



Mischvariante | Kredit- und Barzeichnung
1,3 % Kommanditanteile

BAUMSTADT²

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 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 5,3% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Zeichnung der Mischvariante
- ✓ 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	$\frac{1}{15}$	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

Mischvariante | Kredit- und Barzeichnung

1,3 % Kommanditanteile (0,9% Anteile Kreditzeichnung, 0,4% Anteile Barzeichnung)
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 133.270 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	43.881	2025	-16.703
2026	11.520	2026	-7.679
2027	11.520	2027	-6.282
	66.921		-30.664

Barzeichnungsbonus in Höhe von EUR 1.720 berücksichtigt

66.921
Eigenaufwand vor Steuer
-15.332
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
51.589
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	42.122
Landesdarlehen gefördert ****	22.506

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

182
pro Monat

2.188
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer *****

72
pro Monat

864
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	61.363
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.258
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,3 %

- * 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 42.122 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 (0,9% Anteile Kreditzeichnung, 0,4% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-43.881		-43.881	-43.881
2026			-11.520	8.352	-3.169	-47.050
2027	469	-1.251	-12.302	3.840	-8.462	-55.512
2028	1.877	-5.004	-3.127	3.141	14	-55.498
2029	1.924	-5.004	-3.079	2.998	-81	-55.579
2030	1.973	-5.004	-3.031	2.926	-105	-55.684
2031	2.021	-5.004	-2.983	2.851	-132	-55.816
2032	2.070	-5.004	-2.934	2.774	-160	-55.976
2033	2.075	-5.004	-2.929	2.695	-234	-56.211
2034	2.126	-5.004	-2.878	2.636	-243	-56.453
2035	2.178	-5.004	-2.826	2.551	-275	-56.728
2036	2.231	-5.004	-2.772	2.464	-309	-57.037
2037	2.286	-5.004	-2.718	2.373	-345	-57.382
2038	2.306	-5.004	-2.698	2.280	-418	-57.800
2039	2.363	-5.004	-2.641	2.201	-440	-58.240
2040	2.421	-5.004	-2.582	2.101	-481	-58.721
2041	2.481	-5.004	-2.523	652	-1.871	-60.592
2042	2.542	-4.063	-1.521	-599	-2.120	-62.712
2043	2.551	-1.242	1.309	-1.176	132	-62.580
2044	2.615	-1.242	1.373	-1.210	162	-62.417
2045	2.680	-1.242	1.438	-1.248	190	-62.228
2046	2.747	-1.242	1.505	-1.287	218	-62.010
2047	2.905	-932	1.974	-1.327	647	-61.363
2048	3.258		3.258	-1.412	1.846	-59.516

* 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,3 % Kommanditanteile (0,9% Anteile Kreditzeichnung, 0,4% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-16.703		-16.703	-16.703
2026				-7.679		-7.679	-24.382
2027	588	-119	469	-6.266	-485	-6.282	-30.664
2028	2.353	-476	1.877	-5.993	-1.881	-5.997	-36.661
2029	2.409	-484	1.924	-5.993	-1.783	-5.852	-42.512
2030	2.465	-493	1.973	-5.993	-1.681	-5.701	-48.214
2031	2.521	-501	2.021	-5.993	-1.576	-5.548	-53.762
2032	2.578	-509	2.070	-5.993	-1.466	-5.390	-59.152
2033	2.637	-562	2.075	-5.993	-1.353	-5.271	-64.423
2034	2.697	-571	2.126	-5.993	-1.235	-5.102	-69.525
2035	2.758	-580	2.178	-5.993	-1.112	-4.927	-74.453
2036	2.820	-589	2.231	-5.993	-985	-4.746	-79.199
2037	2.884	-598	2.286	-5.993	-852	-4.559	-83.758
2038	2.950	-644	2.306	-5.993	-715	-4.402	-88.160
2039	3.016	-653	2.363	-5.993	-572	-4.202	-92.361
2040	3.085	-663	2.421	-3.302	-423	-1.304	-93.665
2041	3.155	-674	2.481	-1.014	-269	1.199	-92.466
2042	3.226	-684	2.542	-78	-111	2.353	-90.113
2043	3.299	-748	2.551	-78	-52	2.421	-87.693
2044	3.374	-759	2.615	-78	-40	2.497	-85.196
2045	3.451	-770	2.680	-78	-28	2.574	-82.622
2046	3.529	-782	2.747	-78	-16	2.653	-79.969
2047	3.708	-803	2.905	-78	-4	2.823	-77.145
2048	4.102	-844	3.258	-78		3.180	-73.965

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.

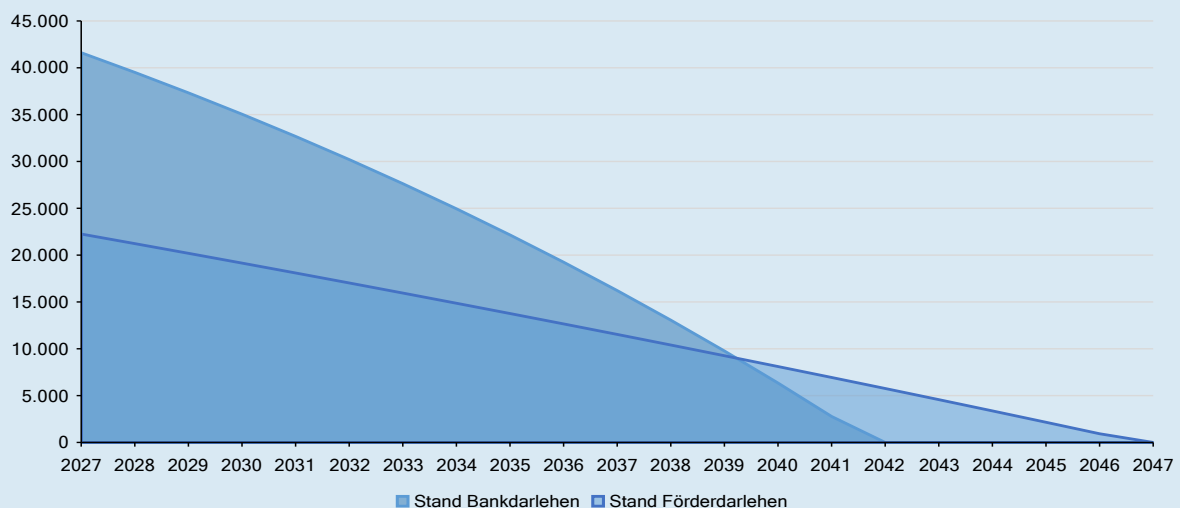
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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 (0,9% Anteile Kreditzeichnung, 0,4% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	511	429	940	41.611	254	56	311	22.252	1.251
2028	2.099	1.663	3.762	39.512	1.024	218	1.242	21.228	5.004
2029	2.186	1.575	3.762	37.326	1.035	208	1.242	20.193	5.004
2030	2.277	1.484	3.762	35.048	1.045	197	1.242	19.148	5.004
2031	2.372	1.389	3.762	32.676	1.055	187	1.242	18.093	5.004
2032	2.471	1.290	3.762	30.204	1.066	176	1.242	17.027	5.004
2033	2.574	1.187	3.762	27.630	1.077	165	1.242	15.950	5.004
2034	2.682	1.080	3.762	24.949	1.088	155	1.242	14.862	5.004
2035	2.793	968	3.762	22.155	1.098	144	1.242	13.764	5.004
2036	2.910	852	3.762	19.246	1.109	133	1.242	12.655	5.004
2037	3.031	731	3.762	16.215	1.121	121	1.242	11.534	5.004
2038	3.157	604	3.762	13.057	1.132	110	1.242	10.402	5.004
2039	3.289	473	3.762	9.768	1.143	99	1.242	9.259	5.004
2040	3.426	336	3.762	6.343	1.155	87	1.242	8.104	5.004
2041	3.569	193	3.762	2.774	1.166	76	1.242	6.938	5.004
2042	2.774	47	2.821		1.178	64	1.242	5.760	4.063
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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlglas 3+3A

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,3 % Kommanditanteile (0,9% Anteile Kreditzeichnung, 0,4% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-14.012		-14.012	-14.012
2026				-2.700		-2.700	-16.712
2027	757	-119	638	-1.014	-485	-861	-17.573
2028	3.029	-476	2.553	-1.404	-1.881	-732	-18.305
2029	3.105	-484	2.620	-1.404	-1.783	-566	-18.871
2030	3.182	-493	2.690	-1.404	-1.681	-396	-19.267
2031	3.259	-501	2.758	-1.404	-1.576	-222	-19.489
2032	3.337	-509	2.828	-1.404	-1.466	-42	-19.531
2033	3.417	-562	2.855	-1.404	-1.353	98	-19.433
2034	3.499	-571	2.928	-1.404	-1.235	289	-19.144
2035	3.583	-580	3.003	-1.404	-1.112	487	-18.657
2036	3.669	-589	3.080	-1.404	-985	691	-17.966
2037	3.757	-598	3.159	-1.404	-852	903	-17.063
2038	3.847	-644	3.203	-1.404	-715	1.085	-15.978
2039	3.940	-653	3.286	-1.404	-572	1.310	-14.668
2040	4.034	-663	3.371	-1.404	-423	1.544	-13.124
2041	4.131	-674	3.457	-1.404	-269	1.785	-11.339
2042	4.230	-684	3.546	-1.404	-111	2.031	-9.308
2043	4.332	-748	3.583	-1.404	-52	2.127	-7.182
2044	4.436	-759	3.676	-1.404	-40	2.232	-4.950
2045	4.542	-770	3.772	-1.404	-28	2.339	-2.610
2046	4.651	-782	3.869	-1.404	-16	2.449	-161
2047	4.763	-803	3.959	-1.404	-4	2.552	2.391

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. 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.), Leerstellung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). 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 23. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.