IFA | Institut für Anlageberatung



Kreditzeichnung

0,9 % Kommanditanteile

BAUMSTADT 6

Baumstadt Floridsdorf
Lottgasse 5+7, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°509

Baumstadt 6 Das achte und neunte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt6** 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 6,1% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 15 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 36 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2027 | Fertigstellung Frühjahr 2029

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 Firmenbucheintragung 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.**

VERWERTUNGSSZENARIO

- Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen minus	36.918
Steuerzahlung	-6.656
Nettoeinnahmen nach Steuer	30.263

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen plus	36.918
Steuerersparnis	25.321
Nettoeinnahmen nach Steuer	62.240

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

0,9 % Kommanditanteile
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 137.025 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2026	15.750	2026	-8.343
2027	15.750	2027	-10.791
2028	15.750	2028	-8.559
	47.250	2029	-7.366
			-35.059

47.250
Eigenaufwand vor Steuer

-17.529
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

29.721
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	67.433
Landesdarlehen gefördert ****	22.343

FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	260 pro Monat	3.119 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	**110** pro Monat	**1.320** pro Jahr

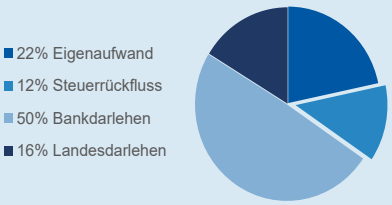
ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	65.404
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	4.010
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**6,1 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

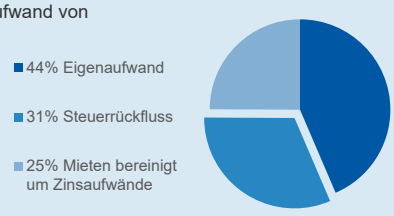
137.025



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 2049

65.404



* 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 67.433 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.07.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (ab 2039 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren).

**** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 22.343 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2029, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2049. 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

0,9 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nachSteuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-15.750		-15.750	-15.750
2027			-15.750	4.172	-11.579	-27.329
2028			-15.750	5.396	-10.355	-37.683
2029	1.024	-3.712	-2.687	4.280	1.592	-36.091
2030	2.049	-7.423	-5.375	3.683	-1.692	-37.783
2031	2.098	-7.423	-5.325	3.779	-1.546	-39.328
2032	2.149	-7.423	-5.274	3.674	-1.600	-40.928
2033	2.202	-7.423	-5.222	3.564	-1.658	-42.586
2034	2.255	-7.423	-5.168	3.450	-1.719	-44.305
2035	2.265	-7.423	-5.158	3.331	-1.827	-46.133
2036	2.321	-7.423	-5.103	3.230	-1.872	-48.005
2037	2.378	-7.423	-5.046	3.102	-1.943	-49.948
2038	2.436	-7.423	-4.987	2.969	-2.018	-51.966
2039	2.496	-7.423	-4.927	2.831	-2.097	-54.063
2040	2.521	-7.423	-4.902	2.687	-2.215	-56.278
2041	2.584	-7.423	-4.840	2.555	-2.284	-58.562
2042	2.648	-7.423	-4.776	1.729	-3.046	-61.609
2043	2.713	-7.423	-4.710	762	-3.948	-65.557
2044	2.780	-4.328	-1.548	-905	-2.453	-68.010
2045	2.795	-1.233	1.562	-1.313	249	-67.761
2046	2.865	-1.233	1.632	-1.346	286	-67.475
2047	2.936	-1.233	1.703	-1.387	316	-67.159
2048	3.009	-1.233	1.776	-1.429	348	-66.811
2049	3.495	-617	2.878	-1.471	1.407	**-65.404**
2050	**4.010**		4.010	-1.719	2.290	-63.114

* 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

0,9 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-8.343		-8.343	-8.343
2027				-10.791		-10.791	-19.134
2028				-8.559		-8.559	-27.693
2029	1.269	-245	1.024	-6.777	-1.613	-7.366	-35.059
2030	2.538	-489	2.049	-6.498	-3.109	-7.558	-42.617
2031	2.596	-497	2.098	-6.498	-2.947	-7.347	-49.964
2032	2.655	-506	2.149	-6.498	-2.779	-7.127	-57.092
2033	2.716	-514	2.202	-6.498	-2.603	-6.899	-63.991
2034	2.778	-523	2.255	-6.498	-2.419	-6.662	-70.653
2035	2.841	-577	2.265	-6.498	-2.227	-6.460	-77.113
2036	2.906	-586	2.321	-6.498	-2.027	-6.204	-83.317
2037	2.973	-595	2.378	-6.498	-1.818	-5.938	-89.256
2038	3.041	-604	2.436	-6.498	-1.600	-5.661	-94.917
2039	3.110	-614	2.496	-6.498	-1.372	-5.374	-100.291
2040	3.181	-660	2.521	-6.498	-1.134	-5.111	-105.401
2041	3.254	-670	2.584	-5.157	-885	-3.459	-108.860
2042	3.328	-680	2.648	-3.546	-626	-1.524	-110.384
2043	3.404	-691	2.713	-549	-355	1.809	-108.575
2044	3.482	-702	2.780	-54	-101	2.625	-105.950
2045	3.561	-767	2.795	-54	-49	2.692	-103.258
2046	3.643	-778	2.865	-54	-37	2.774	-100.484
2047	3.726	-790	2.936	-54	-25	2.857	-97.627
2048	3.811	-802	3.009	-54	-13	2.943	-94.684
2049	4.350	-855	3.495	-54	-2	3.439	-91.246
2050	4.917	-907	4.010	-54		3.956	-87.290

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		36.918	Nettoeinnahmen		36.918
minus Steuer		-6.656	plus Steuer		25.321
nach Steuer		**30.263**	**nach Steuer**		**62.240**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 31.977

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 2.538 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 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 10% (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.

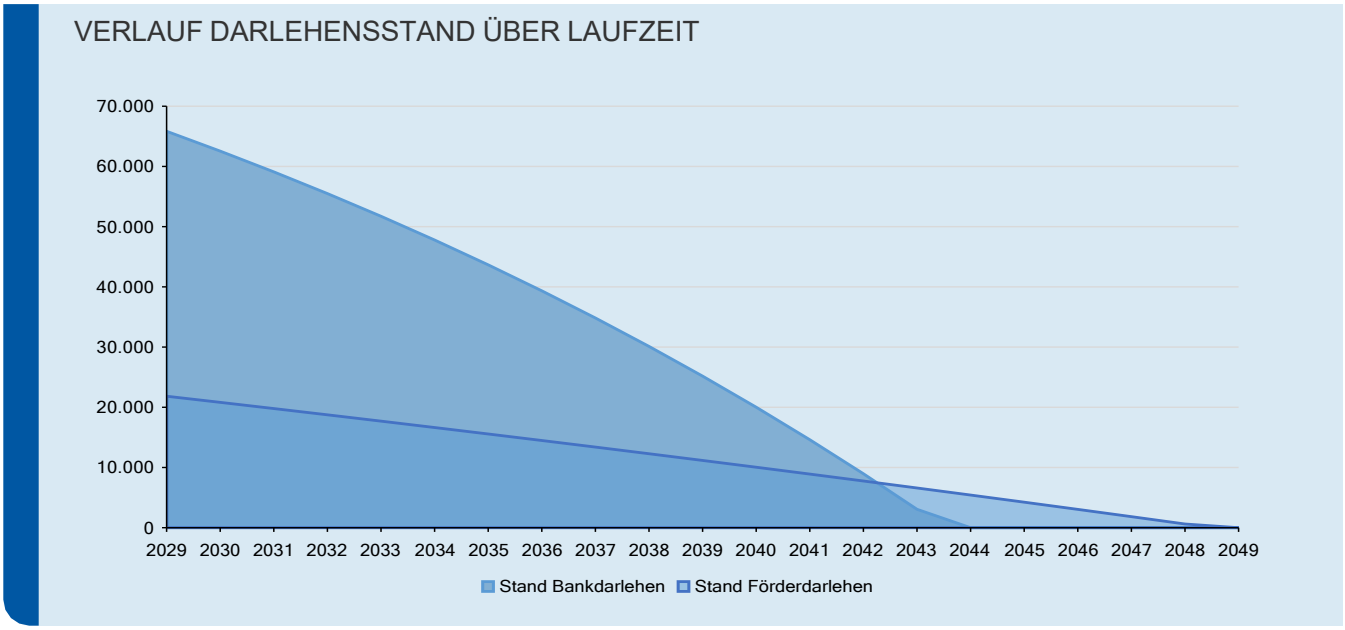
*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.07.2029 berechnet.

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

0,9 % Kommanditanteile

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	1.593	1.502	3.095	65.840	506	111	617	21.837	3.712
2030	3.295	2.895	6.190	62.545	1.019	214	1.233	20.817	7.423
2031	3.446	2.744	6.190	59.099	1.030	203	1.233	19.788	7.423
2032	3.605	2.586	6.190	55.494	1.040	193	1.233	18.748	7.423
2033	3.770	2.420	6.190	51.724	1.050	183	1.233	17.698	7.423
2034	3.943	2.247	6.190	47.781	1.061	172	1.233	16.637	7.423
2035	4.125	2.066	6.190	43.656	1.072	161	1.233	15.565	7.423
2036	4.314	1.876	6.190	39.342	1.082	151	1.233	14.483	7.423
2037	4.512	1.678	6.190	34.830	1.093	140	1.233	13.390	7.423
2038	4.719	1.471	6.190	30.111	1.104	129	1.233	12.285	7.423
2039	4.936	1.254	6.190	25.174	1.115	118	1.233	11.170	7.423
2040	5.163	1.027	6.190	20.011	1.126	107	1.233	10.044	7.423
2041	5.400	790	6.190	14.611	1.138	95	1.233	8.906	7.423
2042	5.648	542	6.190	8.963	1.149	84	1.233	7.757	7.423
2043	5.908	282	6.190	3.055	1.161	72	1.233	6.596	7.423
2044	3.055	40	3.095		1.172	61	1.233	5.423	4.328
2045					1.184	49	1.233	4.239	1.233
2046					1.196	37	1.233	3.043	1.233
2047					1.208	25	1.233	1.835	1.233
2048					1.220	13	1.233	615	1.233
2049					615	2	617		617



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

0,9 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-7.002		-7.002	-7.002
2027				-7.839		-7.839	-14.841
2028				-2.610		-2.610	-17.451
2029	1.616	-245	1.371	-1.062	-1.613	-1.304	-18.755
2030	3.231	-489	2.742	-1.503	-3.109	-1.870	-20.626
2031	3.309	-497	2.811	-1.503	-2.947	-1.639	-22.265
2032	3.388	-506	2.882	-1.503	-2.779	-1.400	-23.665
2033	3.469	-514	2.955	-1.503	-2.603	-1.151	-24.816
2034	3.553	-523	3.030	-1.503	-2.419	-892	-25.708
2035	3.638	-577	3.061	-1.503	-2.227	-669	-26.377
2036	3.725	-586	3.139	-1.503	-2.027	-391	-26.768
2037	3.814	-595	3.220	-1.503	-1.818	-101	-26.869
2038	3.906	-604	3.302	-1.503	-1.600	199	-26.670
2039	4.000	-614	3.386	-1.503	-1.372	511	-26.159
2040	4.096	-660	3.436	-1.503	-1.134	799	-25.360
2041	4.194	-670	3.524	-1.503	-885	1.136	-24.224
2042	4.295	-680	3.614	-1.503	-626	1.486	-22.738
2043	4.398	-691	3.707	-1.503	-355	1.849	-20.889
2044	4.503	-702	3.801	-1.503	-101	2.198	-18.692
2045	4.611	-767	3.845	-1.503	-49	2.293	-16.399
2046	4.722	-778	3.944	-1.503	-37	2.404	-13.995
2047	4.835	-790	4.046	-1.503	-25	2.518	-11.477
2048	4.951	-802	4.150	-1.503	-13	2.634	-8.843
2049	5.070	-855	4.215	-1.503	-2	2.710	-6.133
2050	5.192	-907	4.285	-1.503		2.782	-3.351
2051	5.317	-923	4.394	-1.503		2.891	-460
2052	**5.444**	**-938**	**4.506**	**-1.503**		**3.003**	**2.543**

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 27. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 3.231 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,40% p.a. ab dem Jahr 2031.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (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 27. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.