



Barzeichnung

36 / 2.138 Eigentumsanteile

Kopalgasse 11

1110 Wien

IFA Bauherrenmodell Plus N°500 mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung.

Erstmals in Wien ermöglicht IFA mit der „Kopalgasse 11“ ein Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung. Dabei investieren Sie in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen, die Wohnungsbegründung ist nach Baufertigstellung geplant. Das Bauherrenmodell Plus war bislang nur in der Steiermark möglich, IFA hat hier bereits 13 Bauherrenmodelle Plus realisiert. Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Investment nun auch in Wien anbieten zu können.

- ✓ Planrendite 8,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 11,95 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 34 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Sommer 2026 | Fertigstellung Herbst 2027
- ✓ Die Förderungswürdigkeit des gesamten Projekts ist behördlich bestätigt

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

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

SICHERHEITEN

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

FÖRDERUNG

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

STEUEROPTIMIERUNG

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

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 10,29 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,08 Euro/m². Die für Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

360-GRAD-SERVICE

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

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		76.254	Nettoeinnahmen plus		76.254
Steuerzahlung		-18.932	Steuerersparnis		35.094
Nettoeinnahmen nach Steuer		57.323	Nettoeinnahmen nach Steuer		111.348

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

BAUHERRENMODELL PLUS

Wien | Kopalgasse 11 - BHM PLUS

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

36 / 2.138 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 270.034 * - KOP 11 - 1. OG - Top 6

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	231.571
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-15.104</u>
	216.467

Steuerliches Ergebnis

2025	-11.652
2026	-10.558
2027	-11.972
	<u>-34.181</u>

216.467

Eigenaufwand vor Steuer

-17.091

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

199.377

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

38.462

ERTRAGSPHASE I (2028 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

242
pro Monat

2.902
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

524
pro Monat

6.290
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,2 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

109.609

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

8.740

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

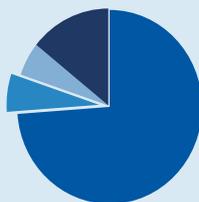
8,0 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

270.034

- 74% Eigenaufwand
- 6% Steuerrückfluss
- 6% Barzeichnerbonus
- 14% Landesdarlehen

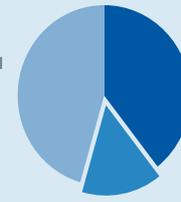


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

109.609

- 39% gebundenes Kapital
- 16% Steuerrückfluss
- 45% Mieten



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

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

*** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 38.462 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2028, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2028 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

***** Da die Herstellungskosten bis 2041 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

BAUHERRENMODELL PLUS

Wien | Kopalgasse 11 - BHM PLUS

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

36 / 2.138 Eigentumsanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-216.467		-216.467		-216.467
2026				5.826	5.826	2,69%	-210.641
2027				5.279	5.279	2,51%	-205.363
2028	4.345	-2.123	2.222	5.986	8.208	4,00%	-197.154
2029	4.454	-2.123	2.332	3.690	6.022	3,05%	-191.132
2030	4.567	-2.123	2.444	3.627	6.071	3,18%	-185.061
2031	4.677	-2.123	2.554	3.562	6.116	3,30%	-178.945
2032	4.790	-2.123	2.667	3.498	6.165	3,45%	-172.780
2033	4.814	-2.123	2.691	3.432	6.123	3,54%	-166.657
2034	4.932	-2.123	2.809	3.411	6.220	3,73%	-160.436
2035	5.053	-2.123	2.930	3.343	6.273	3,91%	-154.163
2036	5.176	-2.123	3.054	3.273	6.327	4,10%	-147.837
2037	5.302	-2.123	3.180	3.202	6.382	4,32%	-141.455
2038	5.358	-2.123	3.236	3.129	6.365	4,50%	-135.090
2039	5.491	-2.123	3.368	3.092	6.460	4,78%	-128.630
2040	5.626	-2.123	3.503	3.016	6.519	5,07%	-122.111
2041	5.764	-2.123	3.641	1.171	4.812	3,94%	-117.299
2042	5.905	-2.123	3.783	-1.594	2.189	1,87%	-115.110
2043	5.940	-2.123	3.817	-2.895	922	0,80%	-114.188
2044	6.088	-2.123	3.965	-2.923	1.042	0,91%	-113.146
2045	6.239	-2.123	4.117	-3.007	1.110	0,98%	-112.036
2046	6.394	-2.123	4.271	-3.093	1.178	1,05%	-110.858
2047	6.552	-2.123	4.430	-3.181	1.249	1,13%	-109.609
2048	8.740		8.740	-3.270	5.470	4,99%	-104.140

* 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

Wien | Kopalgasse 11 - BHM PLUS

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

36 / 2.138 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-11.652		-11.652	-11.652
2026				-10.558		-10.558	-22.210
2027				-11.972		-11.972	-34.181
2028	5.220	-875	4.345	-11.349	-377	-7.381	-41.562
2029	5.344	-889	4.454	-11.349	-359	-7.254	-48.816
2030	5.471	-904	4.567	-11.349	-341	-7.124	-55.939
2031	5.595	-918	4.677	-11.349	-323	-6.995	-62.935
2032	5.723	-933	4.790	-11.349	-305	-6.864	-69.799
2033	5.853	-1.039	4.814	-11.349	-287	-6.822	-76.621
2034	5.987	-1.055	4.932	-11.349	-269	-6.686	-83.307
2035	6.123	-1.070	5.053	-11.349	-250	-6.546	-89.853
2036	6.263	-1.087	5.176	-11.349	-231	-6.404	-96.257
2037	6.405	-1.103	5.302	-11.349	-212	-6.259	-102.516
2038	6.551	-1.193	5.358	-11.349	-193	-6.184	-108.700
2039	6.701	-1.210	5.491	-11.349	-174	-6.032	-114.732
2040	6.853	-1.228	5.626	-7.813	-154	-2.341	-117.073
2041	7.010	-1.246	5.764	-2.442	-134	3.188	-113.885
2042	7.169	-1.264	5.905		-114	5.791	-108.094
2043	7.333	-1.393	5.940		-94	5.846	-102.248
2044	7.500	-1.412	6.088		-74	6.014	-96.234
2045	7.671	-1.432	6.239		-53	6.186	-90.048
2046	7.846	-1.452	6.394		-32	6.362	-83.686
2047	8.025	-1.472	6.552		-11	6.541	-77.146
2048	10.438	-1.698	8.740			8.740	-68.406

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
		76.254			76.254
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.932			35.094
		nach Steuer			nach Steuer
		57.323			111.348

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 54.025

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 5.220 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 7,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2028 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

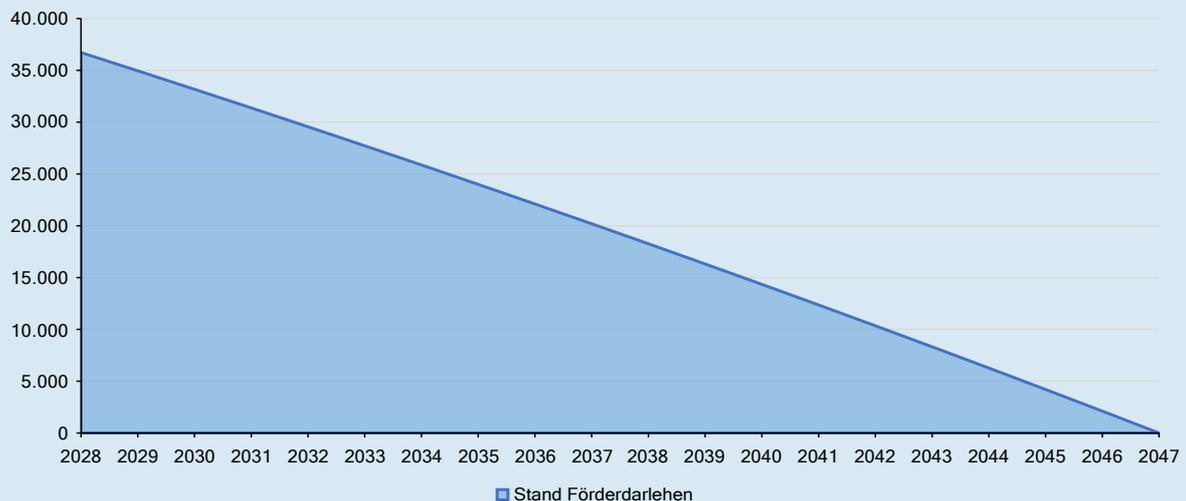
Wien | Kopalgasse 11 - BHM PLUS

KREDITÜBERSICHT

36 / 2.138 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	1.746	377	2.123	36.716
2029	1.764	359	2.123	34.953
2030	1.781	341	2.123	33.172
2031	1.799	323	2.123	31.373
2032	1.817	305	2.123	29.555
2033	1.835	287	2.123	27.720
2034	1.854	269	2.123	25.866
2035	1.873	250	2.123	23.993
2036	1.891	231	2.123	22.102
2037	1.910	212	2.123	20.192
2038	1.930	193	2.123	18.262
2039	1.949	174	2.123	16.313
2040	1.969	154	2.123	14.345
2041	1.988	134	2.123	12.356
2042	2.008	114	2.123	10.348
2043	2.028	94	2.123	8.320
2044	2.049	74	2.123	6.271
2045	2.069	53	2.123	4.201
2046	2.090	32	2.123	2.111
2047	2.111	11	2.123	

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.

BAUHERRENMODELL PLUS

Wien | Kopalgasse 11 - BHM PLUS

TOTALGEWINNBERECHNUNG

36 / 2.138 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-8.116		-8.116	-8.116
2026				-1.650		-1.650	-9.766
2027				-623		-623	-10.389
2028	6.483	-875	5.608	-2.559	-377	2.672	-7.718
2029	6.645	-889	5.755	-2.559	-359	2.837	-4.881
2030	6.811	-904	5.907	-2.559	-341	3.006	-1.874
2031	6.974	-918	6.056	-2.559	-323	3.173	1.299

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 7. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 6.483 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 7,5% (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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 7. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.