



Kreditzeichnung

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 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ 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

Kreditzeichnung

36 / 2.138 Eigentumsanteile

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

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	31.319
2026	31.319
2027	31.319
	<hr/>
	93.957

Steuerliches Ergebnis

2025	-20.223
2026	-17.478
2027	-11.972
	<hr/>
	-49.673

93.957
Eigenaufwand vor Steuer

-24.836
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

69.121
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	137.614
Landesdarlehen gefördert ****	38.462

FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

505
pro Monat

6.060
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

276
pro Monat

3.308
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

141.270

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.740

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

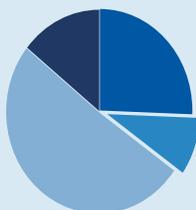
6,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

270.034

- 26% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 50% Bankdarlehen
- 15% Landesdarlehen

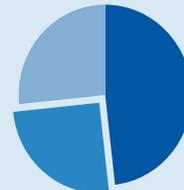


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

141.270

- 48% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 26% Mieten bereinigt
um Zinsaufwände



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von EUR 137.614 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2028, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,14% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** 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 - 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

Wien | Kopalgasse 11 - BHM PLUS

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

36 / 2.138 Eigentumsanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-31.319		-31.319	-31.319
2026			-31.319	10.111	-21.208	-52.527
2027			-31.319	8.739	-22.580	-75.107
2028	4.345	-14.537	-10.192	5.986	-4.206	-79.313
2029	4.454	-14.537	-10.083	6.543	-3.540	-82.853
2030	4.567	-14.537	-9.970	6.334	-3.636	-86.489
2031	4.677	-14.537	-9.860	6.118	-3.742	-90.231
2032	4.790	-14.537	-9.747	5.896	-3.851	-94.082
2033	4.814	-14.537	-9.723	5.666	-4.057	-98.139
2034	4.932	-14.537	-9.605	5.473	-4.132	-102.271
2035	5.053	-14.537	-9.485	5.226	-4.259	-106.530
2036	5.176	-14.537	-9.361	4.969	-4.392	-110.922
2037	5.302	-14.537	-9.235	4.703	-4.532	-115.453
2038	5.358	-14.537	-9.179	4.427	-4.752	-120.205
2039	5.491	-14.537	-9.047	4.177	-4.870	-125.075
2040	5.626	-14.537	-8.911	3.880	-5.032	-130.107
2041	5.764	-14.537	-8.773	1.803	-6.970	-137.077
2042	5.905	-14.537	-8.632	-1.202	-9.834	-146.911
2043	5.940	-2.123	3.817	-2.755	1.062	-145.849
2044	6.088	-2.123	3.965	-2.923	1.042	-144.806
2045	6.239	-2.123	4.117	-3.007	1.110	-143.697
2046	6.394	-2.123	4.271	-3.093	1.178	-142.518
2047	6.552	-2.123	4.430	-3.181	1.249	-141.270
2048	8.740		8.740	-3.270	5.470	-135.800

* 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				-20.223		-20.223	-20.223
2026				-17.478		-17.478	-37.701
2027				-11.972		-11.972	-49.673
2028	5.220	-875	4.345	-11.349	-6.082	-13.086	-62.759
2029	5.344	-889	4.454	-11.349	-5.774	-12.669	-75.428
2030	5.471	-904	4.567	-11.349	-5.454	-12.236	-87.664
2031	5.595	-918	4.677	-11.349	-5.121	-11.792	-99.456
2032	5.723	-933	4.790	-11.349	-4.773	-11.332	-110.789
2033	5.853	-1.039	4.814	-11.349	-4.411	-10.946	-121.735
2034	5.987	-1.055	4.932	-11.349	-4.035	-10.452	-132.187
2035	6.123	-1.070	5.053	-11.349	-3.642	-9.938	-142.125
2036	6.263	-1.087	5.176	-11.349	-3.233	-9.406	-151.531
2037	6.405	-1.103	5.302	-11.349	-2.807	-8.854	-160.384
2038	6.551	-1.193	5.358	-11.349	-2.363	-8.354	-168.738
2039	6.701	-1.210	5.491	-11.349	-1.901	-7.759	-176.498
2040	6.853	-1.228	5.626	-7.813	-1.419	-3.607	-180.104
2041	7.010	-1.246	5.764	-2.442	-918	2.405	-177.700
2042	7.169	-1.264	5.905		-395	5.510	-172.189
2043	7.333	-1.393	5.940		-94	5.846	-166.343
2044	7.500	-1.412	6.088		-74	6.014	-160.329
2045	7.671	-1.432	6.239		-53	6.186	-154.143
2046	7.846	-1.452	6.394		-32	6.362	-147.782
2047	8.025	-1.472	6.552		-11	6.541	-141.241
2048	10.438	-1.698	8.740			8.740	-132.501

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

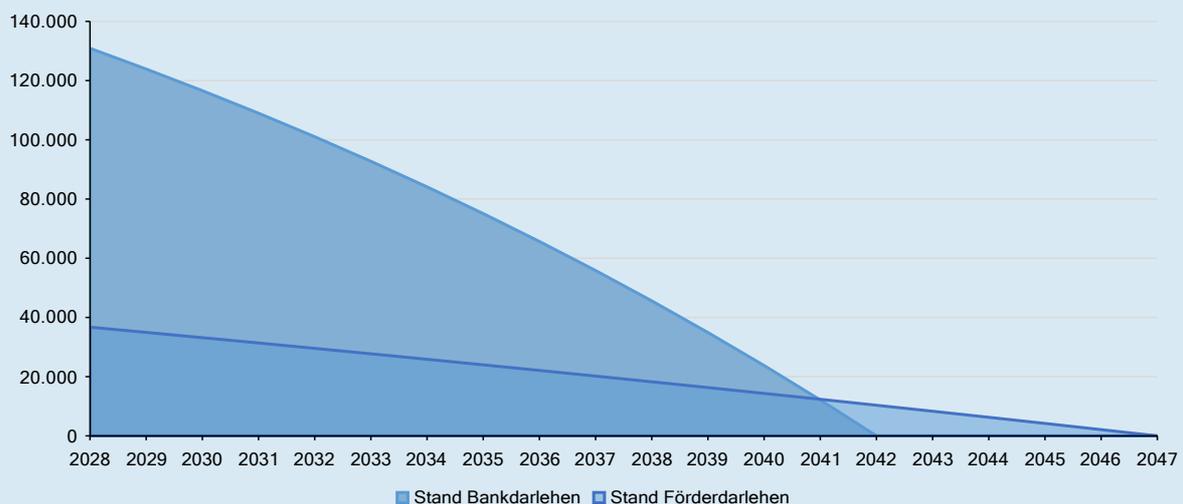
Wien | Kopalgasse 11 - BHM PLUS

KREDITÜBERSICHT

36 / 2.138 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	6.709	5.705	12.415	130.905	1.746	377	2.123	36.716	14.537
2029	6.999	5.415	12.415	123.906	1.764	359	2.123	34.953	14.537
2030	7.302	5.113	12.415	116.604	1.781	341	2.123	33.172	14.537
2031	7.617	4.797	12.415	108.987	1.799	323	2.123	31.373	14.537
2032	7.947	4.468	12.415	101.040	1.817	305	2.123	29.555	14.537
2033	8.290	4.124	12.415	92.750	1.835	287	2.123	27.720	14.537
2034	8.649	3.766	12.415	84.101	1.854	269	2.123	25.866	14.537
2035	9.023	3.392	12.415	75.078	1.873	250	2.123	23.993	14.537
2036	9.413	3.002	12.415	65.666	1.891	231	2.123	22.102	14.537
2037	9.820	2.595	12.415	55.846	1.910	212	2.123	20.192	14.537
2038	10.244	2.170	12.415	45.602	1.930	193	2.123	18.262	14.537
2039	10.687	1.727	12.415	34.914	1.949	174	2.123	16.313	14.537
2040	11.149	1.265	12.415	23.765	1.969	154	2.123	14.345	14.537
2041	11.631	783	12.415	12.134	1.988	134	2.123	12.356	14.537
2042	12.134	280	12.415		2.008	114	2.123	10.348	14.537
2043					2.028	94	2.123	8.320	2.123
2044					2.049	74	2.123	6.271	2.123
2045					2.069	53	2.123	4.201	2.123
2046					2.090	32	2.123	2.111	2.123
2047					2.111	11	2.123		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 *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-16.687		-16.687	-16.687
2026				-8.571		-8.571	-25.257
2027				-623		-623	-25.880
2028	6.483	-875	5.608	-2.559	-6.082	-3.034	-28.914
2029	6.645	-889	5.755	-2.559	-5.774	-2.578	-31.492
2030	6.811	-904	5.907	-2.559	-5.454	-2.107	-33.599
2031	6.974	-918	6.056	-2.559	-5.121	-1.624	-35.223
2032	7.142	-933	6.209	-2.559	-4.773	-1.124	-36.347
2033	7.313	-1.039	6.274	-2.559	-4.411	-697	-37.044
2034	7.489	-1.055	6.434	-2.559	-4.035	-160	-37.204
2035	7.668	-1.070	6.598	-2.559	-3.642	397	-36.807
2036	7.852	-1.087	6.766	-2.559	-3.233	973	-35.834
2037	8.041	-1.103	6.938	-2.559	-2.807	1.571	-34.262
2038	8.234	-1.193	7.041	-2.559	-2.363	2.118	-32.144
2039	8.431	-1.210	7.221	-2.559	-1.901	2.761	-29.384
2040	8.634	-1.228	7.406	-2.559	-1.419	3.427	-25.956
2041	8.841	-1.246	7.595	-2.559	-918	4.118	-21.838
2042	9.053	-1.264	7.789	-2.559	-395	4.835	-17.003
2043	9.270	-1.393	7.878	-2.559	-94	5.224	-11.779
2044	9.493	-1.412	8.081	-2.559	-74	5.448	-6.331
2045	9.721	-1.432	8.289	-2.559	-53	5.677	-655
2046	9.954	-1.452	8.502	-2.559	-32	5.911	5.256

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 22. 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/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.

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 22. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.