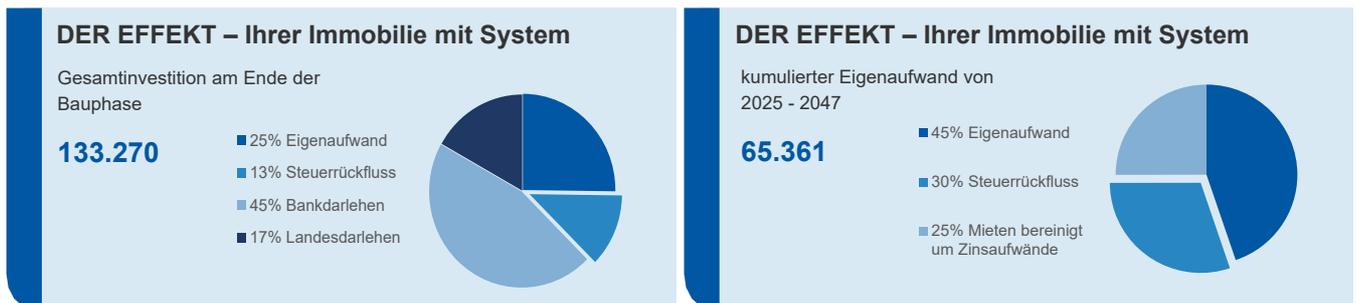
-16.327
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

33.593
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	60.843
Landesdarlehen gefördert ****	22.506

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	302	3.626	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	179	2.151
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	65.361
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.258
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,0 %



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

*** Bankdarlehen in Höhe von EUR 60.843 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 22.506 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2027, 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 2025.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 3+3A

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-16.640		-16.640	-16.640
2026			-16.640	8.886	-7.755	-24.395
2027	469	-1.669	-17.840	4.206	-13.634	-38.029
2028	1.877	-6.676	-4.799	3.236	-1.563	-39.591
2029	1.924	-6.676	-4.751	3.368	-1.383	-40.975
2030	1.973	-6.676	-4.703	3.276	-1.427	-42.402
2031	2.021	-6.676	-4.655	3.181	-1.474	-43.876
2032	2.070	-6.676	-4.606	3.083	-1.523	-45.399
2033	2.075	-6.676	-4.601	2.982	-1.619	-47.019
2034	2.126	-6.676	-4.550	2.900	-1.651	-48.669
2035	2.178	-6.676	-4.498	2.791	-1.707	-50.376
2036	2.231	-6.676	-4.444	2.679	-1.766	-52.141
2037	2.286	-6.676	-4.390	2.562	-1.827	-53.969
2038	2.306	-6.676	-4.370	2.442	-1.928	-55.896
2039	2.363	-6.676	-4.313	2.335	-1.977	-57.874
2040	2.421	-6.676	-4.254	2.206	-2.048	-59.922
2041	2.481	-6.676	-4.194	726	-3.468	-63.390
2042	2.542	-5.317	-2.775	-556	-3.331	-66.721
2043	2.551	-1.242	1.309	-1.166	143	-66.578
2044	2.615	-1.242	1.373	-1.210	162	-66.416
2045	2.680	-1.242	1.438	-1.248	190	-66.226
2046	2.747	-1.242	1.505	-1.287	218	-66.008
2047	2.905	-932	1.974	-1.327	647	-65.361
2048	3.258		3.258	-1.412	1.846	-63.515

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

*** 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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlglas 3+3A

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-17.771		-17.771	-17.771
2026				-8.411		-8.411	-26.182
2027	588	-119	469	-6.266	-676	-6.472	-32.654
2028	2.353	-476	1.877	-5.993	-2.620	-6.736	-39.390
2029	2.409	-484	1.924	-5.993	-2.483	-6.552	-45.942
2030	2.465	-493	1.973	-5.993	-2.341	-6.361	-52.303
2031	2.521	-501	2.021	-5.993	-2.193	-6.166	-58.469
2032	2.578	-509	2.070	-5.993	-2.040	-5.963	-64.433
2033	2.637	-562	2.075	-5.993	-1.881	-5.799	-70.232
2034	2.697	-571	2.126	-5.993	-1.715	-5.582	-75.814
2035	2.758	-580	2.178	-5.993	-1.542	-5.358	-81.171
2036	2.820	-589	2.231	-5.993	-1.363	-5.125	-86.296
2037	2.884	-598	2.286	-5.993	-1.177	-4.884	-91.180
2038	2.950	-644	2.306	-5.993	-983	-4.670	-95.851
2039	3.016	-653	2.363	-5.993	-782	-4.412	-100.262
2040	3.085	-663	2.421	-3.302	-572	-1.453	-101.715
2041	3.155	-674	2.481	-1.014	-354	1.113	-100.602
2042	3.226	-684	2.542	-78	-133	2.332	-98.271
2043	3.299	-748	2.551	-78	-52	2.421	-95.850
2044	3.374	-759	2.615	-78	-40	2.497	-93.353
2045	3.451	-770	2.680	-78	-28	2.574	-90.779
2046	3.529	-782	2.747	-78	-16	2.653	-88.126
2047	3.708	-803	2.905	-78	-4	2.823	-85.303
2048	4.102	-844	3.258	-78		3.180	-82.123

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		33.343			33.343
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.634			24.617
		nach Steuer			nach Steuer
		27.708			57.959

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 30.251

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 2.353 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2027 berechnet.

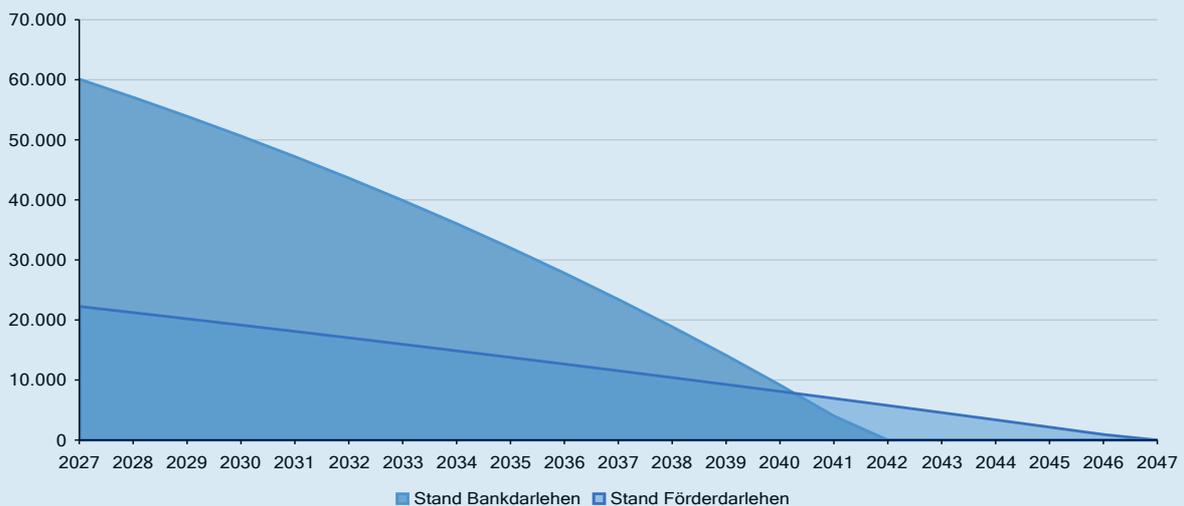
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

KREDITÜBERSICHT

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	739	620	1.358	60.104	254	56	311	22.252	1.669
2028	3.032	2.402	5.434	57.073	1.024	218	1.242	21.228	6.676
2029	3.158	2.276	5.434	53.915	1.035	208	1.242	20.193	6.676
2030	3.290	2.144	5.434	50.625	1.045	197	1.242	19.148	6.676
2031	3.427	2.007	5.434	47.198	1.055	187	1.242	18.093	6.676
2032	3.570	1.864	5.434	43.629	1.066	176	1.242	17.027	6.676
2033	3.718	1.715	5.434	39.910	1.077	165	1.242	15.950	6.676
2034	3.873	1.560	5.434	36.037	1.088	155	1.242	14.862	6.676
2035	4.035	1.399	5.434	32.002	1.098	144	1.242	13.764	6.676
2036	4.203	1.231	5.434	27.799	1.109	133	1.242	12.655	6.676
2037	4.378	1.056	5.434	23.421	1.121	121	1.242	11.534	6.676
2038	4.561	873	5.434	18.861	1.132	110	1.242	10.402	6.676
2039	4.751	683	5.434	14.110	1.143	99	1.242	9.259	6.676
2040	4.949	485	5.434	9.161	1.155	87	1.242	8.104	6.676
2041	5.155	279	5.434	4.007	1.166	76	1.242	6.938	6.676
2042	4.007	69	4.075		1.178	64	1.242	5.760	5.317
2043					1.190	52	1.242	4.570	1.242
2044					1.202	40	1.242	3.368	1.242
2045					1.214	28	1.242	2.154	1.242
2046					1.226	16	1.242	928	1.242
2047					928	4	932		932

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-15.080		-15.080	-15.080
2026				-3.432		-3.432	-18.512
2027	757	-119	638	-1.014	-676	-1.051	-19.563
2028	3.029	-476	2.553	-1.404	-2.620	-1.471	-21.034
2029	3.105	-484	2.620	-1.404	-2.483	-1.267	-22.301
2030	3.182	-493	2.690	-1.404	-2.341	-1.055	-23.356
2031	3.259	-501	2.758	-1.404	-2.193	-839	-24.196
2032	3.337	-509	2.828	-1.404	-2.040	-616	-24.812
2033	3.417	-562	2.855	-1.404	-1.881	-430	-25.242
2034	3.499	-571	2.928	-1.404	-1.715	-191	-25.432
2035	3.583	-580	3.003	-1.404	-1.542	57	-25.376
2036	3.669	-589	3.080	-1.404	-1.363	313	-25.063
2037	3.757	-598	3.159	-1.404	-1.177	578	-24.485
2038	3.847	-644	3.203	-1.404	-983	816	-23.669
2039	3.940	-653	3.286	-1.404	-782	1.100	-22.569
2040	4.034	-663	3.371	-1.404	-572	1.394	-21.174
2041	4.131	-674	3.457	-1.404	-354	1.699	-19.475
2042	4.230	-684	3.546	-1.404	-133	2.010	-17.466
2043	4.332	-748	3.583	-1.404	-52	2.127	-15.339
2044	4.436	-759	3.676	-1.404	-40	2.232	-13.107
2045	4.542	-770	3.772	-1.404	-28	2.339	-10.767
2046	4.651	-782	3.869	-1.404	-16	2.449	-8.318
2047	4.763	-803	3.959	-1.404	-4	2.552	-5.766
2048	4.877	-844	4.033	-1.404		2.629	-3.138
2049	4.994	-858	4.136	-1.404		2.732	-406
2050	5.114	-872	4.242	-1.404		2.838	2.431

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 26. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 3.029 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 26. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.