



Variante Barzeichnung  
1,50 % Kommanditanteile

# BAUMSTADT<sup>1</sup>

## Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496

**Baumstadt<sup>1</sup>** Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>1</sup>** 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 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 7,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 28,7 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 76 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2025 | Fertigstellung Herbst 2026

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

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## SICHERHEITEN

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

## FÖRDERUNG

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

## STEUEROPTIMIERUNG

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

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 9,97 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 Euro/m<sup>2</sup>. Die für Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

## 360-GRAD-SERVICE

- 360-Grad-Service ein Immobilienleben lang.  
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

## 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.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		100.314	Nettoeinnahmen plus		100.314
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-16.092</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>93.745</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		84.222	Nettoeinnahmen nach Steuer		194.060

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 436.958 Euro \*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
<b>Eigenaufwand</b>		<b>Steuerliches Ergebnis</b>	
2024	364.508	2024	-20.355
Barzeichnungsbonus	-23.400	2025	-32.115
	341.108	2026	-21.975
			-74.445

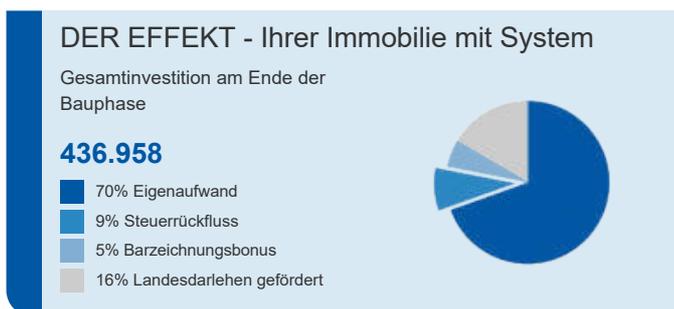
  

341.108
Eigenaufwand vor Steuer
<b>-37.223</b>
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
<b>303.885</b>
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	72.450

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	266	3.191	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	787
			pro Monat
			9.448
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			<b>3,1%</b>

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	158.866
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	11.477
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>7,2 %</b>



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 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 72.450 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

\*\*\*\*\* Da die Herstellungskosten bis 2040 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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2024			-341.108		-341.108		-341.108
€	2025				10.178	10.178	2,98 %	-330.930
	2026				16.058	16.058	4,85 %	-314.873
	2027	5.833	-3.665	2.168	10.988	13.156	4,18 %	-301.717
	2028	6.364	-3.998	2.365	7.609	9.974	3,31 %	-291.742
	2029	6.524	-3.998	2.526	7.358	9.884	3,39 %	-281.859
	2030	6.689	-3.998	2.690	7.261	9.951	3,53 %	-271.907
	2031	6.850	-3.998	2.852	7.162	10.014	3,68 %	-261.893
	2032	7.016	-3.998	3.017	7.064	10.081	3,85 %	-251.812
	2033	7.040	-3.998	3.042	6.964	10.006	3,97 %	-241.807
	2034	7.213	-3.998	3.214	6.935	10.149	4,20 %	-231.658
	2035	7.390	-3.998	3.391	6.831	10.222	4,41 %	-221.436
	2036	7.570	-3.998	3.572	6.725	10.297	4,65 %	-211.139
€	2037	7.755	-3.998	3.757	6.616	10.373	4,91 %	-200.766
	2038	7.829	-3.998	3.830	6.506	10.336	5,15 %	-190.430
	2039	8.022	-3.998	4.024	6.451	10.474	5,50 %	-179.955
	2040	8.220	-3.998	4.221	4.116	8.337	4,63 %	-171.618
	2041	8.422	-3.998	4.424	-1.447	2.977	1,73 %	-168.641
	2042	8.629	-3.998	4.631	-4.004	626	0,37 %	-168.015
	2043	8.667	-3.998	4.668	-4.127	542	0,32 %	-167.473
	2044	8.883	-3.998	4.885	-4.165	720	0,43 %	-166.753
	2045	9.104	-3.998	5.106	-4.292	814	0,49 %	-165.940
	2046	9.331	-3.998	5.332	-4.422	910	0,55 %	-165.030
	2047	11.052	-333	10.719	-4.555	6.163	3,73 %	<b>-158.866</b>
	2048	<b>11.477</b>		11.477	-5.428	6.049	3,81 %	-152.817

\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

\*\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer

\*\*\*\* kumulierter Eigenaufwand nach Steuer (gebundenes Kapital)

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

# Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-20.355		-20.355	-20.355
2025				-32.115		-32.115	-52.470
2026				-21.975		-21.975	-74.445
2027	7.246	-1.413	5.833	-20.400	-652	-15.218	-89.663
2028	7.905	-1.541	6.364	-20.400	-679	-14.716	-104.379
2029	8.092	-1.568	6.524	-20.400	-646	-14.522	-118.900
2030	8.283	-1.594	6.689	-20.400	-612	-14.323	-133.224
2031	8.471	-1.621	6.850	-20.400	-578	-14.128	-147.352
2032	8.663	-1.648	7.016	-20.400	-544	-13.928	-161.280
2033	8.860	-1.820	7.040	-20.400	-509	-13.869	-175.149
2034	9.061	-1.848	7.213	-20.400	-474	-13.661	-188.810
2035	9.266	-1.877	7.390	-20.400	-439	-13.449	-202.259
2036	9.477	-1.906	7.570	-20.400	-403	-13.232	-215.492
2037	9.692	-1.936	7.755	-20.400	-367	-13.011	-228.503
2038	9.912	-2.083	7.829	-20.400	-330	-12.902	-241.405
2039	10.137	-2.115	8.022	-15.960	-293	-8.231	-249.636
2040	10.367	-2.147	8.220	-5.070	-256	2.894	-246.742
2041	10.602	-2.180	8.422	-195	-219	8.008	-238.734
2042	10.842	-2.213	8.629	-195	-181	8.253	-230.481
2043	11.088	-2.422	8.667	-195	-142	8.329	-222.151
2044	11.340	-2.457	8.883	-195	-104	8.585	-213.567
2045	11.597	-2.493	9.104	-195	-64	8.845	-204.722
2046	11.861	-2.530	9.331	-195	-25	9.111	-195.611
2047	13.788	-2.737	11.052	-195	0	10.856	-184.755
2048	14.273	-2.796	11.477	-195		11.282	-173.473

### 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		100.314			100.314
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.092			93.745
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>84.222</b>			<b>194.060</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 109.838**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 7.905 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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 01.02.2027 berechnet.

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

# Neubauherrenmodell

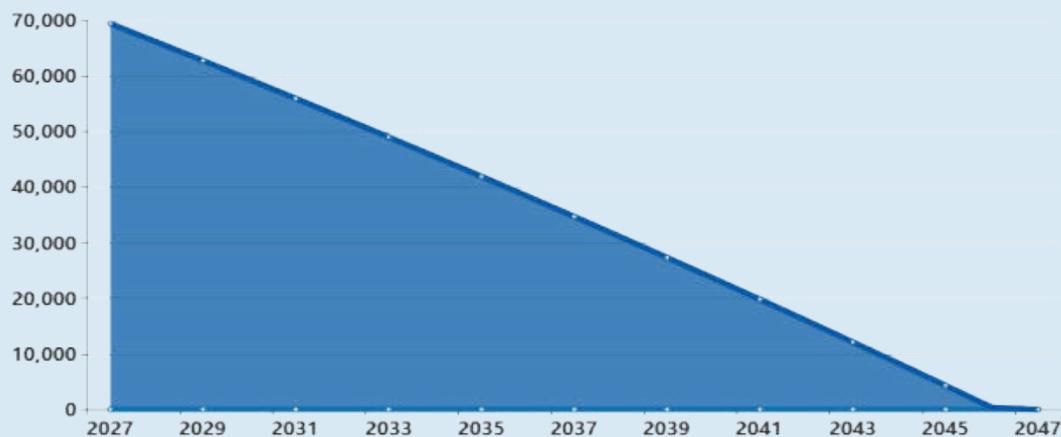
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026				
2027	3.014	652	3.665	69.437
2028	3.319	679	3.998	66.117
2029	3.352	646	3.998	62.765
2030	3.386	612	3.998	59.379
2031	3.420	578	3.998	55.959
2032	3.454	544	3.998	52.504
2033	3.489	509	3.998	49.015
2034	3.524	474	3.998	45.491
2035	3.560	439	3.998	41.931
2036	3.595	403	3.998	38.335
2037	3.632	367	3.998	34.704
2038	3.668	330	3.998	31.036
2039	3.705	293	3.998	27.331
2040	3.742	256	3.998	23.589
2041	3.780	219	3.998	19.809
2042	3.818	181	3.998	15.991
2043	3.856	142	3.998	12.135
2044	3.895	104	3.998	8.240
2045	3.934	64	3.998	4.306
2046	3.973	25	3.998	333
2047	332	0	333	

## VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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

# Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-15.915		-15.915	-15.915
2025				-16.785		-16.785	-32.700
2026				-1.770		-1.770	-34.470
2027	8.937	-1.413	7.525	-4.740	-652	2.133	-32.337
2028	9.750	-1.541	8.209	-4.740	-679	2.789	-29.548
2029	9.994	-1.568	8.426	-4.740	-646	3.040	-26.507
2030	10.244	-1.594	8.649	-4.740	-612	3.297	-23.210
2031	10.489	-1.621	8.869	-4.740	-578	3.551	-19.659
2032	10.741	-1.648	9.094	-4.740	-544	3.810	-15.850
2033	10.999	-1.820	9.179	-4.740	-509	3.930	-11.920
2034	11.263	-1.848	9.415	-4.740	-474	4.201	-7.719
2035	11.533	-1.877	9.656	-4.740	-439	4.478	-3.241
<b>2036</b>	<b>11.810</b>	<b>-1.906</b>	<b>9.904</b>	<b>-4.740</b>	<b>-403</b>	<b>4.761</b>	<b>1.520</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 13. JAHR**



\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 9.750 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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, 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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.