



Mischvariante | Kredit- und 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 7,3% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Zeichnung der Mischvariante
- ✓ 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,08 Euro/m<sup>2</sup>. 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
<b>Steuerzahlung</b>		-18.932	<b>Steuerersparnis</b>		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

Mischvariante | Kredit- und Barzeichnung

36 / 2.138 Eigentumsanteile

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

### BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	154.751	2025	-14.509
2026	10.440	2026	-12.864
2027	10.440	2027	-11.972
	<u>175.631</u>		<u>-39.345</u>

175.631  
Eigenaufwand vor Steuer

**-19.673**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**155.958**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Barzeichnungsbonus in Höhe von EUR 10.069 berücksichtigt

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	45.871
Landesdarlehen gefördert ****	38.462

### FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

12

pro Monat

147

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*\*

174

pro Monat

2.089

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten **120.163**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten **8.740**

**Rendite** in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) **7,3 %**

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

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

\*\*\* Bankdarlehen in Höhe von EUR 45.871 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	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-154.751		-154.751		-154.751
2026			-10.440	7.254	-3.185		-157.936
2027			-10.440	6.432	-4.007		-161.944
2028	4.345	-6.261	-1.916	5.986	4.070	2,51%	-157.874
2029	4.454	-6.261	-1.806	4.641	2.835	1,80%	-155.039
2030	4.567	-6.261	-1.694	4.529	2.835	1,83%	-152.204
2031	4.677	-6.261	-1.584	4.414	2.830	1,86%	-149.374
2032	4.790	-6.261	-1.471	4.297	2.826	1,89%	-146.547
2033	4.814	-6.261	-1.447	4.177	2.730	1,86%	-143.817
2034	4.932	-6.261	-1.329	4.098	2.770	1,93%	-141.048
2035	5.053	-6.261	-1.208	3.971	2.762	1,96%	-138.286
2036	5.176	-6.261	-1.085	3.838	2.754	1,99%	-135.532
2037	5.302	-6.261	-958	3.702	2.744	2,02%	-132.788
2038	5.358	-6.261	-902	3.562	2.659	2,00%	-130.128
2039	5.491	-6.261	-770	3.454	2.683	2,06%	-127.445
2040	5.626	-6.261	-635	3.304	2.669	2,09%	-124.776
2041	5.764	-6.261	-497	1.382	885	0,71%	-123.892
2042	5.905	-6.261	-355	-1.463	-1.819		-125.710
2043	5.940	-2.123	3.817	-2.849	969	0,77%	-124.742
2044	6.088	-2.123	3.965	-2.923	1.042	0,84%	-123.699
2045	6.239	-2.123	4.117	-3.007	1.110	0,90%	-122.590
2046	6.394	-2.123	4.271	-3.093	1.178	0,96%	-121.412
2047	6.552	-2.123	4.430	-3.181	1.249	1,03%	<b>-120.163</b>
2048	<b>8.740</b>		8.740	-3.270	5.470	4,55%	-114.693

\* 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				-14.509		-14.509	-14.509
2026				-12.864		-12.864	-27.373
2027				-11.972		-11.972	-39.345
2028	5.220	-875	4.345	-11.349	-2.278	-9.283	-48.628
2029	5.344	-889	4.454	-11.349	-2.164	-9.059	-57.686
2030	5.471	-904	4.567	-11.349	-2.046	-8.828	-66.514
2031	5.595	-918	4.677	-11.349	-1.923	-8.594	-75.109
2032	5.723	-933	4.790	-11.349	-1.795	-8.354	-83.462
2033	5.853	-1.039	4.814	-11.349	-1.662	-8.197	-91.659
2034	5.987	-1.055	4.932	-11.349	-1.524	-7.941	-99.600
2035	6.123	-1.070	5.053	-11.349	-1.381	-7.677	-107.277
2036	6.263	-1.087	5.176	-11.349	-1.232	-7.405	-114.682
2037	6.405	-1.103	5.302	-11.349	-1.077	-7.124	-121.805
2038	6.551	-1.193	5.358	-11.349	-917	-6.907	-128.713
2039	6.701	-1.210	5.491	-11.349	-750	-6.608	-135.320
2040	6.853	-1.228	5.626	-7.813	-576	-2.763	-138.083
2041	7.010	-1.246	5.764	-2.442	-395	2.927	-135.157
2042	7.169	-1.264	5.905		-208	5.697	-129.459
2043	7.333	-1.393	5.940		-94	5.846	-123.613
2044	7.500	-1.412	6.088		-74	6.014	-117.599
2045	7.671	-1.432	6.239		-53	6.186	-111.413
2046	7.846	-1.452	6.394		-32	6.362	-105.052
2047	8.025	-1.472	6.552		-11	6.541	-98.511
2048	10.438	-1.698	8.740			8.740	-89.771

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>57.323</b>			<b>111.348</b>

**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 (Erläss BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> 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

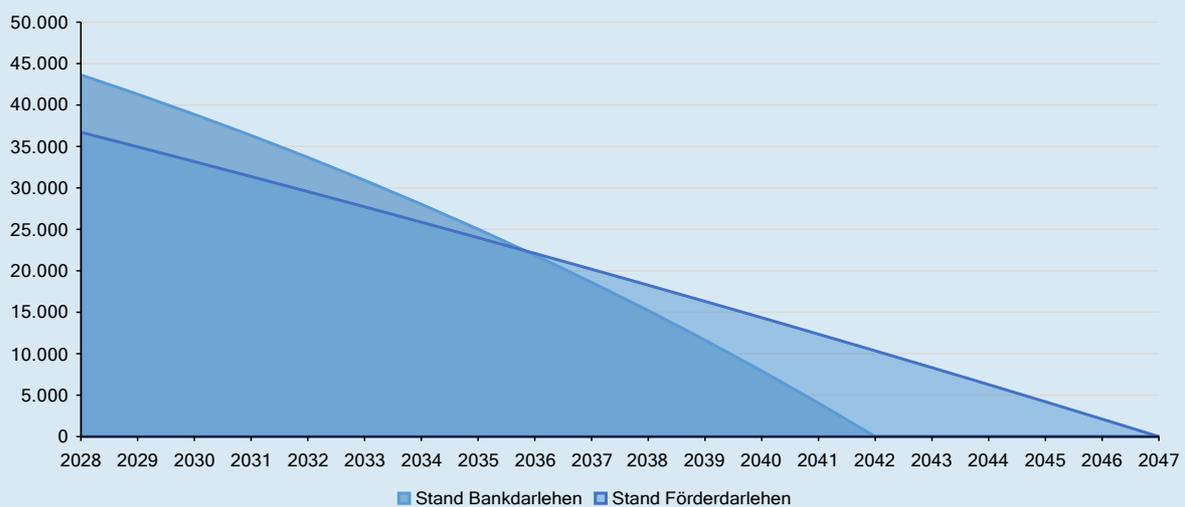
Wien | Kopalgasse 11 - BHM PLUS

## 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	2.236	1.902	4.138	43.635	1.746	377	2.123	36.716	6.261
2029	2.333	1.805	4.138	41.302	1.764	359	2.123	34.953	6.261
2030	2.434	1.704	4.138	38.868	1.781	341	2.123	33.172	6.261
2031	2.539	1.599	4.138	36.329	1.799	323	2.123	31.373	6.261
2032	2.649	1.489	4.138	33.680	1.817	305	2.123	29.555	6.261
2033	2.763	1.375	4.138	30.917	1.835	287	2.123	27.720	6.261
2034	2.883	1.255	4.138	28.034	1.854	269	2.123	25.866	6.261
2035	3.008	1.131	4.138	25.026	1.873	250	2.123	23.993	6.261
2036	3.138	1.001	4.138	21.889	1.891	231	2.123	22.102	6.261
2037	3.273	865	4.138	18.615	1.910	212	2.123	20.192	6.261
2038	3.415	723	4.138	15.201	1.930	193	2.123	18.262	6.261
2039	3.562	576	4.138	11.638	1.949	174	2.123	16.313	6.261
2040	3.716	422	4.138	7.922	1.969	154	2.123	14.345	6.261
2041	3.877	261	4.138	4.045	1.988	134	2.123	12.356	6.261
2042	4.045	93	4.138		2.008	114	2.123	10.348	6.261
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 *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-10.973		-10.973	-10.973
2026				-3.957		-3.957	-14.930
2027				-623		-623	-15.553
2028	6.483	-875	5.608	-2.559	-2.278	770	-14.783
2029	6.645	-889	5.755	-2.559	-2.164	1.032	-13.751
2030	6.811	-904	5.907	-2.559	-2.046	1.302	-12.449
2031	6.974	-918	6.056	-2.559	-1.923	1.574	-10.875
2032	7.142	-933	6.209	-2.559	-1.795	1.855	-9.020
2033	7.313	-1.039	6.274	-2.559	-1.662	2.052	-6.968
2034	7.489	-1.055	6.434	-2.559	-1.524	2.350	-4.617
2035	7.668	-1.070	6.598	-2.559	-1.381	2.658	-1.960
<b>2036</b>	<b>7.852</b>	<b>-1.087</b>	<b>6.766</b>	<b>-2.559</b>	<b>-1.232</b>	<b>2.975</b>	<b>1.015</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 12. 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 €/m<sup>2</sup> 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 12. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.