

IFA

Baumstadt ⁵

Werndlgasse 6, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell Plus N°508
mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung.



Webinar



Die Projektvorstellung Baumstadt ⁵ | Werndlgasse 6 wird aufgezeichnet.



Sie sind stumm geschaltet und ohne Videobild.



Ihre Frage können Sie in den Chat schreiben. Die Fragen werden vorgelesen und beantwortet.



Bei Verbindungsproblemen bitte erneut einwählen.

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 270 geförderten Mietwohnungen 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 größtenteils energieautark sein.



Werndlgasse 6, 1210 Wien (EVG)

BETEILIGUNG & INVESTMENT

Langfristiges Investment in gefördertem Wohnbau; IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung, N°508.
Persönlicher Eintrag der Anteile im Grundbuch.

GESAMTINVESTITION | BEWERTETE FLÄCHE

14,95 Mio. Euro | 2.035 m²

PLANRENDITE

Kreditzeichnung: 5,7% p.a. nach Ablauf der Förderphase
Barzeichnung: 7,5% p.a. nach Ablauf der Förderphase

MINDESTINVESTMENT

208.786 Euro (Top 5-B)

EIGENKAPITAL

Kreditzeichnung: ab 76.364 Euro, zahlbar über 3 Jahre (25.455 Euro p.a.)
Barzeichnung: ab 162.813 Euro nach Abzug Barzeichnungsbonus

FÖRDERUNG

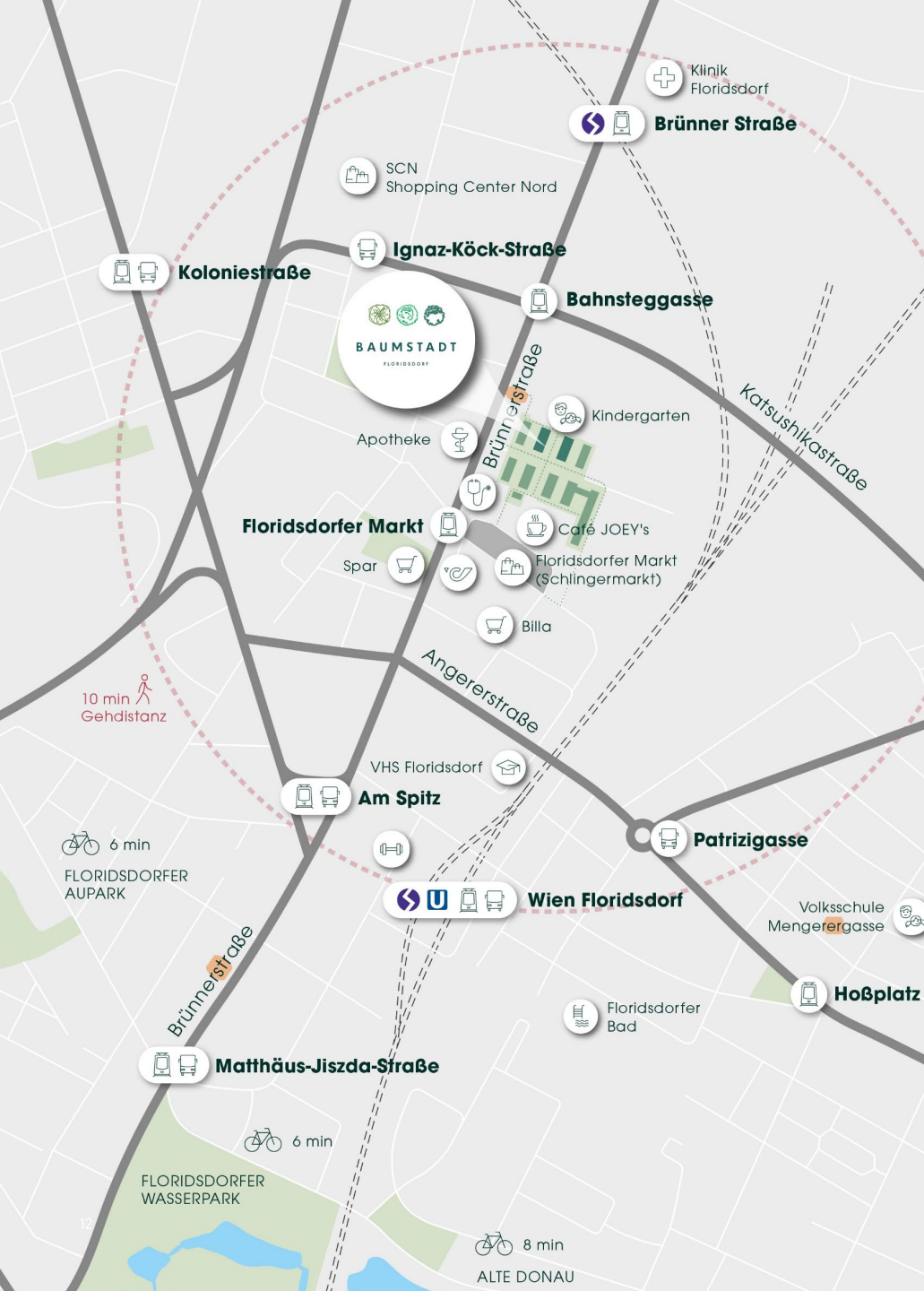
Landesdarlehen für 20 Jahre Laufzeit mit 1% Fixverzinsung

PROJEKT

Baumstadt⁵ Werndlgasse 6, 1210 Wien
38 Wohnungen im geförderten Wohnbau (32-85 m² Wohnfläche). Jede Wohnung mit persönlicher Freifläche wie Loggia, Balkon oder Terrasse sowie 80 m² große gemeinsame Dachterrasse.

GEPLANTER BAUBEGINN | FERTIGSTELLUNG

Winter 2026 | Herbst 2028
Baubewilligung erteilt & Förderungswürdigkeit bestätigt

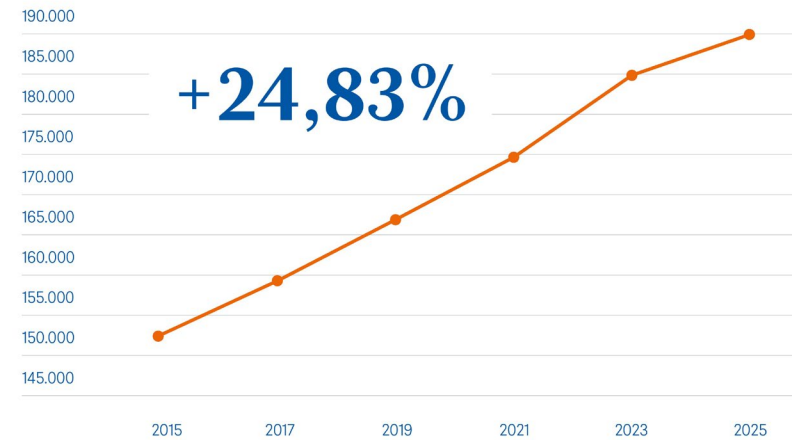


Nachgefragte Lage

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.

Ob nachgefragte Wohnung zur Vermietung oder später zur Eigennutzung: In Wien ist auch in Zukunft von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Und davon profitieren alle Investor:innen des Investments „Werndlgasse 6“.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORIDSDORF



Quelle: Statistik Austria

Umgebung



Floridsdorfer Wasserpark



Bahnhof Floridsdorf



Schlingermarkt



Klinik Floridsdorf



Amtshaus



SCN (Shopping Center Nord)



Mühlischüttel







MAGISTRAT
STADT WIEN

Gebietsgruppe Ost
(Stadterneuerung 1)
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A - 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37410
Telefax: (+43 1) 4000-99-37410
ggo.stadterneuerung1@a37.wien.gv.at
bauen.wien.at

- I.) Bewilligung des Bauplatzes
- II.) Bauliche Änderungen
 - Teilabbruch
 - Errichtung von Zubauten
 - II.I.) Baubewilligung
 - II.II.) Errichtung eines Trafohäuschens gemäß § 71 BO

I.) Bewilligung des Bauplatzes

Die Anmerkung des Bauplatzes im Grundbuch wird von Amts wegen veranlasst werden.

II.1.) Baubewilligung

Der zur Straße orientierte Gebäudeteil wird inklusive Keller sowie beim verbleibenden Gebäudeteil das Dach abgebrochen.

Der zur Straße orientierte Gebäudeteil wird neu unterkellert und mit einem Erdgeschoss bis 6. Obergeschoß (Kopfbau) bzw. 4. Obergeschoß neu errichtet. Der rückwärtige Gebäudeteil wird um das 3. und 4. Obergeschoß aufgestockt. Insgesamt beinhaltet das Wohngebäude 38 Wohneinheiten (Tür Nr. 1-38)

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
Planeinsichten: Online buchbar unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/planarchiv.html> oder telefonisch UID:ATU36801500



13/13
MA37/890445-2025-1

den Abteilungsleiter:
Huber

Internet:

Bauführer/in)

Die schriftliche

ben.

steigende Lärm- und
ng der Bestimmungen
in Verbindung mit der
20/1973 zu achten.

dgrenze zur

laß § 128 Abs. 2 Ziffer 6 BO

Wohnungsmix

Das Projekt umfasst 38 Wohnungen im geförderten Wohnbau mit Größen von 32 m² bis 85 m². Die Wohnungen haben alle eine persönliche Freifläche wie Loggia, Balkon oder Terrasse sowie 80 m² große gemeinsame Dachterrasse.

1 ZIMMER-WOHNUNGEN

14 Wohnungen
entspricht 37% der Gesamtwohnungen

2 ZIMMER-WOHNUNGEN

10 Wohnungen
entspricht 26% der Gesamtwohnungen

3 ZIMMER-WOHNUNGEN

12 Wohnungen
entspricht 32% der Gesamtwohnungen

4 ZIMMER-WOHNUNGEN

2 Wohnungen
entspricht 5% der Gesamtwohnungen

Wohnungsübersicht

Stockwerk	Anzahl	Nutzwerte gesamt gewichtet*	Wohnnutzfläche gesamt	Wohnnutzfläche Neubau	Wohnnutzfläche Bestand
Erdgeschoß	8	213	254 m²		
Neubauwohnungen	4	76		74 m²	
Bestandswohnungen **	4	137			180 m²
1. Obergeschoß	8	366	383 m²		
Neubauwohnungen	4	205		198 m²	
Bestandswohnungen **	4	161			185 m²
2. Obergeschoß	8	379	383 m²		
Neubauwohnungen	4	216		198 m²	
Bestandswohnungen **	4	163			185 m²
3. Obergeschoß	6	399	359 m²		
Neubauwohnungen				359 m²	
4. Obergeschoß	6	383	334 m²		
Neubauwohnungen				334 m²	
5. Obergeschoß	2	145	124 m²		
Neubauwohnungen				124 m²	
6. Obergeschoß	2	150	124 m²		
Neubauwohnungen				124 m²	
Gesamt	38	2.035	1.961 m²	1.411 m²	550 m²

Planmäßig werden im Objekt insgesamt 38 Wohneinheiten errichtet. Wovon 12 Wohnungen** teilweise oder ganz auf Bestandsflächen, die vor 1945 erbaut wurden, hergestellt werden.

Nach Maßgabe der aktuell gültigen Gesetzeslage ist für Bestandsflächen nach der 20-jährigen Förderphase der Richtwert des Mietrechtsgesetzes (MRG) anzuwenden.

Neubauf Flächen hingegen unterliegen nach der Förderphase dem freien Hauptmietzins.

Alle 38 Einheiten verbleiben jedenfalls für 25 Jahre im gemeinsamen Mietenpool, danach ist eine Eigenvermietung möglich.

* Angaben gemäß Nutzwertgutachten | Wohnnutzflächen inclusive Loggien

** EG: Top 02, Top 03, Top 04, Top 05
 1. OG: Top 10, Top 11, Top 12, Top 13
 2. OG: Top 18, Top 19, Top 20, Top 21

Lagezuschlag für Bestandswohnungen

BEISPIEL TOP 18-B

- Mietzins inkl. Lagezuschlag aktuell EUR 12,21/m² netto bei einem unbefristeten Mietvertrag
- Mietzins exkl. Lagezuschlag aktuell EUR 9,31/m² netto

Der aktuelle Lagezuschlag lt. Gutachten (Prof. Thomas Malloth) beträgt EUR 2,90/m². Der Richtwert in Wien liegt aktuell bei EUR 6,74/m².

Indexiert man den Mietzins exkl. Lagezuschlag über 20 Jahre und rechnet den Lagezuschlag dazu errechnet man die dann erzielbare Miete

Die Bestandswohnungen sind laut Nutzwertgutachten um rd. 15% günstiger eingepreist als vergleichbare Neubauwohnungen.

Einpreisung für Richtwertmiete

STAND 17. AUGUST 2026

PLZ:	1210
Ort:	Wien
Straße:	Werndlgasse 6/6A
TOP:	18
Nutzfläche:	54,94

Bundesland: (mit drop down auswählen)

Wien	Zu-/Abschläge gegenüber Normwohnung	6,74	Bandbreite %	zutreffend ja ausfüllen
Lift	9,09	0,61	9,09%	ja
Fahrrad/Kinderwagenraum	1,14	0,08	1,14%	ja
Telekabelanschluss	1,00	0,07	1,00%	ja
Hauszentralheizung	3,55	0,24	3,55%	ja
Waschküche mit Waschmaschine und Trockner	1,82	0,12	1,82%	ja
Gegensprechanlage	1,00	0,07	1,00%	ja
hochwertiger Parkettboden	3,00	0,20	bis +3%	ja
2.og	1,50	0,10		ja
Ruhelage oder Grünlage	15,00	1,01	bis +20%	
zum teil Ruhelage	5,00	0,34	bis +10%	
überdurchschnittlicher Lärm teilweiße Straßenseitig	-5,00	-0,34	bis -10%	
starke Lärmbelästigung	-10,00	-0,67	bis -20%	
zum Teil Fernblick	5,00	0,34	bis +10%	
Balkon / Loggia oder Terrasse	10,00	0,67	bis +10%	ja
Balkon samt Eigengarten	18,00	1,21		
2.Bad+WC	5,00	0,34	bis +10%	
Dachbodenmitbenützung	5,00	0,34	bis +10%	
Mietobjekt befindet sich direkt unterhalb eines Kindergartens	-10,00	-0,67	bis -15%	
Für veralteten Zustand der Elektroinstallationen	-25,00	-1,69	bis -25%	
Bei einer Wohnung ohne Vorraum mit Gangküche, durch die die Wohnung betreten wird, sowie Bad und WC in einem Raum	-15,00	-1,01	bis -15%	
Bad und WC getrennt	2,50	0,17	bis 5%	
Bad und WC in einem Raum	-2,50	-0,17	Bis -3%	
Bei einer Küche ohne eigene Lichtzufuhr über ein Fenster	-3,00	-0,20	bis -5%	
Bei einer Küche mit eigener Lichtzufuhr	3,00	0,20	bis +5%	
Klimaanlage	3,00	0,20	bis +20%	
Gemeinschaftsgarten & Gemeinschaftsterrasse	5,00	0,34	bis +5%	
Guter Grundriss	3,00	0,20	bis +3%	ja
Erstbezug nach Totalsanierung	10,00	0,67	bis +10%	
Isolierglasfenster	2,00	0,13	bis 2%	ja
Sicherheitstür	1,00	0,07		ja
Wohnung ohne Kellerabteil	-3,00	-0,20	bis -5%	
Dachschrägen	-10,00	-0,67	bis -10%	
schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung	-5,00	-0,34	bis -5%	

RW wird automatisch berechnet	inkl. Befristungsabschlag	Möbelmiete	Lagezuschlag
12,21	9,16		2,90

RW wird automatisch berechnet	inkl. Befristungsabschlag	Möbelmiete	Lagezuschlag
12,21	9,16		2,90

Mieteinnahmen

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
26 Wohnungen Neubau	1.410 m ²	11,43 Euro	16.116 Euro
12 Wohnungen Bestand	551 m ²	11,43 Euro	6.298 Euro
28 Küchen **		42,00 Euro	1.176 Euro
Gesamteinnahmen monatlich			23.590 Euro
Gesamteinnahmen jährlich			283.000 Euro

Aufgrund der Förderungsbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 10,61 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 11,43 Euro/m².

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
26 Wohnungen Neubau	1.410 m ²	15,06 Euro	21.235 Euro
12 Wohnungen Bestand	551 m ²	15,06 Euro	8.298 Euro
Gesamteinnahmen monatlich			29.533 Euro
Gesamteinnahmen jährlich			354.000 Euro

Gemäß Liebhabereirichtlinien 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 für Wohnungen mit einem Wert von 15,06 Euro netto/m² angesetzt.

* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (vor allem im Dachgeschossbereich aufgrund der Wandschrägen) ergeben.

** Für 10 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

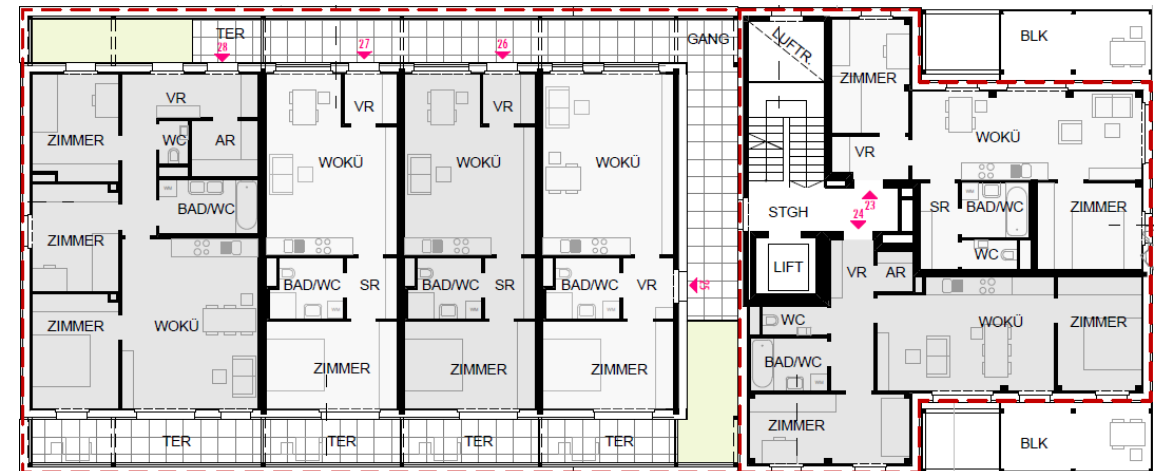
Planung



Planung

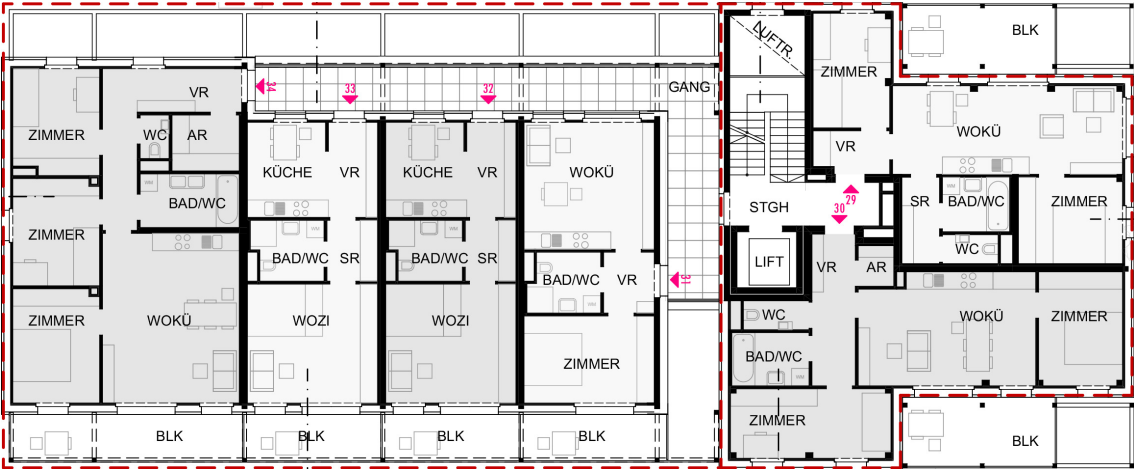
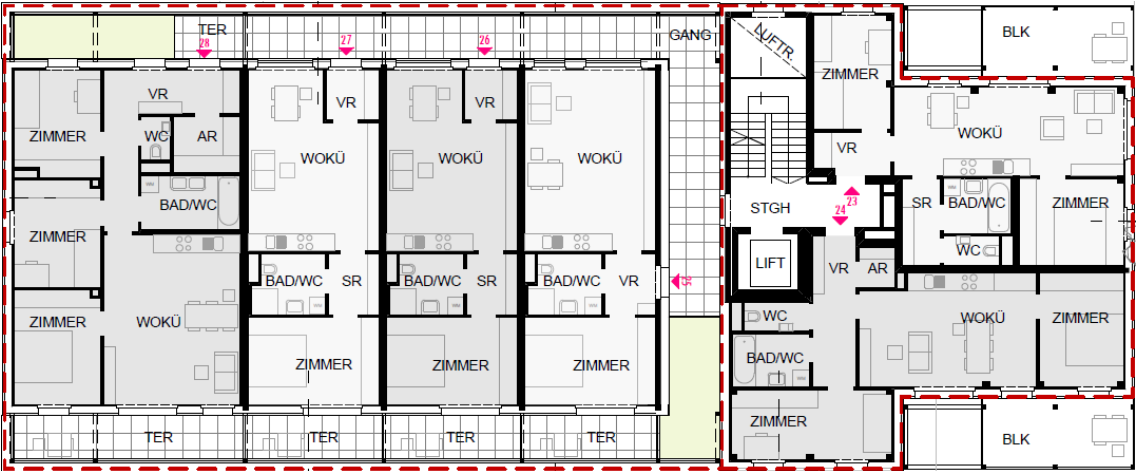


Planung



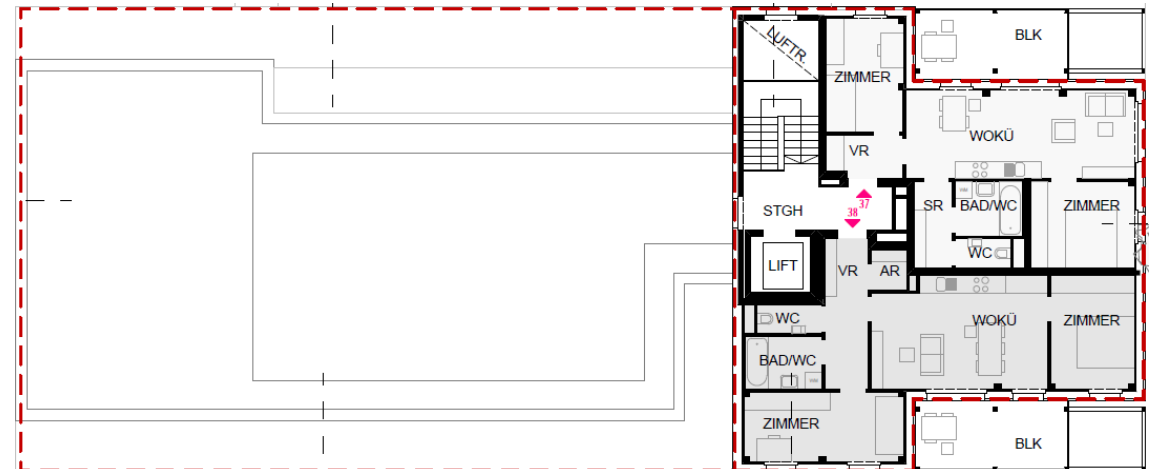
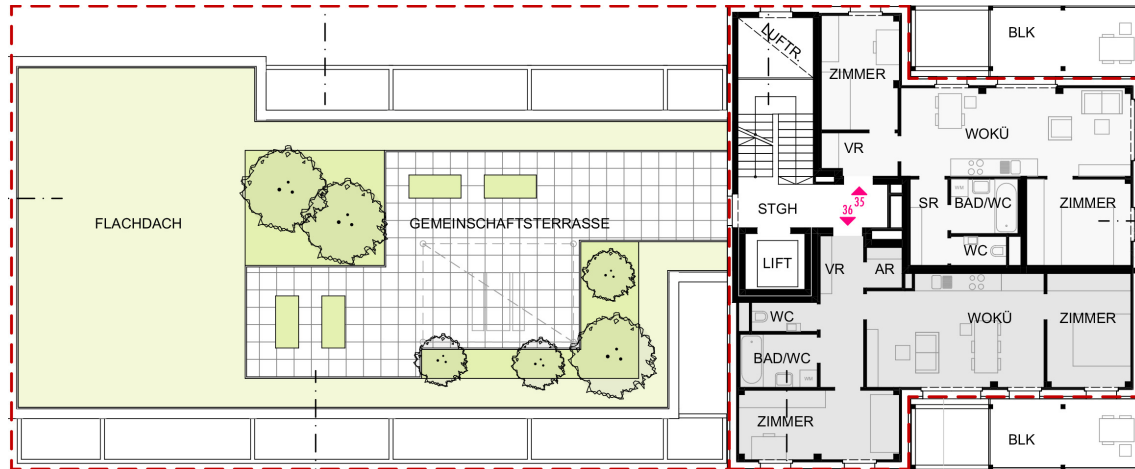


Planung





Planung



Nachhaltig erfolgreich



- 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 Beitrag zur naturnahen Begrünung



- „Urban Cool Island“ im Sommer
- Regenwassermanagement



- Zahlreiche Fahrradabstellplätze
- Leihräder und Car Sharing geplant



Projektpartner

ARCHITEKTEN

Lottiundmax ZT GmbH, Wien | Baumeister Lindner GmbH, Wien

GENERALUNTERNEHMER

Voitl & Co. Baugesellschaft m.b.H., Wien

RECHTSANWALT

Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG, Wien

LAUFENDE STEUERBERATUNG

Raml und Partner Steuerberatung GmbH, Linz

STEUERLICHES GUTACHTEN

Grant Thornton Austria Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Wien

Finanzierung & Förderung

FREMDFINANZIERUNG

- **BKS Bank AG (Direktion Wien/NÖ/B)**
- Bankdarlehen u. gefördertes Bankdarlehen mit 17 Jahren Laufzeit
- Geplanter Tilgungsbeginn 01/2029
- Sollzinssatz fix auf 10 Jahre: 10-Jahres Euro-Zinsswap + 1,0% (Fixierung bei Auszahlung / nach Konstituierung)
- Kein Vorfälligkeitsentgelt,
somit Sondertilgungen ab Baufertigstellung pönalefrei möglich (Pönale nur bei Umschuldung). Zusage BKS erfolgt.

FÖRDERUNG

Landesdarlehen für 20 Jahre Laufzeit mit 1% Fixverzinsung

FÖRDERART

Totalsanierung - überwiegend Neubau



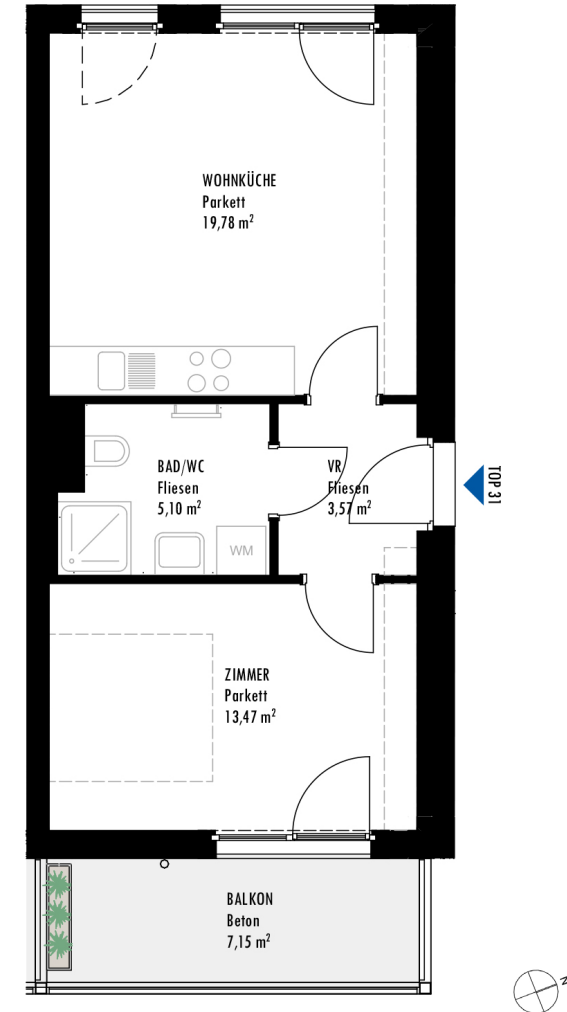
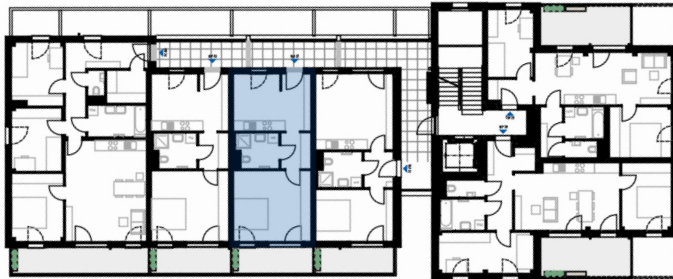
TOP 31 / 4. OBERGESCHOSS

Neubauwohnung

Wohnfläche inkl. Loggia 41,92 m²

Balkon 7,15 m²

Kellerabteil Nr. 31



Werndlgasse 6 | Top 31 - Kreditzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO
BAUPHASE

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	43.636
2027	43.636
2028	43.636
	130.909

Steuerliches Ergebnis

2026	-37.150
2027	-23.965
2028	-17.738
	-78.852

130.909

Eigenaufwand vor Steuer

-39.426

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

91.483

Eigenaufwand NACH STEUER

Eigenkapitalanteil: rd. 37%

Steuerliches Ergebnis im 1.Jahr: 85% gerechnet auf Eigenkapital I

Steuerliches Ergebnis Bau- bzw. Investitionsphase 60% gerechnet auf gesamtes Eigenkapital

Werndlgasse 6 | Top 31 - Kreditzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

FINANZIERUNGSPHASE

Fremdkapital					
Bankdarlehen ***		169.191			
Landesdarlehen gefördert ****		57.818			
FÖRDERPHASE (2029 - 2048)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****		661	7.931	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	288
		pro Monat	pro Jahr		3.462
				pro Monat	pro Jahr

*** Bankdarlehen in Höhe von EUR 169.191 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,30% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 57.818 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 1,00% p.a.

***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2048. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

Werndlgasse 6 | Top 31 - Kreditzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

ERTRAGSPHASE

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

169.587

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.648

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

5,7 %

Werndlgasse 6 | Top 31 - Kreditzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
€	2026			-43.636		-43.636	-43.636
	2027			-43.636	18.575	-25.061	-68.698
	2028			-43.636	11.982	-31.654	-100.352
	2029	5.527	-18.619	-13.092	8.869	-4.223	-104.575
	2030	5.667	-18.619	-12.952	9.675	-3.277	-107.852
	2031	5.804	-18.619	-12.815	9.409	-3.406	-111.257
	2032	5.944	-18.619	-12.675	9.136	-3.538	-114.796
	2033	6.088	-18.619	-12.531	8.853	-3.678	-118.474
	2034	6.119	-18.619	-12.500	8.559	-3.941	-122.415
	2035	6.269	-18.619	-12.350	8.312	-4.038	-126.453
	2036	6.422	-18.619	-12.197	7.995	-4.201	-130.654
	2037	6.579	-18.619	-12.040	7.666	-4.373	-135.028
	2038	6.740	-18.619	-11.879	7.325	-4.554	-139.582
	2039	6.812	-18.619	-11.807	6.971	-4.837	-144.418
	2040	6.980	-18.619	-11.639	6.649	-4.991	-149.409
	2041	7.151	-18.619	-11.467	6.266	-5.201	-154.610
	2042	7.327	-18.619	-11.292	3.487	-7.805	-162.414
	2043	7.507	-18.619	-11.112	-1.112	-12.224	-174.639
	2044	7.552	-3.191	4.361	-3.428	933	-173.705
	2045	7.740	-3.191	4.549	-3.646	903	-172.802
	2046	7.932	-3.191	4.742	-3.756	986	-171.816
	2047	8.129	-3.191	4.938	-3.867	1.071	-170.745
	2048	8.330	-3.191	5.139	-3.981	1.158	-169.587
	2049	9.648		9.648	-4.098	5.550	-164.037

Werndlgasse 6 | Top 31 - Kreditzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO
STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-37.150		-37.150	-37.150
2027				-23.965		-23.965	-61.114
2028				-17.738		-17.738	-78.852
2029	6.675	-1.148	5.527	-17.030	-7.848	-19.350	-98.202
2030	6.834	-1.167	5.667	-17.030	-7.455	-18.819	-117.021
2031	6.990	-1.186	5.804	-17.030	-7.047	-18.273	-135.294
2032	7.149	-1.205	5.944	-17.030	-6.620	-17.706	-153.000
2033	7.312	-1.224	6.088	-17.030	-6.176	-17.118	-170.118
2034	7.479	-1.360	6.119	-17.030	-5.712	-16.624	-186.742
2035	7.649	-1.380	6.269	-17.030	-5.229	-15.990	-202.732
2036	7.824	-1.401	6.422	-17.030	-4.725	-15.333	-218.065
2037	8.002	-1.423	6.579	-17.030	-4.199	-14.650	-232.715
2038	8.185	-1.445	6.740	-17.030	-3.651	-13.941	-246.656
2039	8.371	-1.560	6.812	-17.030	-3.079	-13.298	-259.954
2040	8.562	-1.583	6.980	-17.030	-2.483	-12.533	-272.487
2041	8.757	-1.606	7.151	-12.265	-1.860	-6.974	-279.461
2042	8.957	-1.630	7.327	-3.892	-1.211	2.224	-277.236
2043	9.161	-1.654	7.507	-118	-533	6.856	-270.381
2044	9.370	-1.818	7.552	-118	-142	7.292	-263.088
2045	9.584	-1.844	7.740	-118	-111	7.511	-255.577
2046	9.802	-1.870	7.932	-118	-80	7.734	-247.843
2047	10.026	-1.897	8.129	-118	-49	7.962	-239.881
2048	10.255	-1.924	8.330	-118	-17	8.195	-231.686
2049	11.686	-2.038	9.648	-118		9.530	-222.156

- Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 6.675 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (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 Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (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.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2029 berechnet.

Werndlgasse 6 | Top 31 - Kreditzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

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
		96.936			96.936
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.102			61.850
		nach Steuer			nach Steuer
		77.834			158.785

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 80.951

Werndlgasse 6 | Top 31 - Kreditzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

TOTALGEWINNBERECHNUNG

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-32.385		-32.385	-32.385
2027				-10.827		-10.827	-43.212
2028				-826		-826	-44.037
2029	8.350	-1.148	7.202	-3.915	-7.848	-4.561	-48.598
2030	8.559	-1.167	7.392	-3.915	-7.455	-3.979	-52.578
2031	8.764	-1.186	7.578	-3.915	-7.047	-3.384	-55.961
2032	8.974	-1.205	7.770	-3.915	-6.620	-2.766	-58.728
2033	9.190	-1.224	7.965	-3.915	-6.176	-2.126	-60.854
2034	9.410	-1.360	8.050	-3.915	-5.712	-1.578	-62.431
2035	9.636	-1.380	8.256	-3.915	-5.229	-889	-63.320
2036	9.867	-1.401	8.466	-3.915	-4.725	-175	-63.495
2037	10.104	-1.423	8.681	-3.915	-4.199	567	-62.928
2038	10.347	-1.445	8.902	-3.915	-3.651	1.335	-61.593
2039	10.595	-1.560	9.035	-3.915	-3.079	2.041	-59.552
2040	10.849	-1.583	9.267	-3.915	-2.483	2.869	-56.683
2041	11.110	-1.606	9.504	-3.915	-1.860	3.728	-52.955
2042	11.376	-1.630	9.746	-3.915	-1.211	4.620	-48.335
2043	11.649	-1.654	9.995	-3.915	-533	5.546	-42.789
2044	11.929	-1.818	10.111	-3.915	-142	6.054	-36.735
2045	12.215	-1.844	10.371	-3.915	-111	6.345	-30.390
2046	12.508	-1.870	10.638	-3.915	-80	6.643	-23.747
2047	12.809	-1.897	10.912	-3.915	-49	6.947	-16.800
2048	13.116	-1.924	11.192	-3.915	-17	7.259	-9.541
2049	13.431	-2.038	11.393	-3.915		7.478	-2.063
2050	13.753	-2.070	11.683	-3.915		7.768	5.704

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

- Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 8.350 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

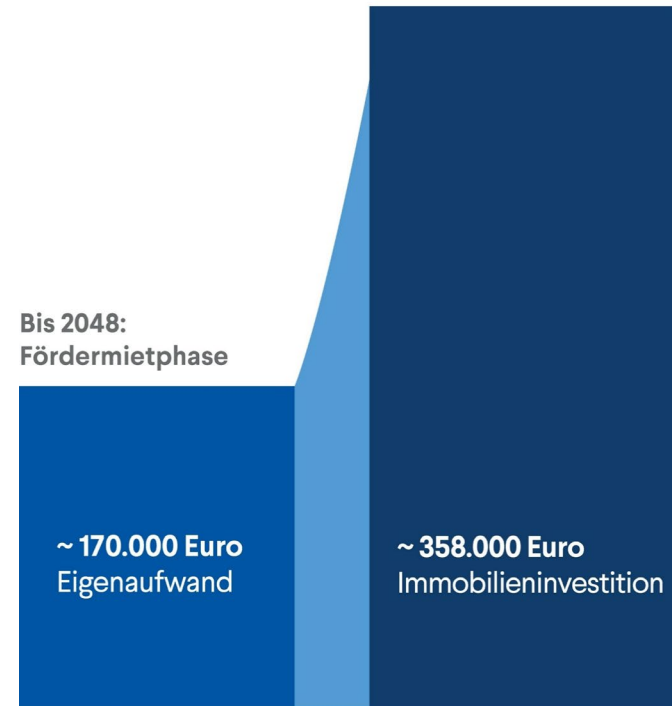
** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leer-stellung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). 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.

Werndlgasse 6 | Top 31 - Kreditzeichnung

„EFFEKT BAUHERRENMODELL PLUS MIT WOHNUNGSZUORDNUNG“

ATTRAKTIVE RENDITEMÖGLICHKEITEN

Ein Investment in dieses IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 43.636 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 170.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 358.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,7% p.a.*.



5,7% Rendite*

mit Steigerungspotenzial

Ab 2049:
Voraussichtliche Mieteinnahmen
pro Jahr nach Nebenkosten
9.648 Euro

Rendite in % p.a. des Eigen-
aufwandes von ~ 170.000 Euro
(vor persönlicher Steuer)
5,7% p.a.*

Vereinfachte Beispielrechnung Top 5-B. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

Disclaimer: Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnern mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt sich dabei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes.

Werndlgasse 6 | Top 31 - Barzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO
BAUPHASE

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	300.100
-Barzeichnungsbonus	-20.993
	279.108

Steuerliches Ergebnis

2026	-24.908
2027	-15.520
2028	-17.808
	-58.237

279.108
Eigenaufwand vor Steuer

-29.118

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

249.989

Eigenaufwand NACH STEUER

Werndlgasse 6 | Top 31 - Barzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO
FINANZIERUNGSPHASE

Fremdkapital				
Landesdarlehen gefördert ***				
57.818				
Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2042				
Ø Zufluss vor Steuer ****		266	3.197	Ø Zufluss nach Steuer ****
		pro Monat	pro Jahr	
				734
				pro Monat
				8.804
				pro Jahr
Ø Zufluss nach Steuer p.a.				4,6 %
Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 3.191 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 191.352 im Zeitraum von 2029 - 2042.				

*** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 57.818 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 1,00 % p.a.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2042. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

Werndlgasse 6 | Top 31 - Barzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO
ERTRAGSPHASE

Ertrag ab Tilgung des Förderdarlehens 2049 *****

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

128.070

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.648

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

7,5 %

Werndlgasse 6 | Top 31 - Barzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO
LIQUIDITÄTSPROGNOSE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2026			-279.108		-279.108		-279.108
	2027				12.454	12.454	4,46%	-266.654
	2028				7.760	7.760	2,91%	-258.893
€	2029	5.527	-3.191	2.336	8.904	11.241	4,34%	-247.653
	2030	5.667	-3.191	2.476	6.011	8.487	3,43%	-239.166
	2031	5.804	-3.191	2.613	5.928	8.541	3,57%	-230.625
	2032	5.944	-3.191	2.753	5.846	8.599	3,73%	-222.026
	2033	6.088	-3.191	2.897	5.762	8.659	3,90%	-213.366
	2034	6.119	-3.191	2.928	5.677	8.605	4,03%	-204.761
	2035	6.269	-3.191	3.078	5.648	8.726	4,26%	-196.035
	2036	6.422	-3.191	3.231	5.559	8.790	4,48%	-187.245
	2037	6.579	-3.191	3.388	5.468	8.857	4,73%	-178.388
	2038	6.740	-3.191	3.549	5.376	8.925	5,00%	-169.464
	2039	6.812	-3.191	3.621	5.281	8.902	5,25%	-160.562
	2040	6.980	-3.191	3.789	5.231	9.019	5,62%	-151.542
	2041	7.151	-3.191	3.961	5.132	9.093	6,00%	-142.450
	2042	7.327	-3.191	4.136	2.673	6.809	4,78%	-135.640
	2043	7.507	-3.191	4.316	-1.617	2.699	1,99%	-132.941
	2044	7.552	-3.191	4.361	-3.609	753	0,57%	-132.188
	2045	7.740	-3.191	4.549	-3.646	903	0,68%	-131.285
	2046	7.932	-3.191	4.742	-3.756	986	0,75%	-130.299
	2047	8.129	-3.191	4.938	-3.867	1.071	0,82%	-129.228
	2048	8.330	-3.191	5.139	-3.981	1.158	0,90%	-128.070
	2049	9.648		9.648	-4.098	5.550	4,33%	-122.520

Werndlgasse 6 | Top 31 - Barzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO
STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-24.908		-24.908	-24.908
2027				-15.520		-15.520	-40.429
2028				-17.808		-17.808	-58.237
2029	6.675	-1.148	5.527	-16.983	-566	-12.022	-70.259
2030	6.834	-1.167	5.667	-16.983	-540	-11.856	-82.114
2031	6.990	-1.186	5.804	-16.983	-513	-11.692	-93.806
2032	7.149	-1.205	5.944	-16.983	-486	-11.525	-105.331
2033	7.312	-1.224	6.088	-16.983	-459	-11.354	-116.686
2034	7.479	-1.360	6.119	-16.983	-432	-11.296	-127.981
2035	7.649	-1.380	6.269	-16.983	-404	-11.118	-139.099
2036	7.824	-1.401	6.422	-16.983	-376	-10.936	-150.036
2037	8.002	-1.423	6.579	-16.983	-348	-10.751	-160.787
2038	8.185	-1.445	6.740	-16.983	-319	-10.562	-171.349
2039	8.371	-1.560	6.812	-16.983	-290	-10.461	-181.810
2040	8.562	-1.583	6.980	-16.983	-261	-10.264	-192.075
2041	8.757	-1.606	7.151	-12.265	-232	-5.346	-197.420
2042	8.957	-1.630	7.327	-3.892	-202	3.233	-194.187
2043	9.161	-1.654	7.507	-118	-172	7.217	-186.970
2044	9.370	-1.818	7.552	-118	-142	7.292	-179.677
2045	9.584	-1.844	7.740	-118	-111	7.511	-172.166
2046	9.802	-1.870	7.932	-118	-80	7.734	-164.432
2047	10.026	-1.897	8.129	-118	-49	7.962	-156.470
2048	10.255	-1.924	8.330	-118	-17	8.195	-148.275
2049	11.686	-2.038	9.648	-118		9.530	-138.745

- Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 6.675 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (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 Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstellung 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.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2029 berechnet.

Werndlgasse 6 | Top 31 - Barzeichnung

48 / 2.035 EIGENTUMSANTEILE | 357.918 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

TOTALGEWINNBERECHNUNG

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-20.191		-20.191	-20.191
2027				-2.429		-2.429	-22.620
2028				-943		-943	-23.564
2029	8.350	-1.148	7.202	-3.915	-566	2.720	-20.843
2030	8.559	-1.167	7.392	-3.915	-540	2.936	-17.907
2031	8.764	-1.186	7.578	-3.915	-513	3.150	-14.757
2032	8.974	-1.205	7.770	-3.915	-486	3.368	-11.389
2033	9.190	-1.224	7.965	-3.915	-459	3.591	-7.799
2034	9.410	-1.360	8.050	-3.915	-432	3.703	-4.095
2035	9.636	-1.380	8.256	-3.915	-404	3.936	-159
2036	9.867	-1.401	8.466	-3.915	-376	4.175	4.015

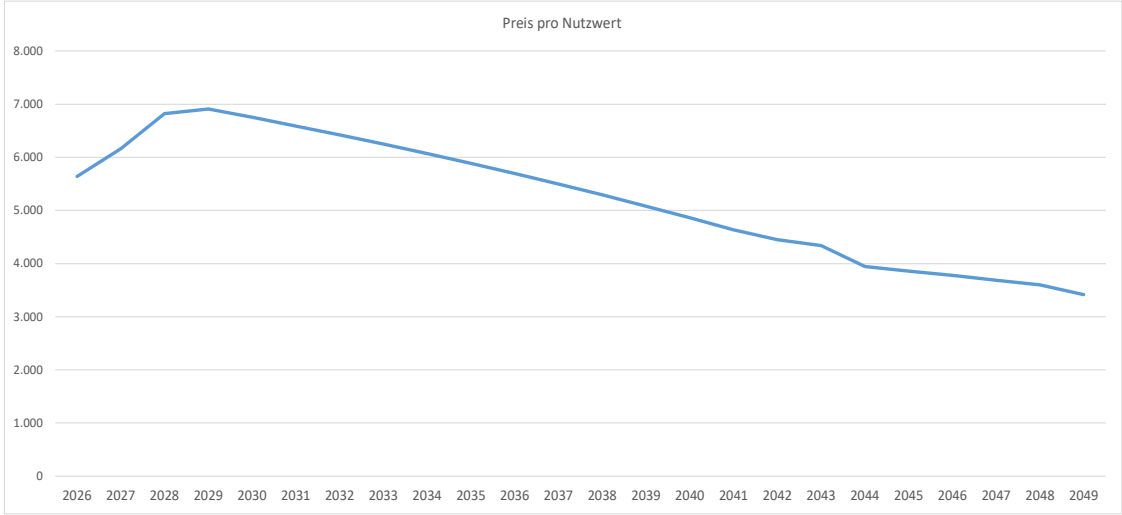
**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 11. JAHR**

- Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 8.350 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (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.

Quadratmeterpreis bei Barzeichnung

BEZOGEN AUF WERNDLGASSE 6, TOP 31 / 4. OG, 48 M² BEWERTETE FLÄCHE



Jahr	gesamter Aufwand nach Steuer *	Stand Bankdarlehen	Stand gefördertes Bankdarlehen	Gesamt	Preis pro Nutzwert
2026	43.636	169.191	57.818	270.646	5.638
2027	68.698	169.191	57.818	295.707	6.161
2028	100.352	169.191	57.818	327.361	6.820
2029	104.575	169.191	57.818	331.584	6.908
2030	107.852	161.045	55.194	324.090	6.752
2031	111.257	152.532	52.543	316.332	6.590
2032	114.796	143.638	49.865	308.298	6.423
2033	118.474	134.344	47.160	299.978	6.250
2034	122.415	124.632	44.429	291.476	6.072
2035	126.453	114.485	41.669	282.608	5.888
2036	130.654	103.882	38.883	273.419	5.696
2037	135.028	92.803	36.068	263.899	5.498
2038	139.582	81.227	33.224	254.033	5.292
2039	144.418	69.131	30.353	243.902	5.081
2040	149.409	56.492	27.452	233.353	4.862
2041	154.610	43.285	24.522	222.417	4.634
2042	162.414	29.486	21.563	213.463	4.447
2043	174.639	15.067	18.574	208.280	4.339
2044	173.705	0	15.556	189.261	3.943
2045	172.802	0	12.506	185.309	3.861
2046	171.816	0	9.426	181.243	3.776
2047	170.745	0	6.316	177.061	3.689
2048	169.587	0	3.174	172.761	3.599
2049	164.037	0	0	164.037	3.417

*bei angenommener Steuerprogression von 50%

Die dargestellten Werte wurden aus den Prognoserechnungen sowie der ausführlichen Dokumentationsmappe entnommen und können sich daher entsprechen der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen ändern. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Änderungen vorbehalten!

Rentabilitätsvergleich

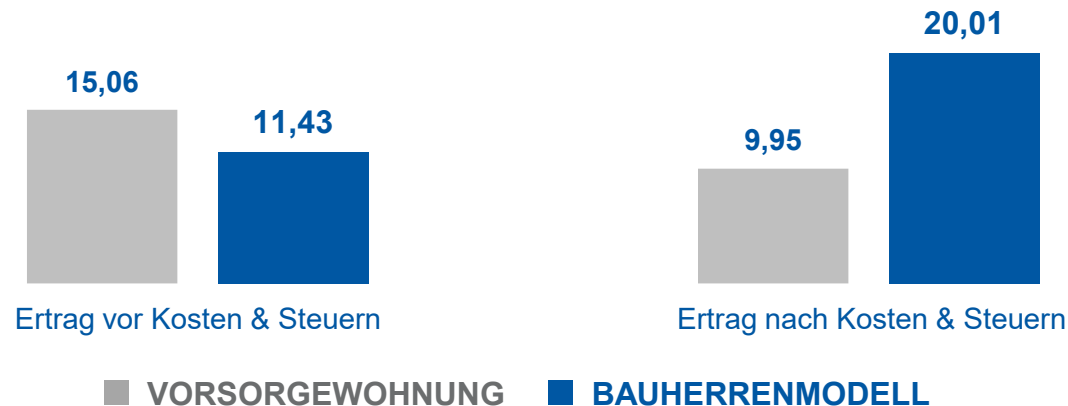
Vorsorgewohnung vs. Bauherrenmodell

BEISPIELRECHNUNG: WERNDLGASSE 6, 1210 WIEN

pro Monat je m²	Vorsorgewohnung	Bauherrenmodell
Nettomiete	* € 15,06	** € 11,43
abzgl. nicht umlegbare Nebenkosten	- € 1,97	- € 1,97
Nettomiete bereinigt	€ 13,09	€ 9,46
+/- Steuer	- € 3,15	€ 10,54
Nettoertrag	€ 9,95	€ 20,01

* Quelle: Angemessene, marktkonforme Miete lt. EHL Gutachten

** Indexierte Fördermiete



ANNAHME

- Vorsorgewohnung und Bauherrenmodell mit identer Gesamtinvestition bei Barzeichnung
- Normale AfA bei der Vorsorgewohnung (67 Jahre)
- Verkürzte 1/15 AfA beim Bauherrenmodell
- Gefördertes Landesdarlehen mit 1% p.a. Fixzins beim BHM 20 Jahre Laufzeit
- Grenzsteuersatz 50%

Disclaimer: Die Beispielrechnung dient ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen wirtschaftlichen Verlaufs eines Bauherrenmodells im Vergleich mit einer Vorsorgewohnung und basiert auf Annahmen, Schätzungen sowie derzeit gültigen steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Werte keine Prognosen oder Zusicherungen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen oder tatsächlicher Ergebnisse darstellen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und können sich durch Änderungen in der Gesetzgebung, der Marktlage oder sonstigen Faktoren verändern.

Begründung Wohnungseigentum Bauherrenmodell Plus

STATUS QUO

PLAN

- Eintragung der schlichten MEG-Anteile auf Basis des vorläufigen Nutzwertgutachtens im Grundbuch
- Nach Baufertigstellung ist WEG-Begründung geplant bzw. vorgesehen auf Basis des endgültigen Nutzwertgutachtens
- Mindestens 25-jährige Überlassung der Wohnung an die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft für die gemeinschaftliche Vermietung (Mietenpool)

NEUE RECHTSANSICHT DES FINANZMINISTERIUMS (BMF)

- Das BMF ist der Meinung, dass, wenn es im Rahmen des BHM Plus zur Begründung von Wohnungseigentum kommt, nicht die EVG, sondern jede:r einzelne Investor:in „Umsatzsteuersubjekt“ ist.
- Konsequenz: Gesamte im Rahmen des Projekts für Leistungen bezahlte UST und die im Gegenzug bezogene Vorsteuer sind rückabzuwickeln und auf Investor:innenebene neu zu veranlagern → hoher administrativer Aufwand / UST ist von jedem/jeder Investor:in vorzufinanzieren!
- Finanzamt bleibt nach inhaltlicher Abklärung bei ihrer Rechtsmeinung → Beschwerde beim Bundesfinanzgericht (BFG) wird erhoben.
- Zivilrechtlich besteht kein Hindernis, dass Wohnungseigentum, wie geplant, begründet wird.

Steuerlicher Hinweis Bauherrenmodell Plus

ZUSÄTZLICHES INFORMATIONEN- UND RISIKOBLATT

Muss als gesondertes Dokument mit den Erstzeichnungsunterlagen unterfertigt werden

PASSUS:

Mit Unterfertigung dieses zusätzlichen Informations- und Risikohinweisblattes nehme ich ausdrücklich zur Kenntnis, dass aufgrund der mit Baufertigstellung geplanten Wohnungseigentumsbegründung die Rechtsauffassung vertreten werden könnte, dass die Wohnungseigentümer:innen/Investor:innen als umsatzsteuerliche Unternehmer:innen gelten. Aktuell wird diese Rechtsauffassung durch das Finanzamt vertreten und ist Gegenstand von Rechtsmittelverfahren.

Nach dieser Rechtsauffassung würde die Einräumung des Wohnungseigentums eine umsatzsteuerpflichtige Leistung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft an die jeweiligen Wohnungseigentümer:innen darstellen.

Das würde bedeuten, dass es zu direkten Vorschreibungen der Umsatzsteuer (20% der Investitionskosten) kommen kann und jeder Wohnungseigentümer/jede Wohnungseigentümerin, jeder Investor/jede Investorin bis zur Rückerstattung der Umsatzsteuer durch das Wohnsitzfinanzamt einen vorübergehenden Finanzierungsbedarf hätte. Für eine Rückerstattung der Umsatzsteuer wären in diesem Fall entsprechende Umsatzsteuererklärungen individuell durch jeden Investor/jede Investorin zu erstellen und beim jeweiligen Wohnsitzfinanzamt einzureichen. Weitere Voraussetzung hierfür wäre, dass der/die jeweilige Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümerin bzw. jeder Investor/jede Investorin auf die umsatzsteuerliche Kleinunternehmerregelung verzichtet. Die Überlassung der Wohnungseigentumsobjekte an die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft würde nach dieser Rechtsansicht ebenfalls einen umsatzsteuerbaren Vorgang darstellen. Falls erforderlich werden die Wohnungseigentümer:innen durch die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft unterstützt.

Weiters bin ich damit einverstanden, dass ich für mind. 25 Jahre ab Vermietungsbeginn einem Mietenpool beitreten werde und meine Wohneinheit durch die beauftragte Hausverwaltung betreut, verwaltet und vermietet wird und ich nicht persönlich über meine parafizierte Wohnung verfügen kann.

Allgemeines zu Vertrieb und Marketing

KOMPASS

- Prognoserechnung
- Wohnungsgrundrissmappe
- Information / Dokumentation
- Produktfolder
- Produkt-Teaser
- Excel-Berechnungsblatt für Nutzwertpreisverlauf

MARKETING

- Presseaussendung
- Online Marketing und Social Media
- Website: www.ifa.at
- IFA Newsletter am 08. September 2026
- Paid Media | Print und Digital

TIMING

- Vertriebsstart 31. August 2026
- Geplante Konstituierung Oktober 2026
- geplanter Baubeginn Winter 2026
- gepl. Fertigstellung: Herbst 2028

Reservierungssystem

FREISCHALTUNG IFA KOMPASS

31.08.2026 um 13:00 Uhr

SACHBEARBEITERIN

Eva Schimpfhuber (e.schimpfhuber@ifa.at)

RESERVIERUNGEN

- Wohnungsreservierung ausschließlich via Mail an Eva Schimpfhuber (e.schimpfhuber@ifa.at)
Top-Nr. und Name des Interessenten muss bekannt gegeben werden!
- Wohnungsreservierung max. 4 Werktage möglich
- danach verfällt diese automatisch!
- Folgereservierung einer Top (auch in der Organisation) nicht möglich!
- Sollte eine Reservierung nicht mehr benötigt werden, bitte umgehende Info an Eva Schimpfhuber!

FIXE EINBUCHUNG

- Voraussetzung für fixe Einbuchung der Top (als verkauft markiert) ist ein vollständig ausgefüllter und vom Investor unterfertigter Zeichnungsschein samt Scan des gültigen Reisepasses oder Personalausweises (beidseitig)
- Retournierung der unterfertigten Vertragsunterlagen inkl. Erstzeichnungsunterlagen innerhalb von 14 Tagen



Vergleich Bauherrenmodell Plus nach Bundesland

WERNDLGASSE 6, 1210 WIEN - TOTALSANIERUNG MIT ÜBERWIEGEND NEUBAU VS. IM HAIDGATTERN 1, 4030 LINZ - ABRISS/NEUBAU

Vergleich Quadratmeterpreis		Ø Quadratmeterpreis Wien	Ø Quadratmeterpreis Linz
Ø Preis pro m² auf GIK inkl. Beratungshonorar / Bewertete Fläche		7.457 Euro	5.899 Euro
Vergleich Mietansatz		Fördermiete in Wien für EVG	angemessener Mietzins in Linz
Aktueller Mietpreis pro m²		10,61 Euro	10,96 Euro
Renditevergleich Kreditzeichnung nach		15 Vermietungsjahren in Linz (2044)	20 Vermietungsjahren in Wien (2049)
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)		5,3%	7,1%
Renditevergleich Barzeichnung nach		15 Vermietungsjahren in Linz (2044)	20 Vermietungsjahren in Wien (2049)
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)		6,6%	9,1%

Aus Investmentsicht bietet der Neubau in Oberösterreich dank der niedrigeren Gestehungskosten pro m² selbst bei konservativer Mietannahme des höheren angemessenen Mietzinses im Vergleich zur Fördermiete in Wien eine bessere Rendite im identen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren. Neben der Rendite punktet das oberösterreichische Fördermodell durch planbarere Baukosten aufgrund des 100-prozentigen Neubauanteils und dem Verbleib aller Wohnungen im kontrollierten, aber orientierten Segments des angemessenen Mietzinses (keine gedeckelte Fördermiete!). Das Wiener Modell überzeugt durch ein ökologisch nachhaltiges Gesamtensemble im sanierten Altbestand mit maximalem langfristigen Wertsteigerungspotenzial im urbanen Kernbereich.

Weitere IFA Investitionsmöglichkeiten



Im Haidgattern 1, 4030 Linz

Gesamtinvestition | 22,8 Mio. Euro

Investment | Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung

Planrendite | 5,3% p.a. (nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung)

Projekt | 66 Wohnungen im geförderten Wohnbau (33-80 m²) sowie eine Geschäftslokal (91 m²)

Baubeginn, Fertigstellung (geplant) | Herbst 2026, Sommer 2028



Baumstadt 4

Werndlgasse 4/4A/4B, 1210 Wien

Gesamtinvestition | 14,65 Mio. Euro

Investment | Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, mit ideeller Beteiligung über eine KG

Planrendite | 5,6% p.a. (nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung)

Projekt | 37 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35-80 m²) sowie eine Gewerbeeinheit (63 m²)

Baubeginn, Fertigstellung (geplant) | Winter 2026, Herbst 2028



IFA AG | 6% Nachhaltigkeitsanleihe 2026-2031 (2032)

Anleihevolumen | 10,0 Mio. Euro

Verzinsung | 6,0% p.a. fix

Mindestinvestition | 10.000 Euro

Berechtigt bei Zeichnung bis einschließlich 15.12.2026 zur **Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags §10 EStG 2026** und kann darüber hinaus zur Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen §14 EStG herangezogen werden.



IFA AG

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

Tel: +43 732 66 08 47

Fax: +43 732 66 08 47-66

E-Mail: office@ifa.at

Web: www.ifa.at