



IFA

Institut für
Anlageberatung

Information

Baumstadt ²

Floridsdorf – Werndl-gasse 3+3A, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell

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 2025 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. 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
- Ihr Investment auf einen Blick - Das ökologische Dorf in der Stadt - Vorteile Ihres Investments - Investieren mit sicherer Rendite - Verwertungsszenario - Nachgefragte Lage - ESG Standards - Immobilienbesitz mit System	- Seite 7 - Seite 11 - Seite 12 - Seite 14 - Seite 15 - Seite 18 - Seite 20 - Seite 26
PROJEKTDDETAILS	Seite 27
- Flächenaufstellung - Mieteinnahmen / Förderung - Voraussichtlicher Investitionsplan	- Seite 27 - Seite 28 - Seite 29
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 30
- Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten) - Prognoserechnung - Erläuterungen - Steuerliches Ergebnis	- Seite 31 - Seite 32 - Seite 38 - Seite 39
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 42
- Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten) - Prognoserechnung - Erläuterungen - Steuerliches Ergebnis	- Seite 43 - Seite 44 - Seite 49 - Seite 50
RECHT UND STEUER	Seite 52
- Rechtliche Grundlagen - Steuerliche Grundlagen - Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	- Seite 52 - Seite 54 - Seite 55
ÜBER UNS	Seite 57
- Ihre Projektpartner:innen - Leistungsspektrum - Track Record - Leistungskatalog	- Seite 57 - Seite 58 - Seite 68 - Seite 78



BAUMSTADT

FLORIDSDORF



Wo Leader investieren

Marktführer in Österreich

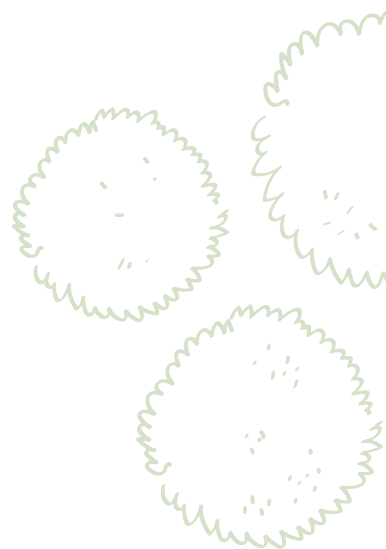
Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

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 sowie professionellem Asset Management über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.



IFA





Ihr Investment

AUF EINEN BLICK

Investment	Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch.
Gesamtinvestition	10,1 Mio. Euro
Planrendite	Rund 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	133.270 Euro
Eigenkapital	Kreditzeichnung: ab rund 49.920 Euro zahlbar über 3 Jahre (16.640 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung Barzeichnung: ab 105.173 Euro (nach Abzug Barzeichnungsbonus) zahlbar bei Konstituierung 2025
Projekt	Baumstadt² Werndlgasse 3+3A, 1210 Wien 27 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35 – 80 m²)
Bewertete Fläche	1.512 m²
Geplanter Baubeginn	2. Halbjahr 2025
Geplante Fertigstellung	1. Halbjahr 2027



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 großteils 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

Baumstadt²

DAS DRITTE GEBÄUDE DER BAUMSTADT FLORIDSDORF

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt²** profitieren Sie vom Potenzial der **Baumstadt Floridsdorf**. Die Fertigstellung der Wohnungen in der Werndl gasse 3+3A ist für das 1. Halbjahr 2027 geplant.



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 Grätzpark, 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 Mobilitätsstation mit E-Leihrädern und Reparaturstation.



Public-Private-Partnership

Ein Investment in **geförderten Wohnbau** ermöglicht die Realisierung leistbarer Mietwohnungen. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen, sowie steuerliche Begünstigungen und profitieren von inflationsgeschützten Mieteinnahmen. Dieses Public-Private Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten lohnt, für den Staat, die Investor:innen und die Gesellschaft.



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**. Der Schlingermarkt, 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 5,0% 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 & INVESTORENBETREUUNG

Das IFA Asset Management stellt eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt und Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Sie genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

IMMOBILIENBESITZ ALS SICHERHEIT

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

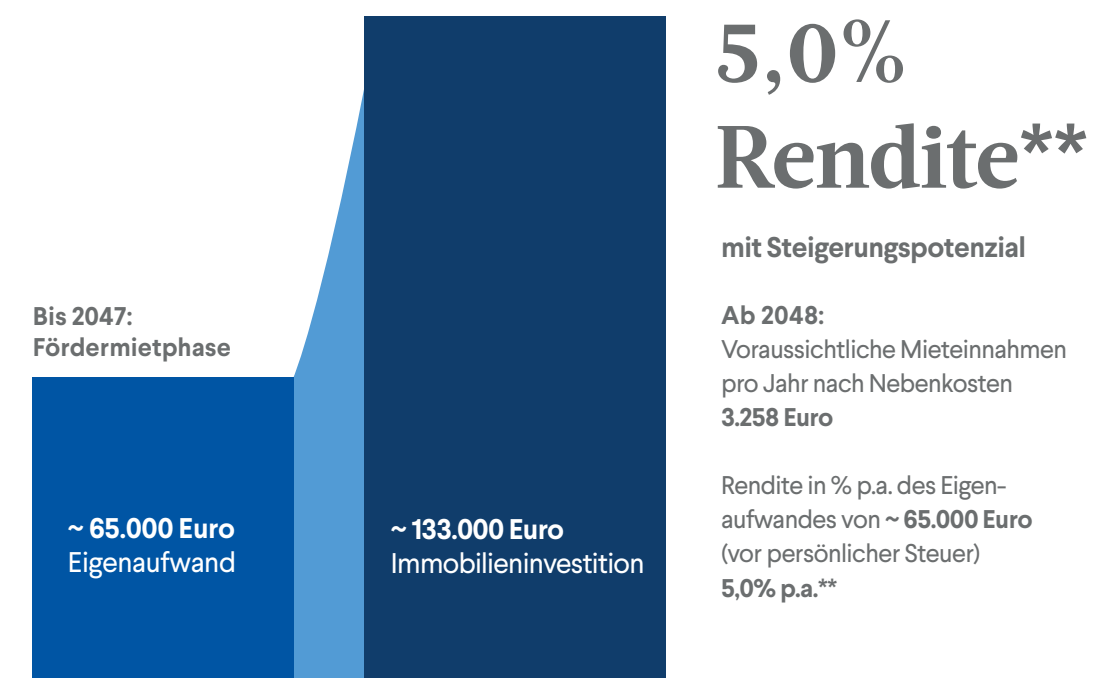
INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

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



Effekt Bauherrenmodell*

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von rund 16.640 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 65.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 133.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,0% p.a.**.



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

* Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnung 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 verwiesen.

** Planwert



Investieren in die Zukunft: mit sicherer Rendite



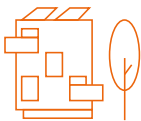
Attraktiver und geförderter Wohnraum für Generationen

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, perfekt für Vermögenserhalt/Vermögensaufbau und Pensionsvorsorge



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.



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 Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

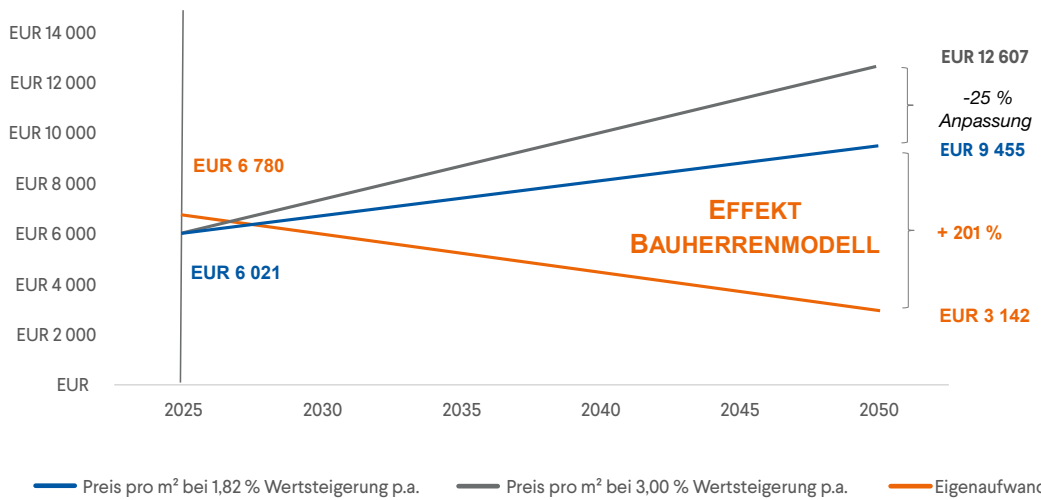
Detaillierte Informationen dazu finden Sie im Gesellschaftsvertrag.

Verwertungsszenario 2050 – Modellrechnung

Zeitpunkt der geplanten Totalgewinnerreichung bei Kreditzeichnung

Gesamtinvestitionskosten*	10.251.500	Euro
Bewertete Fläche	1.512	m²
Gesamtinvestitionskosten pro m²	6.780	Euro
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2025 -2049)	4.750.926	Euro
Bewertete Fläche	1.512	m²
Eigenaufwand pro m² kumuliert	3.142	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis Februar 2025 ohne Nebenkosten pro m² **	6.021	Euro
inklusive 3% Wertsteigerung p.a. (2025 - 2050) pro m²	12.607	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis nach 25% Preisanpassung für Bestandsimmobilien pro m²	9.455	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis 2050 pro m²	9.455	Euro
Eigenaufwand pro m² kumuliert	3.142	Euro
Wertsteigerung im Jahr 2050	+201	%
Wertsteigerung vor ImmoEST p.a.	8,04	%

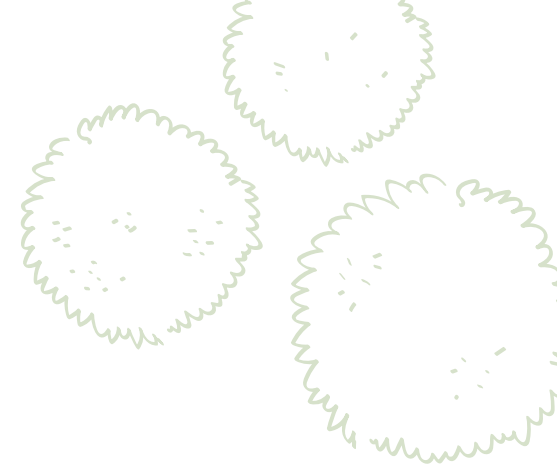
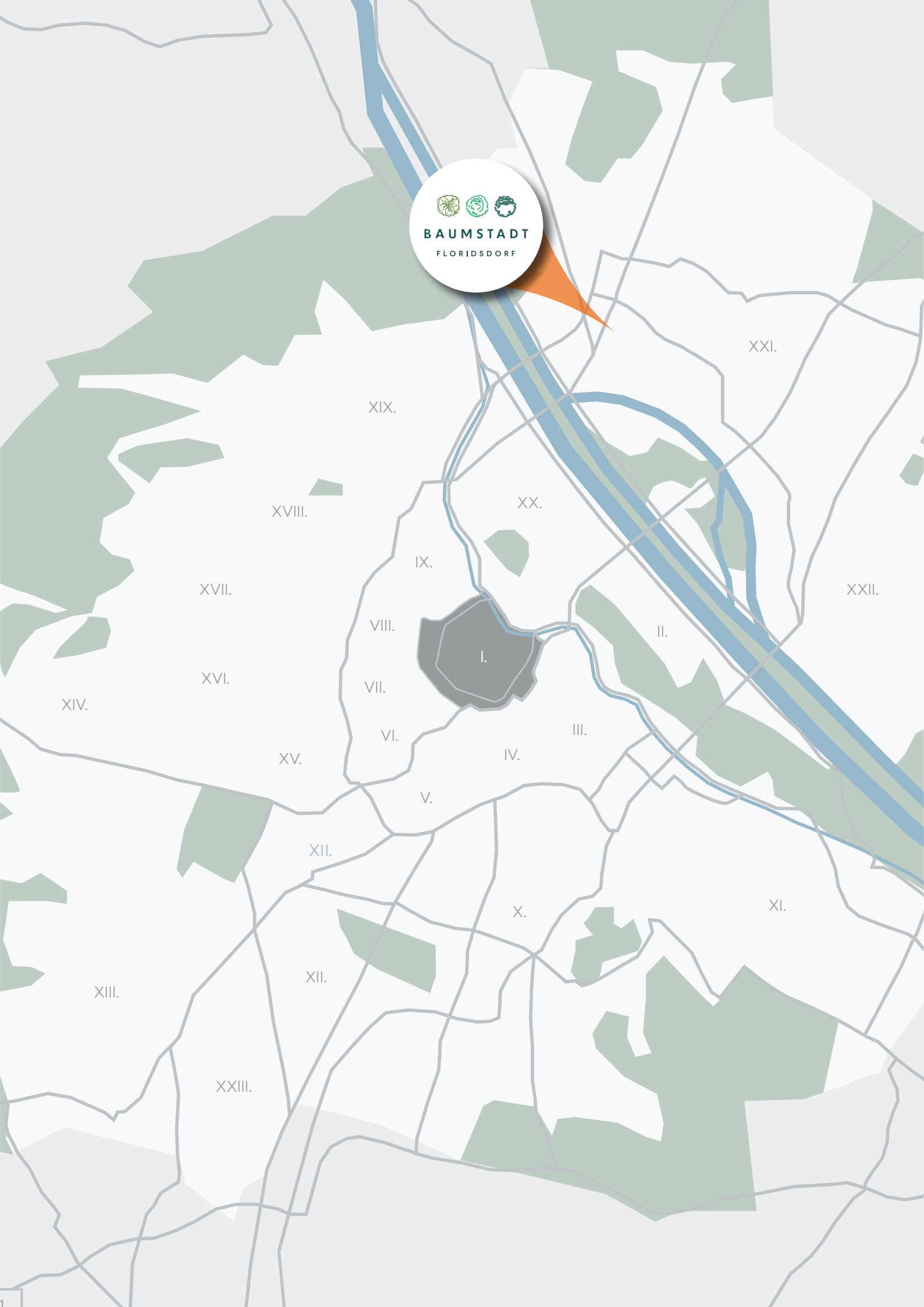
Effekt des Bauherrenmodells bei Wohnungseigentumsbegründung oder Verkauf der Liegenschaft



* 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.



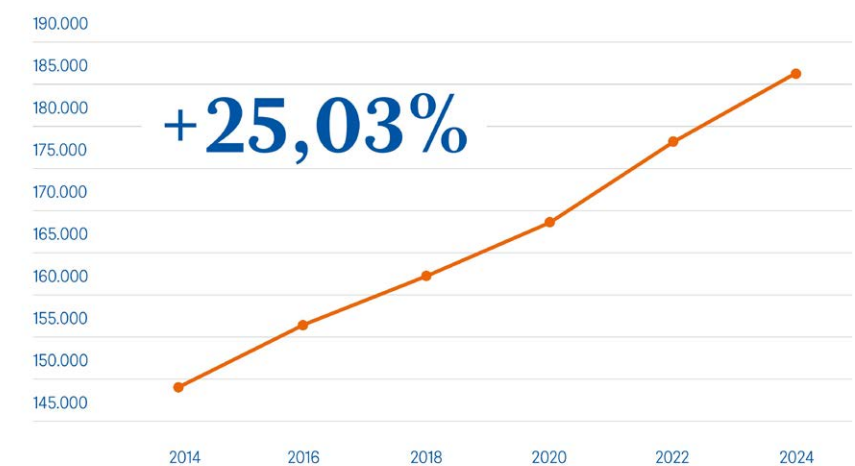


Nachgefragte Lage

Die Baumstadt befindet sich im 21. Bezirk 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 auszugehen. Davon profitieren die Investor:innen der Baumstadt Floridsdorf hinsichtlich Vermietbarkeit und Wertentwicklung.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORIDSDORF



Quelle: Statistik Austria



- Minimale Bodenversiegelung durch umsichtige und ressourcenschonende Nachverdichtung
- Großzügige Grünflächen und dichter Baumbestand
- Grätzlpark und Spielplatz



- Modernste Energiestandards
- Wärmepumpensystem unterstützt durch Photovoltaik
- Photovoltaikanlage auf den Dächern



- Dachgärten mit Gemeinschaftsflächen und Hochbeete für Mieter:innen
- Fassadenbegrünung als Betrag zur naturnahen Begrünung



- „Urban Cool Island“ im Sommer
- Regenwassermanagement



- Zahlreiche Fahrradabstellplätze
- Leihräder und Car Sharing geplant

ESG-Standards der Zukunft

Mit jedem von IFA realisierten Immobilieninvestment übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Baumstadt Floridsdorf wird nach den Richtlinien der klimaaktiv-Zertifizierung realisiert.

BAUMSTADT FLORIDSDORF IST „URBAN COOL ISLAND“

Gebäude und Straßenbegrünungen erhöhen in der Stadt die Verdunstungsflächen und schaffen sogenannte „Urban Cool Islands“ – mit signifikantem Einfluss auf die Lufttemperatur und das thermische Wohlbefinden des Menschen. Dank umfassender Maßnahmen wie Fassadenbegrünung der Gebäude, zahlreiche Bäume, Grätzlpark und Dachgärten wird die Baumstadt eine wichtige „Urban Cool Island“ in Floridsdorf.

NACHHALTIGES WASSERMANAGEMENT

Selbstverständlich wird in der „Baumstadt Floridsdorf“ ein nachhaltiges Wassermanagement umgesetzt.

So versickert das Regenwasser am Eigengrund, was bei Starkregen das öffentliche Kanalsystem entlastet. Bei Starkregen dienen zudem Gründächer, Hochbeete und unterirdische Retentionskörper als zusätzliche Versickerungsfläche.

Das Regenwasser der Flachdächer wird für die Bewässerung der gesamten Grünfläche verwendet, was wertvolles Trinkwasser spart. Das Regenwasser wird in eine unterirdische Zisterne und bei Überlauf zeitverzögert über die Sickerkörper ins Erdreich geleitet. Die Erde wird durchfeuchtet, das Grundwasser angereichert und die Bäume am Grundstück mit Regenwasser versorgt.



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 zwischenliegende 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 Fassade bietet hohe Resistenz gegen Feuchtigkeit und Schädlinge.

LANGLEBIG

Die chemikalienfreie Vorbehandlung der 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.



So funktioniert ein Bauherrenmodell

BILDUNG EINER BAUHERR:INNENGEMEINSCHAFT

Investor:innen bilden eine Bauherrngemeinschaft, diese erwirbt gemeinsam eine Immobilie bzw. eine Liegenschaft. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, im Grundbuch oder Firmenbuch eingetragen.



BAU ODER SANIERUNG

Bei Neubau oder Gebäudesanierung profitieren Investor:innen von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



VERMIETUNG

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



ASSET MANAGEMENT

Das aktive Asset Management der IFA sichert den Wert und die Ertragskraft jeder Immobilie – dazu gehören u.a. die optimale Bewirtschaftung und die Steuerung aller Dienstleister. Das IFA Asset Management kümmert sich um alles, Investor:innen genießen die Rendite und haben keinen Aufwand.

Die Vorteile eines IFA Bauherrenmodells.



STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN OPTIMIEREN DIE RENDITE

Sofortabschreibung der Werbungskosten, Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft, verkürzte Abschreibung (1/15 AfA) für Bau- und Nebenkosten.



INVESTMENT IN NACHGEFRAGTE MIETWOHNUNGEN

Staatliche Förderungen für Schaffung von gefördertem Wohnbau, hohe Nachfrage nach leistbaren Mietwohnungen im urbanen Bereich und regelmäßige Mieteinnahmen tragen zur Wertentwicklung bei. Denn nach Ablauf der Förderphase kann die Vermietung zu Marktpreisen erfolgen oder ein Verkauf angestrebt werden.



ZAHLREICHE SICHERHEITEN SIND GARANTIERT

Eintrag des persönlichen Anteils im Grundbuch oder Firmenbuch, indexierte und somit inflationsgeschützte Mieteinnahmen, gemeinsame Vermietung verhindert Einzelvermietungsrisiko.



EINZIGARTIGER LEISTUNGSUMFANG SPART ZEIT, AUFWAND UND KOSTEN

Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA deckt IFA alle Leistungen des Investments ab, nutzt Synergien sowie Marktstärke und ermöglicht ein Profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie. Gegenüber einem Wohnungskauf spart dies über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand, und Kosten.

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 Alpha Entwicklungs GmbH & Co KG, um das bestehende Altgebäude abzubauen und einen Neubau 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, Werndlgasse 3+3A, 1210 Wien

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Faktor	bewertete Fläche**
Erdgeschoss	5	210 m²	1,000	210 m²
1. Obergeschoss	6	323 m²	1,025	331 m²
2. Obergeschoss	7	323 m²	1,050	339 m²
3. Obergeschoss	5	293 m²	1,050	308 m²
4. Obergeschoss	2	91 m²	1,075	98 m²
5. Obergeschoss	2	91 m²	1,075	98 m²
Balkone		97 m²	0,500	49 m²
Loggien		54 m²	1,000	54 m²
Terrassen		55 m²	0,350	19 m²
Eigengärten		64 m²	0,100	6 m²
Flächen				1.512 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 beeideten Sachverständigen.

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete		Mieteinnahmen	
27 Wohnungen	1.385 m²				
Neubau & Sanierung	1.316 m²	10,81	EUR	14.226	EUR
Bestand	69 m²	0,801	EUR	55	EUR
20 Küchen		42,00	EUR	840	EUR
Gesamteinnahmen monatlich				15.121	EUR
Gesamteinnahmen jährlich				181.000	EUR

Aufgrund der Förderungsbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 10,29 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 10,81 Euro/m².

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche *	Miete		Mieteinnahmen	
27 Wohnungen	1.385 m²	14,01	EUR	19.404	EUR
Gesamteinnahmen monatlich				19.404	EUR
Gesamteinnahmen jährlich				233.000	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 m²		Förderdarlehen	
27 Wohnungen	1.385 m²	1.250	EUR	1.731.250	EUR
Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)				1.731.250	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 7 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

		netto *	Preis/m² **
KG samt Liegenschaftsanteilen	2.320.000	EUR	1.534 EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	6.300.000	EUR	4.167 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	420.000	EUR	278 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	26 EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	100.000	EUR	66 EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision Komplementär	82.000	EUR	54 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	224.000	EUR	148 EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	9.486.000	EUR	6.273 EUR

NICHT ENTHALTEN SIND:

- ✓ **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- ✓ **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- ✓ **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitzinsen**
- ✓ **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitzinsen) 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 Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.
** Nettopreis bezogen auf eine bewertete Fläche von 1.512 m².
*** Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen.



VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN
Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	9.486.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	69.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitinsen **	470.100	EUR
Reserve	54.900	EUR
Gesamtinvestitionssumme	10.100.000	EUR
Beratungshonorar	151.500	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	10.251.500	EUR

Beteiligungsvariante KREDIT

Investieren mit Kreditzeichnung

Rund 37% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 63% 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 133.000 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 65.000 Euro.

* Erwerbsnebenkosten		
Grunderwerbsteuer	11.600	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	47.400	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	10.000	EUR
	69.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im 2. Halbjahr 2025 und einem Tilgungsbeginn ab Oktober 2027, einem Zinssatz von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 3.688.500 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 2025 (inkl. Beratungshonorar)	1.280.000	EUR
- Einzahlung vor Gesellschafterversammlung		
Eigenkapital 2026	1.280.000	EUR
- Einzahlung 31.03.2026		
Eigenkapital 2027	1.280.000	EUR
- Einzahlung 31.03.2027		
Fremdkapital *	6.411.500	EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	10.251.500	EUR

* Für die Endfinanzierung ab 01.10.2027 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 4.680.250 Euro
- Kalkulierter Zinssatz 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 15 Jahre ab 01.10.2027
- Landesdarlehen gefördert 1.731.250 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 63%-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): 10.251.500*

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	1.280.000	2025	-1.367.000
2026	1.280.000	2026	-647.000
2027	1.280.000	2027	-497.882
	3.840.000		-2.511.882

3.840.000
Eigenaufwand vor Steuer

-1.255.941
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

2.584.059
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital
Bankdarlehen *** 4.680.250
Landesdarlehen gefördert **** 1.731.250

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****

23.243
pro Monat

278.916
pro Jahr

Ø Eigenaufwand nach Steuer *****

13.789
pro Monat

165.466
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

5.027.783

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

250.620

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

5,0 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

10.251.500

25% Eigenaufwand

13% Steuerrückfluss

45% Bankdarlehen

17% Landesdarlehen

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2025 - 2047

5.027.783

45% Eigenaufwand

30% Steuerrückfluss

25% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,5% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen werden auf Seite 39 und 40 erläutert.

*** Bankdarlehen in Höhe von 4.680.250 Euro 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 iHv 1.731.250 Euro 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.

PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nachSteuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-1.280.000		-1.280.000	-1.280.000
2026			-1.280.000	683.500	-596.500	-1.876.500
2027	36.092	-128.378	-1.372.286	323.500	-1.048.786	-2.925.286
2028	144.368	-513.512	-369.144	248.941	-120.203	-3.045.489
2029	148.021	-513.512	-365.490	259.074	-106.416	-3.151.905
2030	151.762	-513.512	-361.750	251.991	-109.759	-3.261.664
2031	155.437	-513.512	-358.074	244.659	-113.415	-3.375.079
2032	159.196	-513.512	-354.316	237.145	-117.171	-3.492.250
2033	159.577	-513.512	-353.934	229.365	-124.569	-3.616.819
2034	163.508	-513.512	-350.003	223.041	-126.963	-3.743.782
2035	167.528	-513.512	-345.983	214.699	-131.284	-3.875.066
2036	171.640	-513.512	-341.872	206.060	-135.812	-4.010.878
2037	175.844	-513.512	-337.667	197.113	-140.555	-4.151.433
2038	177.374	-513.512	-336.138	187.845	-148.293	-4.299.726
2039	181.771	-513.512	-331.740	179.629	-152.111	-4.451.837
2040	186.268	-513.512	-327.244	169.683	-157.560	-4.609.397
2041	190.867	-513.512	-322.645	55.878	-266.766	-4.876.164
2042	195.570	-409.019	-213.450	-42.799	-256.249	-5.132.413
2043	196.224	-95.543	100.681	-89.686	10.996	-5.121.417
2044	201.143	-95.543	105.600	-93.106	12.494	-5.108.923
2045	206.173	-95.543	110.630	-96.026	14.605	-5.094.319
2046	211.317	-95.543	115.774	-99.005	16.769	-5.077.549
2047	223.470	-71.657	151.812	-102.046	49.766	-5.027.783
2048	250.620		250.620	-108.586	142.034	-4.885.749

* 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.

PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-1.367.000		-1.367.000	-1.367.000
2026				-647.000		-647.000	-2.014.000
2027	45.250	-9.158	36.092	-482.000	-51.974	-497.882	-2.511.882
2028	181.000	-36.633	144.368	-461.000	-201.515	-518.147	-3.030.029
2029	185.274	-37.252	148.021	-461.000	-191.004	-503.983	-3.534.012
2030	189.648	-37.886	151.762	-461.000	-180.080	-489.319	-4.023.331
2031	193.947	-38.510	155.437	-461.000	-168.727	-474.290	-4.497.621
2032	198.343	-39.147	159.196	-461.000	-156.926	-458.730	-4.956.350
2033	202.839	-43.262	159.577	-461.000	-144.658	-446.081	-5.402.432
2034	207.437	-43.928	163.508	-461.000	-131.906	-429.398	-5.831.829
2035	212.138	-44.610	167.528	-461.000	-118.648	-412.120	-6.243.949
2036	216.947	-45.307	171.640	-461.000	-104.865	-394.225	-6.638.175
2037	221.864	-46.020	175.844	-461.000	-90.534	-375.690	-7.013.864
2038	226.893	-49.520	177.374	-461.000	-75.633	-359.259	-7.373.123
2039	232.036	-50.265	181.771	-461.000	-60.138	-339.367	-7.712.489
2040	237.296	-51.028	186.268	-254.000	-44.025	-111.757	-7.824.246
2041	242.675	-51.808	190.867	-78.000	-27.268	85.599	-7.738.648
2042	248.175	-52.605	195.570	-6.000	-10.198	179.372	-7.559.276
2043	253.801	-57.576	196.224	-6.000	-4.012	186.213	-7.373.063
2044	259.553	-58.410	201.143	-6.000	-3.092	192.051	-7.181.012
2045	265.437	-59.263	206.173	-6.000	-2.163	198.010	-6.983.002
2046	271.453	-60.136	211.317	-6.000	-1.225	204.092	-6.778.910
2047	285.249	-61.780	223.470	-6.000	-298	217.172	-6.561.738
2048	315.575	-64.956	250.620	-6.000		244.620	-6.317.118

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 2.564.822			Nettoeinnahmen 2.564.822
		minus Steuer -433.411			plus Steuer 1.893.589
		nach Steuer 2.131.411			nach Steuer 4.458.411

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.327.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. 181.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

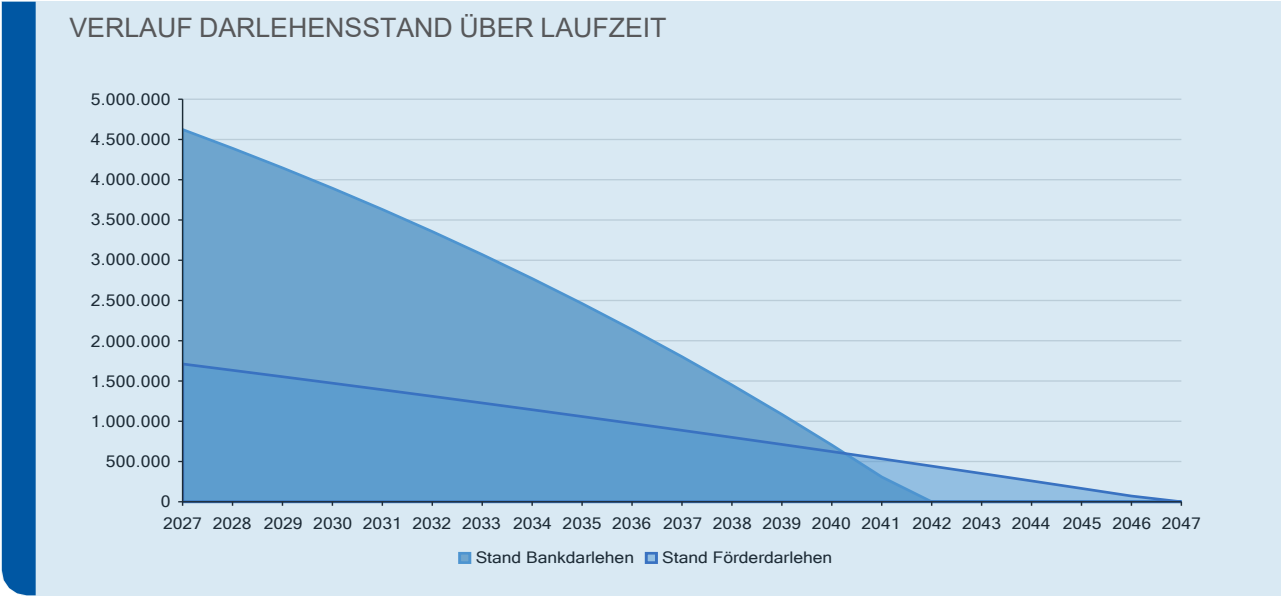
** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). 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.

PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2027	56.830	47.662	104.492	4.623.420	19.574	4.312	23.886	1.711.676	128.378
2028	233.210	184.758	417.968	4.390.210	78.787	16.756	95.543	1.632.889	513.512
2029	242.929	175.039	417.968	4.147.281	79.578	15.965	95.543	1.553.311	513.512
2030	253.053	164.915	417.968	3.894.227	80.378	15.165	95.543	1.472.933	513.512
2031	263.600	154.369	417.968	3.630.628	81.185	14.358	95.543	1.391.748	513.512
2032	274.585	143.383	417.968	3.356.043	82.001	13.542	95.543	1.309.748	513.512
2033	286.029	131.940	417.968	3.070.014	82.824	12.719	95.543	1.226.923	513.512
2034	297.949	120.019	417.968	2.772.065	83.657	11.886	95.543	1.143.267	513.512
2035	310.366	107.602	417.968	2.461.699	84.497	11.046	95.543	1.058.770	513.512
2036	323.301	94.668	417.968	2.138.398	85.346	10.197	95.543	973.424	513.512
2037	336.775	81.194	417.968	1.801.623	86.203	9.340	95.543	887.221	513.512
2038	350.810	67.159	417.968	1.450.813	87.069	8.474	95.543	800.151	513.512
2039	365.430	52.538	417.968	1.085.383	87.944	7.599	95.543	712.208	513.512
2040	380.659	37.309	417.968	704.724	88.827	6.716	95.543	623.380	513.512
2041	396.524	21.445	417.968	308.200	89.720	5.823	95.543	533.660	513.512
2042	308.200	5.276	313.476		90.621	4.922	95.543	443.039	409.019
2043					91.531	4.012	95.543	351.508	95.543
2044					92.451	3.092	95.543	259.057	95.543
2045					93.380	2.163	95.543	165.677	95.543
2046					94.318	1.225	95.543	71.360	95.543
2047					71.360	298	71.657		71.657



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
2025				-1.160.000		-1.160.000	-1.160.000
2026				-264.000		-264.000	-1.424.000
2027	58.250	-9.158	49.092	-78.000	-51.974	-80.882	-1.504.882
2028	233.000	-36.633	196.368	-108.000	-201.515	-113.147	-1.618.029
2029	238.825	-37.252	201.573	-108.000	-191.004	-97.431	-1.715.461
2030	244.796	-37.886	206.909	-108.000	-180.080	-81.171	-1.796.632
2031	250.671	-38.510	212.161	-108.000	-168.727	-64.566	-1.861.198
2032	256.687	-39.147	217.540	-108.000	-156.926	-47.386	-1.908.584
2033	262.847	-43.262	219.586	-108.000	-144.658	-33.073	-1.941.657
2034	269.156	-43.928	225.227	-108.000	-131.906	-14.679	-1.956.335
2035	275.615	-44.610	231.005	-108.000	-118.648	4.357	-1.951.978
2036	282.230	-45.307	236.923	-108.000	-104.865	24.058	-1.927.920
2037	289.004	-46.020	242.983	-108.000	-90.534	44.450	-1.883.471
2038	295.940	-49.520	246.420	-108.000	-75.633	62.788	-1.820.683
2039	303.042	-50.265	252.777	-108.000	-60.138	84.639	-1.736.044
2040	310.315	-51.028	259.287	-108.000	-44.025	107.263	-1.628.781
2041	317.763	-51.808	265.955	-108.000	-27.268	130.687	-1.498.094
2042	325.389	-52.605	272.784	-108.000	-10.198	154.586	-1.343.508
2043	333.199	-57.576	275.622	-108.000	-4.012	163.611	-1.179.897
2044	341.195	-58.410	282.785	-108.000	-3.092	171.693	-1.008.205
2045	349.384	-59.263	290.121	-108.000	-2.163	179.957	-828.247
2046	357.769	-60.136	297.633	-108.000	-1.225	188.408	-639.839
2047	366.356	-61.780	304.576	-108.000	-298	196.278	-443.561
2048	375.148	-64.956	310.193	-108.000		202.193	-241.368
2049	384.152	-66.016	318.136	-108.000		210.136	-31.232
2050	393.371	-67.102	326.270	-108.000		218.270	187.038
STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 26. JAHR							

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von 233.000 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 10,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung 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 26. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSE RECHNUNG

UMSATZSTEUER	NETTOEINNAHMEN	STEUERPROGRESSION
Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.	Miete abzüglich Nebenkosten.	Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leertehungen) 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: 10,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.10.2027) mit 181.000 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 233.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.10.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 4.680.250 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre ab 01.10.2027
- ✓ Landesdarlehen gefördert 1.731.250 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 26. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2025		
Erwerbsnebenkosten	41.000	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten	462.000	EUR
Planung technische Betreuung	15.700	EUR
Baukosten	96.200	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	56.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	53.200	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	57.400	EUR
laufende Steuerberatung	28.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	224.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2026	265.400	EUR
Beratungshonorar	10.100	EUR
	1.367.000	EUR

2026		
Erwerbsnebenkosten	1.000	EUR
Planung technische Betreuung	31.500	EUR
Baukosten	256.400	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	56.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	22.800	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	24.600	EUR
laufende Steuerberatung	12.000	EUR
Bauzeitinsen bis 30.09.2027	204.600	EUR
Beratungshonorar	10.100	EUR
	647.000	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 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2027

Erwerbsnebenkosten	1.000	EUR
Planung technische Betreuung	39.300	EUR
Baukosten	320.500	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	56.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	24.000	EUR
Altgebäude	3.100	EUR
Beratungshonorar	10.100	EUR
	482.000	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 verllässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.





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	9.486.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	69.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitzinsen **	470.100	EUR
Reserve	54.900	EUR
Investitionssumme	10.100.000	EUR
Beratungshonorar	151.500	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 430.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	9.821.500	EUR

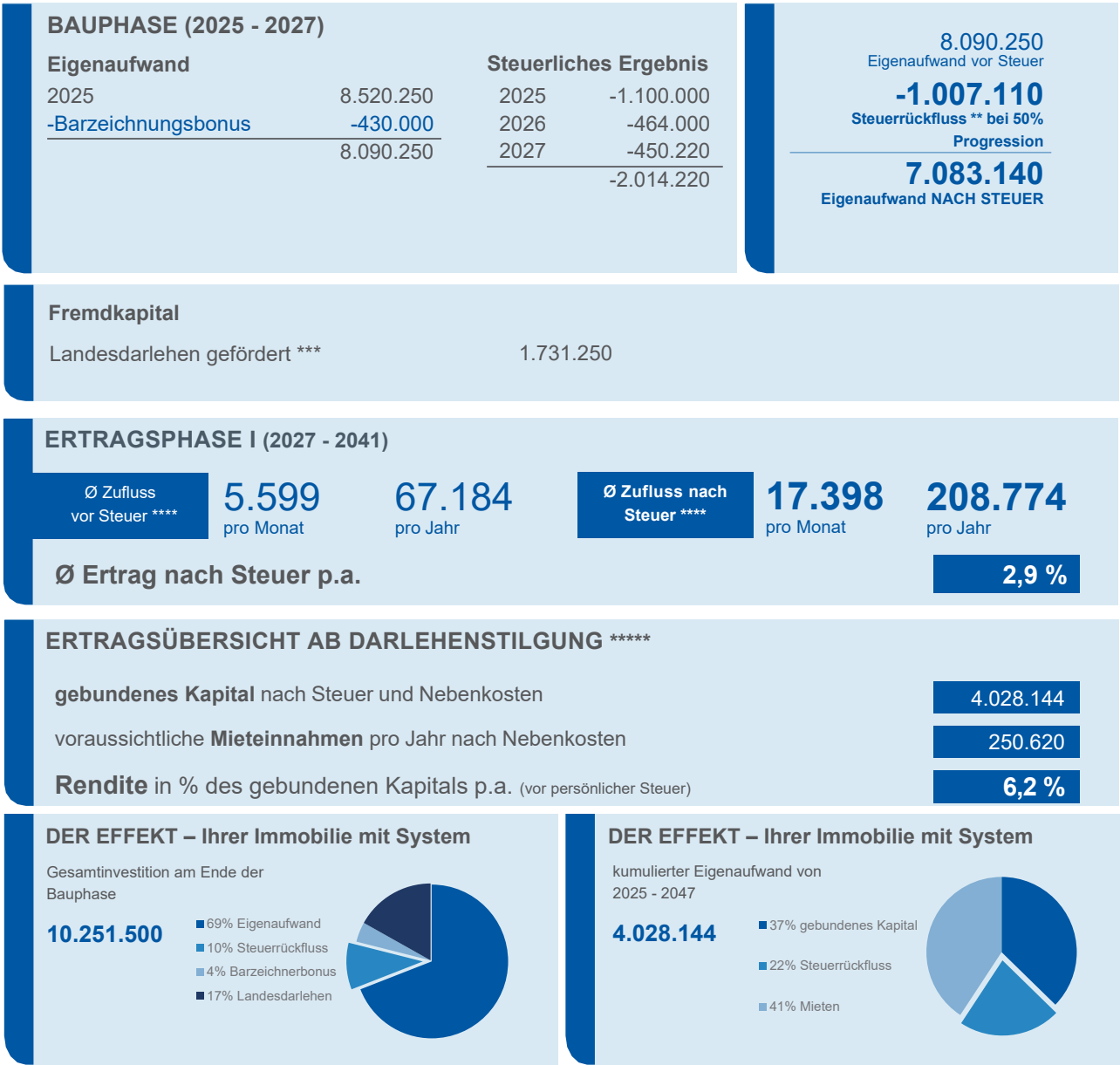
* Erwerbsnebenkosten		
Grunderwerbsteuer	11.600	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	47.400	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
	69.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im 2. Halbjahr 2025 und einem Tilgungsbeginn ab Oktober 2027, einem Zinssatz von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

*** Der Barzeichnungsbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitzinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur Optimalen Finanzierung des Projekts, soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 10.251.500*



PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-1.100.000		-1.100.000	-1.100.000
2026				-464.000		-464.000	-1.564.000
2027	45.250	-9.158	36.092	-482.000	-4.312	-450.220	-2.014.220
2028	181.000	-36.633	144.368	-461.000	-16.756	-333.389	-2.347.609
2029	185.274	-37.252	148.021	-461.000	-15.965	-328.943	-2.676.552
2030	189.648	-37.886	151.762	-461.000	-15.165	-324.404	-3.000.956
2031	193.947	-38.510	155.437	-461.000	-14.358	-319.921	-3.320.877
2032	198.343	-39.147	159.196	-461.000	-13.542	-315.347	-3.636.223
2033	202.839	-43.262	159.577	-461.000	-12.719	-314.141	-3.950.365
2034	207.437	-43.928	163.508	-461.000	-11.886	-309.378	-4.259.743
2035	212.138	-44.610	167.528	-461.000	-11.046	-304.518	-4.564.261
2036	216.947	-45.307	171.640	-461.000	-10.197	-299.558	-4.863.818
2037	221.864	-46.020	175.844	-461.000	-9.340	-294.496	-5.158.314
2038	226.893	-49.520	177.374	-461.000	-8.474	-292.100	-5.450.414
2039	232.036	-50.265	181.771	-461.000	-7.599	-286.828	-5.737.242
2040	237.296	-51.028	186.268	-254.000	-6.716	-74.448	-5.811.690
2041	242.675	-51.808	190.867	-78.000	-5.823	107.043	-5.704.646
2042	248.175	-52.605	195.570	-6.000	-4.922	184.648	-5.519.999
2043	253.801	-57.576	196.224	-6.000	-4.012	186.213	-5.333.786
2044	259.553	-58.410	201.143	-6.000	-3.092	192.051	-5.141.735
2045	265.437	-59.263	206.173	-6.000	-2.163	198.010	-4.943.725
2046	271.453	-60.136	211.317	-6.000	-1.225	204.092	-4.739.633
2047	285.249	-61.780	223.470	-6.000	-298	217.172	-4.522.461
2048	315.575	-64.956	250.620	-6.000		244.620	-4.277.841

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
		2.564.822			2.564.822
		minus Steuer			plus Steuer
		-433.411			1.893.589
		nach Steuer			nach Steuer
		2.131.411			4.458.411

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.327.000

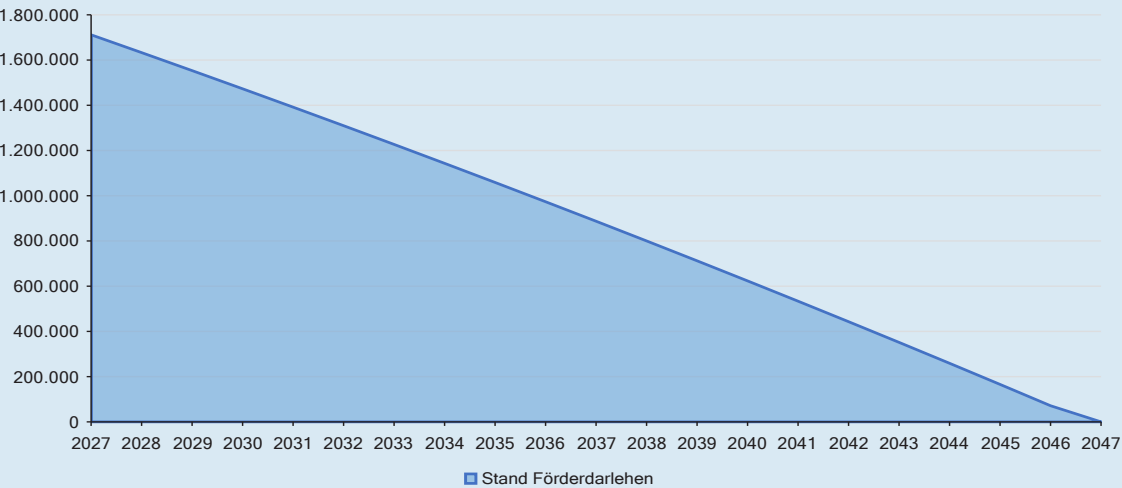
* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. 181.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2029 (2,4% ab 2031) . Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen Verwaltungskosten 10,5% (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.

PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	19.574	4.312	23.886	1.711.676
2028	78.787	16.756	95.543	1.632.889
2029	79.578	15.965	95.543	1.553.311
2030	80.378	15.165	95.543	1.472.933
2031	81.185	14.358	95.543	1.391.748
2032	82.001	13.542	95.543	1.309.748
2033	82.824	12.719	95.543	1.226.923
2034	83.657	11.886	95.543	1.143.267
2035	84.497	11.046	95.543	1.058.770
2036	85.346	10.197	95.543	973.424
2037	86.203	9.340	95.543	887.221
2038	87.069	8.474	95.543	800.151
2039	87.944	7.599	95.543	712.208
2040	88.827	6.716	95.543	623.380
2041	89.720	5.823	95.543	533.660
2042	90.621	4.922	95.543	443.039
2043	91.531	4.012	95.543	351.508
2044	92.451	3.092	95.543	259.057
2045	93.380	2.163	95.543	165.677
2046	94.318	1.225	95.543	71.360
2047	71.360	298	71.657	

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
2025				-893.000		-893.000	-893.000
2026				-81.000		-81.000	-974.000
2027	58.250	-9.158	49.092	-78.000	-4.312	-33.220	-1.007.220
2028	233.000	-36.633	196.368	-108.000	-16.756	71.611	-935.609
2029	238.825	-37.252	201.573	-108.000	-15.965	77.608	-858.001
2030	244.796	-37.886	206.909	-108.000	-15.165	83.744	-774.257
2031	250.671	-38.510	212.161	-108.000	-14.358	89.803	-684.454
2032	256.687	-39.147	217.540	-108.000	-13.542	95.997	-588.457
2033	262.847	-43.262	219.586	-108.000	-12.719	98.867	-489.590
2034	269.156	-43.928	225.227	-108.000	-11.886	105.341	-384.249
2035	275.615	-44.610	231.005	-108.000	-11.046	111.959	-272.290
2036	282.230	-45.307	236.923	-108.000	-10.197	118.726	-153.564
2037	289.004	-46.020	242.983	-108.000	-9.340	125.643	-27.920
2038	295.940	-49.520	246.420	-108.000	-8.474	129.946	102.026
STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 14. JAHR							

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von 233.000 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 10,5% (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 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 Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 14. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER	NETTOEINNAHMEN	STEUERPROGRESSION
Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.	Miete abzüglich Nebenkosten.	Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) 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: 10,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.10.2027) mit 181.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt ab 2029 2,5% (2,4% ab 2031). Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 233.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.10.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 1.731.250 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 14. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2025

Erwerbsnebenkosten	41.000	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten	462.000	EUR
Planung technische Betreuung	15.700	EUR
Baukosten	96.200	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	56.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	53.200	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	57.400	EUR
laufende Steuerberatung	28.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	224.000	EUR
Geldverkehrsspesen	18.400	EUR
Beratungshonorar	10.100	EUR
	1.100.000	EUR

2026

Erwerbsnebenkosten	1.000	EUR
Planung technische Betreuung	31.500	EUR
Baukosten	256.400	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	56.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	22.800	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	24.600	EUR
laufende Steuerberatung	12.000	EUR
Geldverkehrsspesen	21.600	EUR
Beratungshonorar	10.100	EUR
	464.000	EUR

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2027

Erwerbsnebenkosten	1.000	EUR
Planung technische Betreuung	39.300	EUR
Baukosten	320.500	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	56.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	24.000	EUR
Altgebäude	3.100	EUR
Beratungshonorar	10.100	EUR
	482.000	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 verwiesen.

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 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 Unwideruflichkeit 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

Diese beglaubigt zu unterfertigende Vollmacht dient der Sicherung bestimmter Interessen der Investor:innen. Der Rechtsanwalt/die Rechtsanwältin 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 Durchführungserlassen 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 Bauzeitinsen 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 Alpha Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 502622a, 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	IFA Institut für Anlageberatung AG, 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	Lotti und Max Baumeister Lindner GmbH, Wien
--------------------	--

Investments in die Zukunft.



LEISTBARE MIETEN BRINGEN STABILE EINNAHMEN

Geförderter Mietwohnbau und die dank nachhaltiger Energiekonzepte geringeren Betriebskosten ermöglichen bis zu 30% günstigere Mieten als am freien Markt. Dies sorgt für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.



WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

Das IFA Asset Management stellt über den gesamten Lebenszyklus eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt und Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Sie genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.



ATTRAKTIVE RENDITEN & BREITE PRODUKTPALETTE

IFA bietet eine breite Produktpalette entlang des Risiko-Rendite-Profils. Diese reicht von steueroptimierten Bauherrenmodellen über Prime Investments bis hin zu Anleihen. Je nach Art des Investments profitieren Sie von fixer Verzinsung oder indexierten Mieteinnahmen, steuerlicher Optimierung, staatlichen Förderungen bzw. der Immobilienpreisentwicklung. Und dies bereits mit einem Eigenkapitaleinsatz ab 10.000 Euro.



VOM MARKTAUFSCHWUNG PROFITIEREN

Die Lage am Immobilienmarkt entspannt sich gegenüber 2023, die Marktentwicklung ist deutlich positiv. Zudem erleben wir einen Wandel vom Kauf- zum Mietmarkt, welcher zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietwohnungen führt. Somit ist jetzt der perfekte Zeitpunkt, in Immobilien zu investieren und von der Marktentwicklung zu profitieren.



PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP

Ein Investment in geförderten Wohnbau ermöglicht die Realisierung leistbarer Mietwohnungen. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen sowie steuerliche Begünstigungen und profitieren von inflationsgeschützten Mieteinnahmen. Diese Public-Private Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten lohnt, für den Staat, die Investor:innen und die Gesellschaft.



TURN GREEN

Das IFA Asset Management achtet darauf, jede Immobilie hinsichtlich Energieeffizienz und CO₂-Ausstoß zu optimieren. Denn vor allem ältere Bestandsgebäude zählen zu den größten CO₂-Emitenten. Mit der Revitalisierungsoffensive „Turn Green“ von IFA und ADOMO garantiert das IFA Asset Management langfristig den Werterhalt der Immobilie, reduziert Energiekosten und sichert künftige Erträge durch stabile Mieteinnahmen.



HOHE NACHFRAGE TRIFFT AUF GERINGES ANGEBOT

Sinkendes Angebot an leistbarem Wohnraum bei konstant steigender Nachfrage sorgt für Vermietungssicherheit und Wertsteigerungspotential. Die Anzahl der baubewilligten Wohnungen sank von rund 78.000 im Jahr 2021 auf rund 46.000 im Jahr 2023, für 2025 werden rund 27.000 Fertigstellungen prognostiziert. Das führt zu einem Engpass an Wohnungen und damit langfristig zu einer hohen Nachfrage an leistbaren Mietwohnungen.



VOM MARKTFÜHRER PROFITIEREN

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. IFA ermöglicht dank mehr als 45 Jahren Erfahrung Immobilieninvestments in besten Lagen und für jede Anlagepräferenz. IFA steht für Stabilität und Verlässlichkeit und hat 56,2 Mio. Euro Eigenkapital, was einer Eigenkapitalquote von 53,3% entspricht (Einzelabschluss 2023).

Ganzheitliches Leistungsspektrum

GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit umfassender 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.

ASSET MANAGEMENT

Sie genießen stabile Erträge, das IFA Asset Management kümmert sich um alles andere. Unser Komplettservice ermöglicht rasche Lösungen und volle Transparenz.

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 hat hohe Expertise bei 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- bzw. 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.

IFA

Rundum betreut – ein Immobilienleben lang

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Sorglos-Paket, das von der Konzeption eines Investments über den Bau bis hin zu Vermietung und Asset Management bzw. laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Das ist ein echter Mehrwert und USP der IFA: Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere. Zu den wichtigsten Partnern zählen dabei die ADOMO Group, spezialisiert auf Real Estate Services, und IMMOcontract.

Alle Expert:innen agieren mit äußerster Sorgfalt und tiefer Marktkennntnis. Sie stellen eine optimale wirtschaftliche Performance sicher und sorgen im Sinne der Investor:innen für Werterhalt bzw. Wertsteigerung jeder Immobilie.

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 2024

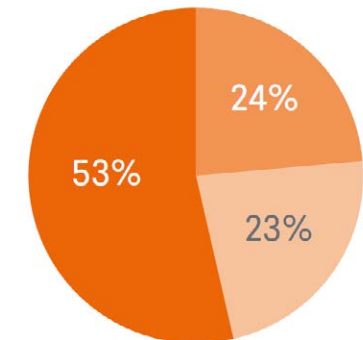
IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert in engem Austausch mit dem IFA Asset Management die Bewirtschaftung jedes Investments. IMMOcontract Real Estate Management 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.



- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung



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 Wert-sicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



Vertrauen & Transparenz

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungs-verträgen erfolgt unter Einbeziehung von un-abhängigen Experten. Transparenz gewährleistet auch das Online-Portal, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres ImmobilienInvestments haben.



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.

Versprochen. Gehalten.

Jedes IFA Immobilieninvestment wird umfassend geprüft und kommt nur dann auf den Markt, wenn es in allen relevanten Kriterien überzeugt. Unsere jahr-zehnte-lange Erfahrung, tiefe Marktkennntnis und die Expertise von rund 500 realisierten Projekten ermöglichen realistische Prognosen und Berechnun-gen. Auch in Zeiten gestiegener Baukosten halten wir, was wir versprechen. Wir schaffen für unsere Anleger:innen solide Renditen und Erträge.

+1,18%

mehr vermietbare Fläche
geschaffen als geplant.

+7,46%

höhere Mieterträge
realisiert als konzipiert.

+3,21%

gestiegenes Investitionsvolumen
trotz massiv gestiegener Baukosten.

Entwicklung 2022 bis 2024 bei 28 fertiggestellten
und an Investor:innen übergebenen Projekten.

498 realisierte
Immobilienprojekte

4,1 Mrd. Euro Assets
unter Management

9.035 verwaltete
Wohnungen/Einheiten

8.000 zufriedene
Investor:innen

Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und
sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA

In bester Gesellschaft

Wir sind stolz, so viele Leader und Vordenker:innen zu unseren Kund:innen zählen zu dürfen. 42% 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 — 460,6 Mio. Euro

Führungskräfte — 400,1 Mio. Euro

Unternehmer:innen — 291,7 Mio. Euro

Steuerberater:innen — 191,4 Mio. Euro

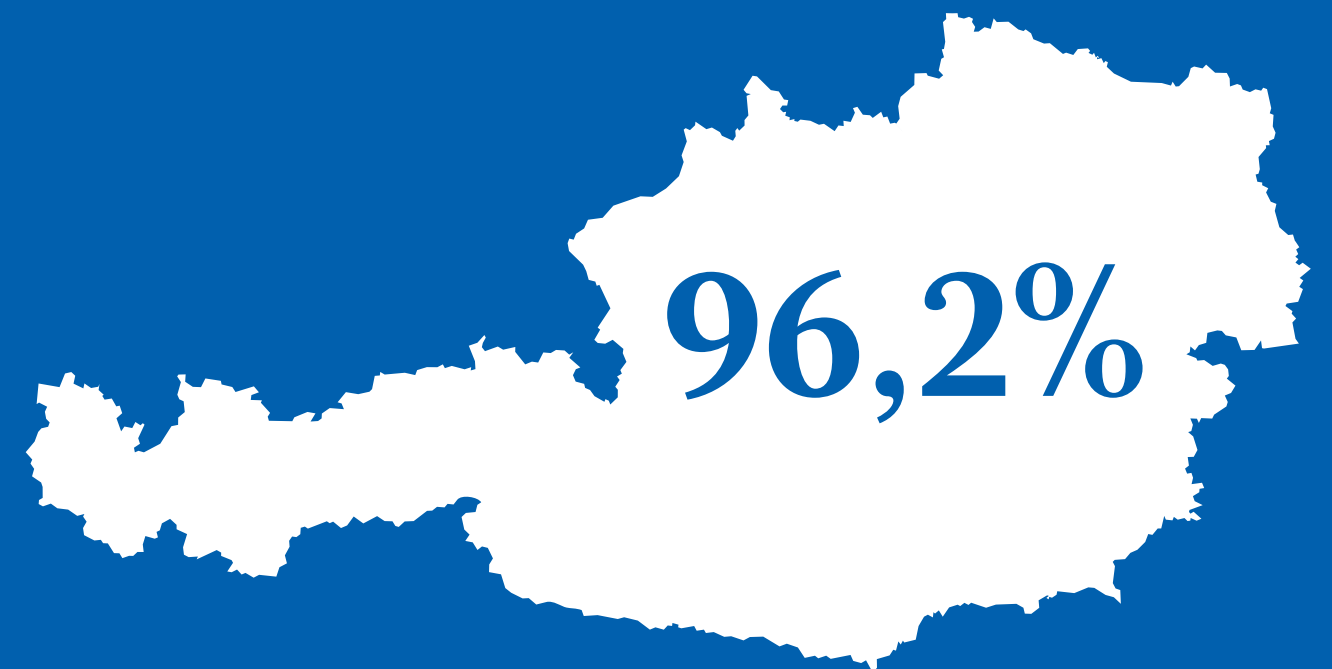
Jurist:innen — 107,2 Mio. Euro

42%

—
unserer Anleger:innen
sind Mehrfachzeichner:innen

—
Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA. Wo Leader investieren



—
96,2% betrug im Jahr 2024 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?



Pirchäckerstraße 36-38 8053 Graz

NUTZUNG	46 Wohnungen, 46 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	14 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	August 2024



Dornschneidergasse 27 8020 Graz

NUTZUNG	22 Wohnungen
PROJEKTVOLUMEN	8,1 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Mai 2024



Puchstraße 44 8020 Graz

NUTZUNG	15 Wohnungen, 15 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	6,78 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	April 2024



Harter Straße 96, 8053 Graz

NUTZUNG	30 Wohnungen, 22 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	11 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Januar 2024

ESG im Fokus

AGENDA 2030 DER UNITED NATIONS

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

Die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 sind – neben den österreichischen und europäischen Klimazielen – die Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA im Rahmen der Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.



Um die globale Verantwortung zusätzlich zu unterstreichen, ist IFA Mitglied der weltweit größten Nachhaltigkeitsstrategie UN Global Compact.

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.



Kompass.

Das IFA Investmentportal.

Kompass ist das „Onlinebanking“ für Immobilieninvestments, für IFA Investor:innen und alle, die an Investments interessiert sind. Seit Herbst 2024 online und rund um die Uhr verfügbar, bietet es eine Vielzahl an Features und Benefits.

-  **ALLES IM BLICK**
Mit detaillierten Übersichten und Kennzahlen zu jedem Investment
-  **ALLES AN EINEM ORT**
Informationen, Berechnungen und Unterlagen zu IFA Investments digital aufbereitet, für Investor:innen und Vertriebspartner:innen
-  **PAPIERLOS**
Zentrale Dokumentenablage und papierlose Unterfertigung von Gesellschafterbeschlüssen
-  **KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT**
Unkomplizierte Kommunikation mit IFA und IFA Partner:innen mittels Nachrichtenfunktion
-  **JEDERZEIT UND ÜBERALL**
Kompass ist 24/7 von jedem Gerät mit Internetzugang erreichbar
-  **SICHER UND DSGVO-KONFORM**
Daten sind gemäß DSGVO und Sicherheitsprotokollen geschützt

Mit Kompass erweist sich IFA erneut als Vorreiter in der Immobilienbranche und setzt neue Maßstäbe in Transparenz, Kundenorientierung und Digitalisierung.

Einfach einsteigen und Kompass kennenlernen:
KOMPASS.IFA.AT

Lang
fristig.

20+
JAHRE

Mittel
fristig.

6-19
JAHRE

Kurz
fristig.

3-5
JAHRE

IFA Bauherrenmodelle IFA Prime Investments

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

IFA Prime Investments

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

IFA Anleihen

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

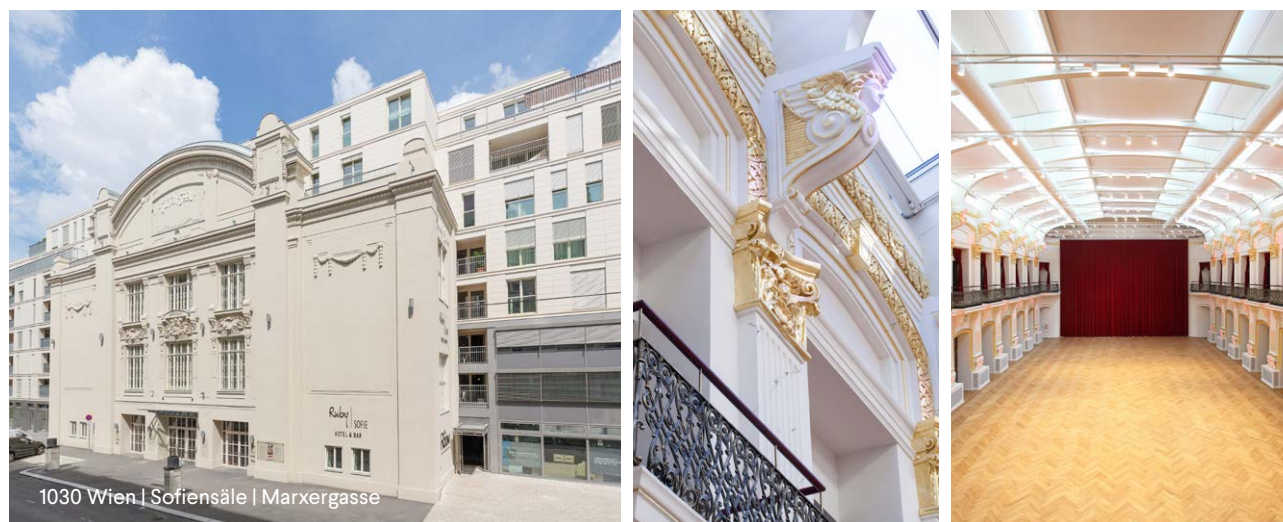
IFA Investments in Wien

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 **Grundausstattung** (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	✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten ✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen
Konstituierung	✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung für Investor:innen ✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Investmentportal
Reporting	✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase ✓ Bau-Updates ✓ Budget-Updates ✓ Schlussbericht bei Fertigstellung
Planung und Umsetzung Verwertungskonzept	✓ 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	✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie ✓ Erstellung Protokoll ✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen
Gewährleistungsmanagement	✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements
Management von Dienstleister:innen	✓ 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	✓ 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	✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen ✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen ✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen
Abstimmung mit der Förderstelle	✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle ✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer Marktkonformen weiteren Vermietung
Management von Sanierungsleistungen	✓ 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	✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen
Reporting	✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen ✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report ✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung
Management von Großsanierungen	✓ 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	✓ 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	✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports
Investmentportal	✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen
ESG-Reporting	✓ 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	✓ 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 einer starken Gruppe.

SORAVIA zählt mit einem realisierten Projektvolumen von rund 8,1 Milliarden Euro 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 Projektentwicklung, Investment und Asset Management, Hospitality, bis hin zu Property- und Facility-Management. Weitere Unternehmensbeteiligungen wie Numa, Ruby Hotels sowie Loisium runden das Portfolio ab. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 4.200 Mitarbeiter:innen.



WICHTIGER HINWEIS

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

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 herein 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 herein enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom April 2025 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. 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.

Stand: April 2025



IFA Institut für Anlageberatung AG

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