



Mischvariante | Kredit- und Barzeichnung

5 % Kommanditanteile

Kopalgasse 11

1110 Wien

IFA Bauherrenmodell N°501 mit ideeller Beteiligung über eine KG und Steueroptimierung.

Bei der „Kopalgasse 11“ können Sie in ein Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG investieren. Sie profitieren von steuerlicher Optimierung und dem krisenresistenten Substanzwert einer Immobilie. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

- ✓ Planrendite 6,7% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Zeichnung der Mischvariante
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 3,75 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 7 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

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

FÖRDERUNG

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

STEUEROPTIMIERUNG

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

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 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		52.581	Nettoeinnahmen plus		52.581
Steuerzahlung		-12.790	Steuerersparnis		24.810
Nettoeinnahmen nach Steuer		39.790	Nettoeinnahmen nach Steuer		77.390

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.

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

PROGNOSERECHNUNG

Mischvariante | Kredit- und Barzeichnung

5 % Kommanditanteile (3,4% Anteile Kreditzeichnung, 1,6% Anteile Barzeichnung)

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 190.313 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	64.234
2026	14.960
2027	14.960
	94.154

Steuerliches Ergebnis

2025	-16.786
2026	-11.478
2027	-8.350
	-36.614

94.154
Eigenaufwand vor Steuer

-18.307
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

75.847
Eigenaufwand NACH STEUER

Barzeichnungsbonus in Höhe von EUR 2.720 berücksichtigt

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	65.607
Landesdarlehen gefördert ****	27.832

FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

189
pro Monat

2.270
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

50
pro Monat

595
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

91.914

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.117

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

6,7 %

* 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 65.607 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 27.832 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.

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

5 % Kommanditanteile (3,4% Anteile Kreditzeichnung, 1,6% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-64.234		-64.234		-64.234
2026			-14.960	8.393	-6.567		-70.801
2027			-14.960	5.739	-9.221		-80.022
2028	2.997	-7.455	-4.458	4.175	-283		-80.305
2029	3.072	-7.455	-4.382	3.948	-434		-80.739
2030	3.150	-7.455	-4.305	3.835	-470		-81.209
2031	3.226	-7.455	-4.228	3.717	-511		-81.720
2032	3.304	-7.455	-4.150	3.597	-553		-82.273
2033	3.319	-7.455	-4.136	3.473	-662		-82.935
2034	3.400	-7.455	-4.054	3.378	-677		-83.612
2035	3.484	-7.455	-3.971	3.245	-726		-84.338
2036	3.569	-7.455	-3.885	3.107	-778		-85.116
2037	3.656	-7.455	-3.798	2.965	-833		-85.949
2038	3.694	-7.455	-3.761	2.817	-944		-86.893
2039	3.785	-7.455	-3.670	2.690	-979		-87.872
2040	3.878	-7.455	-3.576	2.532	-1.044		-88.916
2041	3.974	-7.455	-3.481	1.243	-2.237		-91.154
2042	4.072	-7.455	-3.383	-877	-4.260		-95.413
2043	4.093	-1.536	2.557	-1.928	630	0,66%	-94.783
2044	4.196	-1.536	2.660	-2.013	647	0,68%	-94.136
2045	4.300	-1.536	2.764	-2.071	693	0,74%	-93.443
2046	4.407	-1.536	2.871	-2.131	740	0,79%	-92.703
2047	4.516	-1.536	2.980	-2.192	789	0,85%	-91.914
2048	6.117		6.117	-2.254	3.863	4,20%	-88.051

* 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.

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

5 % Kommanditanteile (3,4% Anteile Kreditzeichnung, 1,6% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-16.786		-16.786	-16.786
2026				-11.478		-11.478	-28.264
2027				-8.350		-8.350	-36.614
2028	3.800	-803	2.997	-7.900	-2.993	-7.896	-44.510
2029	3.890	-818	3.072	-7.900	-2.842	-7.669	-52.179
2030	3.983	-833	3.150	-7.900	-2.685	-7.435	-59.614
2031	4.073	-847	3.226	-7.900	-2.521	-7.195	-66.809
2032	4.166	-862	3.304	-7.900	-2.351	-6.947	-73.755
2033	4.261	-942	3.319	-7.900	-2.174	-6.755	-80.510
2034	4.358	-958	3.400	-7.900	-1.990	-6.489	-87.000
2035	4.458	-974	3.484	-7.900	-1.798	-6.214	-93.214
2036	4.559	-990	3.569	-7.900	-1.598	-5.929	-99.143
2037	4.663	-1.007	3.656	-7.900	-1.391	-5.634	-104.777
2038	4.769	-1.076	3.694	-7.900	-1.174	-5.381	-110.158
2039	4.878	-1.093	3.785	-7.900	-949	-5.064	-115.222
2040	4.989	-1.111	3.878	-5.650	-715	-2.486	-117.709
2041	5.103	-1.129	3.974	-1.750	-471	1.753	-115.956
2042	5.219	-1.148	4.072		-216	3.855	-112.100
2043	5.338	-1.245	4.093		-68	4.025	-108.075
2044	5.460	-1.264	4.196		-53	4.142	-103.933
2045	5.584	-1.284	4.300		-39	4.262	-99.672
2046	5.712	-1.305	4.407		-23	4.384	-95.288
2047	5.842	-1.325	4.516		-8	4.508	-90.780
2048	7.567	-1.450	6.117			6.117	-84.663

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
		52.581			52.581
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.790			24.810
		nach Steuer			nach Steuer
		39.790			77.390

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 37.600

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 3.800 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 12% (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.

*** 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.

NEUBAUHERRENMODELL

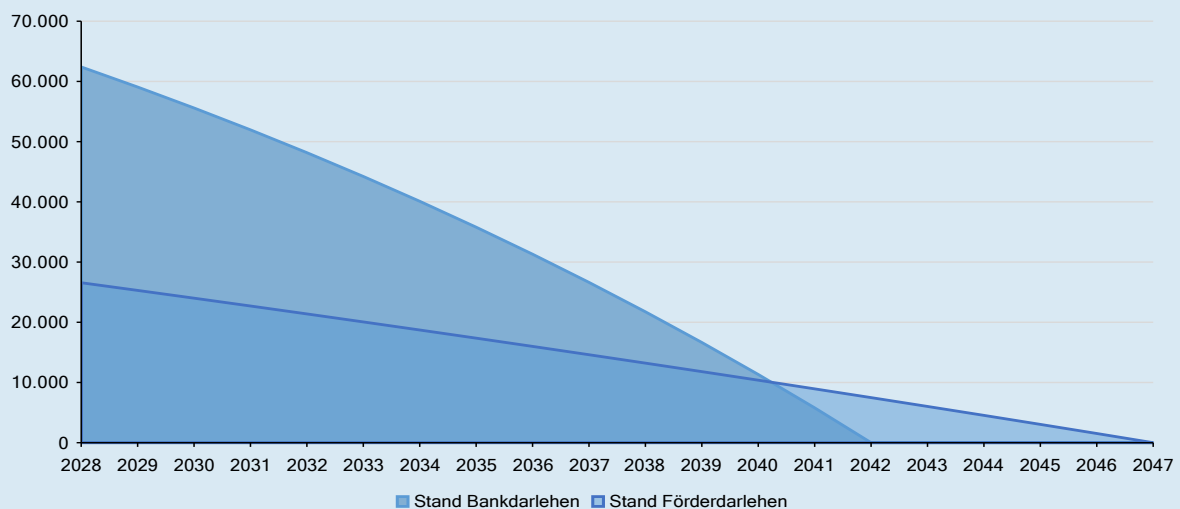
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

5 % Kommanditanteile (3,4% Anteile Kreditzeichnung, 1,6% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.199	2.720	5.919	62.408	1.263	273	1.536	26.568	7.455
2029	3.337	2.582	5.919	59.071	1.276	260	1.536	25.292	7.455
2030	3.481	2.437	5.919	55.590	1.289	247	1.536	24.003	7.455
2031	3.632	2.287	5.919	51.959	1.302	234	1.536	22.702	7.455
2032	3.789	2.130	5.919	48.170	1.315	221	1.536	21.387	7.455
2033	3.952	1.966	5.919	44.218	1.328	208	1.536	20.058	7.455
2034	4.123	1.795	5.919	40.095	1.342	194	1.536	18.717	7.455
2035	4.302	1.617	5.919	35.793	1.355	181	1.536	17.362	7.455
2036	4.487	1.431	5.919	31.306	1.369	167	1.536	15.993	7.455
2037	4.681	1.237	5.919	26.624	1.382	154	1.536	14.611	7.455
2038	4.884	1.035	5.919	21.740	1.396	140	1.536	13.215	7.455
2039	5.095	824	5.919	16.645	1.410	126	1.536	11.804	7.455
2040	5.315	603	5.919	11.330	1.424	112	1.536	10.380	7.455
2041	5.545	373	5.919	5.785	1.439	97	1.536	8.941	7.455
2042	5.785	134	5.919		1.453	83	1.536	7.488	7.455
2043					1.468	68	1.536	6.020	1.536
2044					1.483	53	1.536	4.538	1.536
2045					1.497	39	1.536	3.040	1.536
2046					1.512	23	1.536	1.528	1.536
2047					1.528	8	1.536		1.536

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

TOTALGEWINNBERECHNUNG

5 % Kommanditanteile (3,4% Anteile Kreditzeichnung, 1,6% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-14.586		-14.586	-14.586
2026				-5.378		-5.378	-19.964
2027				-450		-450	-20.414
2028	4.700	-803	3.897	-1.800	-2.993	-896	-21.310
2029	4.818	-818	4.000	-1.800	-2.842	-642	-21.952
2030	4.938	-833	4.105	-1.800	-2.685	-379	-22.331
2031	5.056	-847	4.209	-1.800	-2.521	-112	-22.443
2032	5.178	-862	4.316	-1.800	-2.351	165	-22.278
2033	5.302	-942	4.360	-1.800	-2.174	386	-21.892
2034	5.429	-958	4.471	-1.800	-1.990	682	-21.210
2035	5.560	-974	4.586	-1.800	-1.798	988	-20.223
2036	5.693	-990	4.703	-1.800	-1.598	1.305	-18.918
2037	5.830	-1.007	4.823	-1.800	-1.391	1.632	-17.285
2038	5.970	-1.076	4.894	-1.800	-1.174	1.919	-15.366
2039	6.113	-1.093	5.020	-1.800	-949	2.271	-13.095
2040	6.260	-1.111	5.149	-1.800	-715	2.634	-10.462
2041	6.410	-1.129	5.281	-1.800	-471	3.010	-7.451
2042	6.564	-1.148	5.416	-1.800	-216	3.399	-4.052
2043	6.721	-1.245	5.476	-1.800	-68	3.608	-444
2044	6.882	-1.264	5.618	-1.800	-53	3.765	3.321

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 20. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 4.700 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 12% (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 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 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.