

Barzeichnung
50 / 2.070 Eigentumsanteile

BAUMSTADT 7

Baumstadt Floridsdorf
Werndlgasse 8, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell Plus N°510
Baumstadt 7 Das zehnte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt 7** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht 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 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 7,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 15,23 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 37 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2026 | Fertigstellung Herbst 2028
- ✓ Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit 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.

IFA Institut für Anlageberatung AG | Grillparzerstraße 18-20 | A-4020 Linz | +43 732 660 847 | office@ifa.at

IFA | Institut für Anlageberatung

Seit bald 50 Jahren ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Mehr als 500 Projekte wurden von IFA realisiert, für rund 8.100 Investor:innen verwaltet IFA 4,3 Milliarden Euro Assets under Management.

SICHERHEITEN

- Persönliche Grundbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool **(kein Einzelvermietungsrisiko).**
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitzinsen 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 mehr als 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 10,61 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,43 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%.**

IFA RUNDUM-SERVICE

- IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management, optimaler Bewirtschaftung und Steuerung aller Dienstleister sowie der Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine eines Immobilieninvestments umfasst. **Investor:innen genießen steuerliche Optimierung und stabile Erträge. IFA kümmert sich um alles andere.**

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen minus	94.225
Steuerzahlung	-16.895
Nettoeinnahmen nach Steuer	77.330

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen plus	94.225
Steuerersparnis	65.352
Nettoeinnahmen nach Steuer	159.576

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.

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

50 / 2.070 Eigentumsanteile
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 373.393 * - WER_8 - 4. OG - Top 26 (N)

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2026	313.187	2026	-26.763
-Barzeichnungsbonus	-23.865	2027	-15.024
	289.322	2028	-19.686
			-61.473

289.322
Eigenaufwand vor Steuer

-30.737
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

258.586
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***	60.205

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2042

Ø Zufluss vor Steuer ****	241 pro Monat	2.887 pro Jahr	**Ø Zufluss nach Steuer ******	**735** pro Monat	**8.820** pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer p.a. **4,4 %**

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 3.323 bedient.
Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 200.384 im Zeitraum von 2029 - 2042.

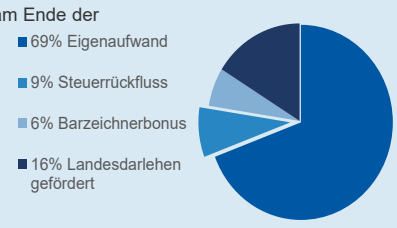
Ertrag ab Tilgung des Förderdarlehens 2049 *****

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten	138.762
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	10.239
Rendite in % des gebundenen Eigenkapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	**7,4 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

373.393



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 2048

138.762



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

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

*** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 60.205 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.

***** Da die Herstellungskosten bis 2042 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

50 / 2.070 Eigentumsanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-289.322		-289.322		-289.322
2027				13.382	13.382	4,63%	-275.941
2028				7.512	7.512	2,72%	-268.429
2029	5.378	-3.323	2.055	9.843	11.898	4,43%	-256.530
2030	5.514	-3.323	2.191	6.253	8.444	3,29%	-248.086
2031	5.647	-3.323	2.325	6.208	8.533	3,44%	-239.553
2032	5.784	-3.323	2.462	6.127	8.589	3,59%	-230.965
2033	5.924	-3.323	2.601	6.045	8.646	3,74%	-222.319
2034	5.946	-3.323	2.624	5.961	8.585	3,86%	-213.734
2035	6.093	-3.323	2.770	5.935	8.705	4,07%	-205.029
2036	6.242	-3.323	2.920	5.848	8.767	4,28%	-196.262
2037	6.395	-3.323	3.073	5.758	8.831	4,50%	-187.431
2038	6.552	-3.323	3.229	5.667	8.896	4,75%	-178.535
2039	6.615	-3.323	3.293	5.574	8.867	4,97%	-169.669
2040	6.779	-3.323	3.456	5.527	8.983	5,29%	-160.685
2041	6.946	-3.323	3.623	5.430	9.054	5,63%	-151.632
2042	7.117	-3.323	3.795	2.892	6.686	4,41%	-144.946
2043	7.292	-3.323	3.970	-1.473	2.497	1,72%	-142.449
2044	7.327	-3.323	4.004	-3.484	520	0,37%	-141.929
2045	7.510	-3.323	4.187	-3.517	670	0,47%	-141.259
2046	7.697	-3.323	4.374	-3.625	750	0,53%	-140.509
2047	7.888	-3.323	4.566	-3.734	832	0,59%	-139.677
2048	8.084	-3.323	4.762	-3.846	915	0,66%	**-138.762**
2049	**10.239**		10.239	-3.961	6.278	4,52%	-132.484

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

*** 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

50 / 2.070 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-26.763		-26.763	-26.763
2027				-15.024		-15.024	-41.787
2028				-19.686		-19.686	-61.473
2029	6.522	-1.144	5.378	-17.295	-590	-12.506	-73.980
2030	6.676	-1.162	5.514	-17.367	-562	-12.415	-86.395
2031	6.828	-1.181	5.647	-17.367	-534	-12.254	-98.649
2032	6.983	-1.199	5.784	-17.367	-506	-12.089	-110.739
2033	7.142	-1.218	5.924	-17.367	-478	-11.921	-122.660
2034	7.305	-1.358	5.946	-17.367	-449	-11.870	-134.530
2035	7.471	-1.378	6.093	-17.367	-421	-11.695	-146.225
2036	7.641	-1.399	6.242	-17.367	-391	-11.516	-157.742
2037	7.814	-1.419	6.395	-17.367	-362	-11.334	-169.076
2038	7.992	-1.441	6.552	-17.367	-332	-11.148	-180.224
2039	8.174	-1.559	6.615	-17.367	-302	-11.054	-191.278
2040	8.360	-1.581	6.779	-17.367	-272	-10.860	-202.138
2041	8.550	-1.604	6.946	-12.488	-241	-5.783	-207.921
2042	8.744	-1.627	7.117	-3.961	-210	2.946	-204.976
2043	8.943	-1.651	7.292	-145	-179	6.968	-198.007
2044	9.147	-1.820	7.327	-145	-147	7.034	-190.973
2045	9.355	-1.845	7.510	-145	-116	7.249	-183.724
2046	9.568	-1.871	7.697	-145	-83	7.469	-176.255
2047	9.785	-1.897	7.888	-145	-51	7.693	-168.562
2048	10.008	-1.923	8.084	-145	-18	7.921	-160.641
2049	12.316	-2.077	10.239	-145		10.094	-150.547

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.	
Nettoeinnahmen		94.225
minus Steuer		-16.895
nach Steuer		**77.330**

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
Nettoeinnahmen		94.225
plus Steuer		65.352
nach Steuer		**159.576**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 82.246

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 6.522 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.

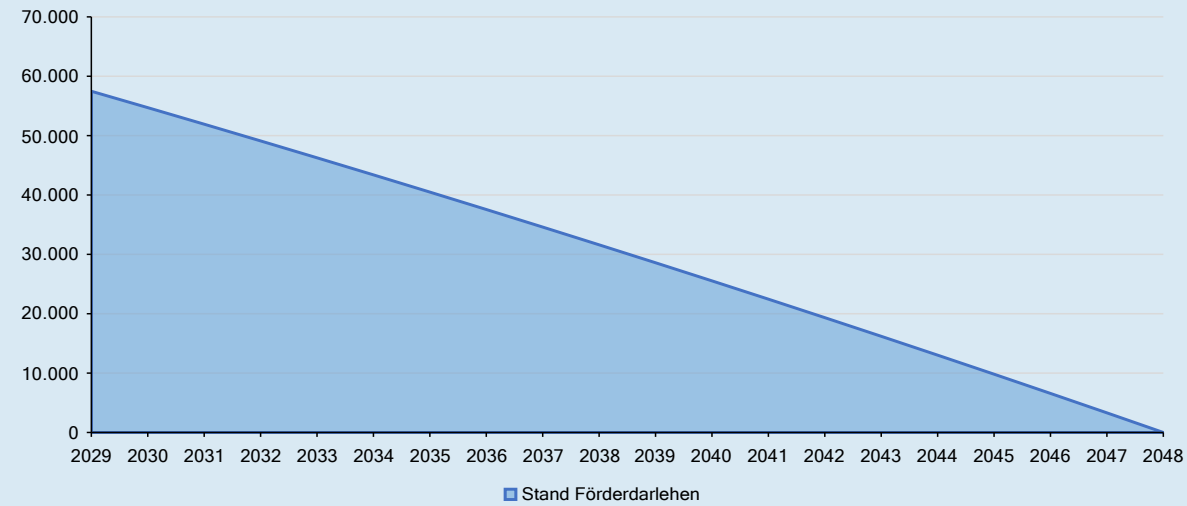
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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.

KREDITÜBERSICHT

50 / 2.070 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	2.733	590	3.323	57.472
2030	2.760	562	3.323	54.712
2031	2.788	534	3.323	51.924
2032	2.816	506	3.323	49.107
2033	2.845	478	3.323	46.263
2034	2.873	449	3.323	43.390
2035	2.902	421	3.323	40.488
2036	2.931	391	3.323	37.557
2037	2.961	362	3.323	34.596
2038	2.990	332	3.323	31.606
2039	3.020	302	3.323	28.586
2040	3.051	272	3.323	25.535
2041	3.081	241	3.323	22.454
2042	3.112	210	3.323	19.341
2043	3.144	179	3.323	16.198
2044	3.175	147	3.323	13.023
2045	3.207	116	3.323	9.816
2046	3.239	83	3.323	6.576
2047	3.272	51	3.323	3.305
2048	3.305	18	3.323	

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

50 / 2.070 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-21.884		-21.884	-21.884
2027				-1.618		-1.618	-23.502
2028				-4.420		-4.420	-27.923
2029	8.696	-1.144	7.552	-3.961	-590	3.001	-24.922
2030	8.913	-1.162	7.751	-4.034	-562	3.155	-21.767
2031	9.127	-1.181	7.946	-4.034	-534	3.378	-18.389
2032	9.346	-1.199	8.147	-4.034	-506	3.607	-14.782
2033	9.570	-1.218	8.352	-4.034	-478	3.840	-10.942
2034	9.800	-1.358	8.442	-4.034	-449	3.958	-6.984
2035	10.035	-1.378	8.657	-4.034	-421	4.203	-2.781
2036	**10.276**	**-1.399**	**8.878**	**-4.034**	**-391**	**4.452**	**1.671**

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 11. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 8.696 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.

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 Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.