

Kreditzeichnung
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 5,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ 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	65.786
Nettoeinnahmen nach Steuer	160.011

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

Kreditzeichnung

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

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2026	48.309	2026	-39.106
2027	48.309	2027	-25.604
2028	48.309	2028	-19.638
	144.928		-84.348

144.928
Eigenaufwand vor Steuer

-42.174
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

102.754
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	168.260
Landesdarlehen gefördert ****	60.205

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	699	pro Monat	8.387	pro Jahr
Ø Eigenaufwand nach Steuer ***	**296**	pro Monat	**3.553**	pro Jahr

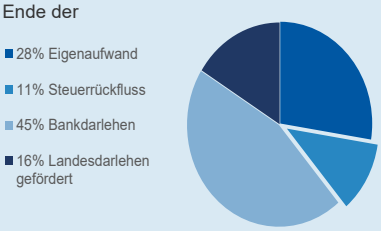
ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	183.635
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	10.239
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,6 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

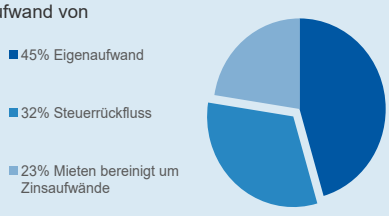
373.393



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 2048

183.635



* 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 168.260 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,55% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (ab 2037 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,55% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren).

**** 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 - 2048. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

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	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-48.309		-48.309	-48.309
2027			-48.309	19.553	-28.756	-77.065
2028			-48.309	12.802	-35.507	-112.572
2029	5.378	-18.924	-13.546	9.819	-3.727	-116.300
2030	5.514	-18.924	-13.410	10.117	-3.293	-119.592
2031	5.647	-18.924	-13.276	9.883	-3.393	-122.985
2032	5.784	-18.924	-13.140	9.605	-3.535	-126.520
2033	5.924	-18.924	-13.000	9.316	-3.684	-130.205
2034	5.946	-18.924	-12.977	9.015	-3.963	-134.167
2035	6.093	-18.924	-12.831	8.762	-4.069	-138.237
2036	6.242	-18.924	-12.682	8.436	-4.245	-142.482
2037	6.395	-18.924	-12.529	8.098	-4.431	-146.913
2038	6.552	-18.924	-12.372	7.745	-4.627	-151.541
2039	6.615	-18.924	-12.309	7.379	-4.930	-156.471
2040	6.779	-18.924	-12.145	7.045	-5.100	-161.571
2041	6.946	-18.924	-11.978	6.648	-5.330	-166.900
2042	7.117	-18.924	-11.807	3.759	-8.048	-174.948
2043	7.292	-18.924	-11.632	-935	-12.566	-187.515
2044	7.327	-3.323	4.004	-3.291	713	-186.802
2045	7.510	-3.323	4.187	-3.517	670	-186.132
2046	7.697	-3.323	4.374	-3.625	750	-185.382
2047	7.888	-3.323	4.566	-3.734	832	-184.550
2048	8.084	-3.323	4.762	-3.846	915	**-183.635**
2049	**10.239**		10.239	-3.961	6.278	-177.356

* 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				-39.106		-39.106	-39.106
2027				-25.604		-25.604	-64.710
2028				-19.638		-19.638	-84.348
2029	6.522	-1.144	5.378	-17.367	-8.246	-20.235	-104.583
2030	6.676	-1.162	5.514	-17.440	-7.841	-19.767	-124.349
2031	6.828	-1.181	5.647	-17.440	-7.418	-19.210	-143.559
2032	6.983	-1.199	5.784	-17.440	-6.976	-18.631	-162.190
2033	7.142	-1.218	5.924	-17.440	-6.513	-18.029	-180.219
2034	7.305	-1.358	5.946	-17.440	-6.030	-17.524	-197.743
2035	7.471	-1.378	6.093	-17.440	-5.526	-16.873	-214.616
2036	7.641	-1.399	6.242	-17.440	-4.998	-16.195	-230.811
2037	7.814	-1.419	6.395	-17.440	-4.446	-15.491	-246.302
2038	7.992	-1.441	6.552	-17.440	-3.869	-14.757	-261.059
2039	8.174	-1.559	6.615	-17.440	-3.266	-14.091	-275.150
2040	8.360	-1.581	6.779	-17.440	-2.635	-13.296	-288.446
2041	8.550	-1.604	6.946	-12.488	-1.976	-7.518	-295.964
2042	8.744	-1.627	7.117	-3.961	-1.286	1.870	-294.094
2043	8.943	-1.651	7.292	-145	-565	6.582	-287.512
2044	9.147	-1.820	7.327	-145	-147	7.034	-280.478
2045	9.355	-1.845	7.510	-145	-116	7.249	-273.228
2046	9.568	-1.871	7.697	-145	-83	7.469	-265.759
2047	9.785	-1.897	7.888	-145	-51	7.693	-258.067
2048	10.008	-1.923	8.084	-145	-18	7.921	-250.145
2049	12.316	-2.077	10.239	-145		10.094	-240.051

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		65.786
nach Steuer		**160.011**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 82.681

* 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.

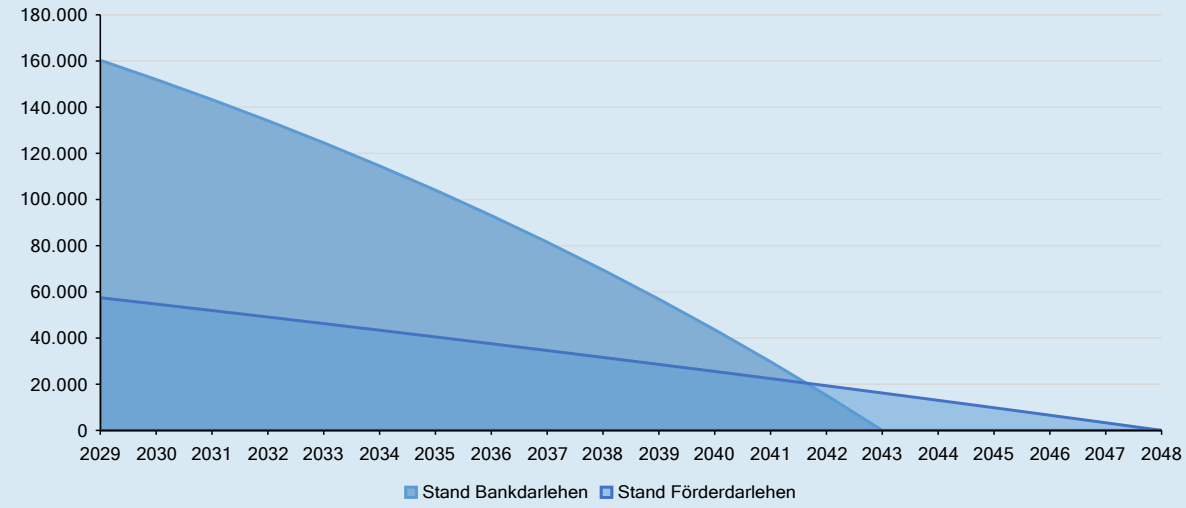
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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 Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2029	7.945	7.656	15.601	160.314	2.733	590	3.323	57.472	18.924
2030	8.323	7.279	15.601	151.992	2.760	562	3.323	54.712	18.924
2031	8.718	6.883	15.601	143.274	2.788	534	3.323	51.924	18.924
2032	9.132	6.469	15.601	134.142	2.816	506	3.323	49.107	18.924
2033	9.566	6.035	15.601	124.576	2.845	478	3.323	46.263	18.924
2034	10.020	5.581	15.601	114.556	2.873	449	3.323	43.390	18.924
2035	10.496	5.105	15.601	104.059	2.902	421	3.323	40.488	18.924
2036	10.995	4.606	15.601	93.064	2.931	391	3.323	37.557	18.924
2037	11.517	4.084	15.601	81.547	2.961	362	3.323	34.596	18.924
2038	12.064	3.537	15.601	69.483	2.990	332	3.323	31.606	18.924
2039	12.637	2.964	15.601	56.845	3.020	302	3.323	28.586	18.924
2040	13.238	2.364	15.601	43.607	3.051	272	3.323	25.535	18.924
2041	13.867	1.735	15.601	29.741	3.081	241	3.323	22.454	18.924
2042	14.525	1.076	15.601	15.215	3.112	210	3.323	19.341	18.924
2043	15.215	386	15.601		3.144	179	3.323	16.198	18.924
2044					3.175	147	3.323	13.023	3.323
2045					3.207	116	3.323	9.816	3.323
2046					3.239	83	3.323	6.576	3.323
2047					3.272	51	3.323	3.305	3.323
2048					3.305	18	3.323		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				-34.155		-34.155	-34.155
2027				-12.126		-12.126	-46.280
2028				-4.300		-4.300	-50.580
2029	8.696	-1.144	7.552	-3.961	-8.246	-4.655	-55.235
2030	8.913	-1.162	7.751	-4.034	-7.841	-4.124	-59.359
2031	9.127	-1.181	7.946	-4.034	-7.418	-3.505	-62.864
2032	9.346	-1.199	8.147	-4.034	-6.976	-2.863	-65.727
2033	9.570	-1.218	8.352	-4.034	-6.513	-2.195	-67.922
2034	9.800	-1.358	8.442	-4.034	-6.030	-1.623	-69.545
2035	10.035	-1.378	8.657	-4.034	-5.526	-902	-70.447
2036	10.276	-1.399	8.878	-4.034	-4.998	-154	-70.601
2037	10.523	-1.419	9.103	-4.034	-4.446	623	-69.978
2038	10.775	-1.441	9.335	-4.034	-3.869	1.431	-68.546
2039	11.034	-1.559	9.475	-4.034	-3.266	2.175	-66.371
2040	11.299	-1.581	9.717	-4.034	-2.635	3.048	-63.323
2041	11.570	-1.604	9.966	-4.034	-1.976	3.956	-59.367
2042	11.847	-1.627	10.220	-4.034	-1.286	4.900	-54.467
2043	12.132	-1.651	10.481	-4.034	-565	5.882	-48.585
2044	12.423	-1.820	10.603	-4.034	-147	6.422	-42.164
2045	12.721	-1.845	10.876	-4.034	-116	6.727	-35.437
2046	13.026	-1.871	11.156	-4.034	-83	7.039	-28.398
2047	13.339	-1.897	11.442	-4.034	-51	7.358	-21.040
2048	13.659	-1.923	11.736	-4.034	-18	7.684	-13.356
2049	13.987	-2.077	11.910	-4.034		7.876	-5.480
2050	**14.323**	**-2.110**	**12.213**	**-4.034**		**8.179**	**2.699**

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 25. 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 Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.