



Variante Kreditzeichnung
1,50 % Kommanditanteile

BAUMSTADT¹

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496

Baumstadt¹ Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt¹** 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 5,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ 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 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.

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/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 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%.**

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
Steuerzahlung		-15.522	Steuerersparnis		94.315
Nettoeinnahmen nach Steuer		84.792	Nettoeinnahmen nach Steuer		194.630

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

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 436.958 Euro *

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	45.750	2024	-30.840
2025	45.750	2025	-44.340
2026	45.750	2026	-23.115
	137.250		-98.295

137.250
Eigenaufwand vor Steuer

-49.148
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

88.103
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	227.258
Landesdarlehen gefördert ****	72.450

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

907

pro Monat

10.880

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

496

pro Monat

5.955

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

213.165

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.477

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

5,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

436.958

20% Eigenaufwand
11% Steuerrückfluss
52% Bankdarlehen
17% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -
2047

213.165

44% Eigenaufwand
32% Steuerrückfluss
24% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



* 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 227.258 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** 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 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

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 ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2024			-45.750		-45.750	-45.750
⌘	2025			-45.750	15.420	-30.330	-76.080
	2026			-45.750	22.170	-23.580	-99.660
€	2027	5.833	-22.789	-16.955	11.558	-5.398	-105.058
	2028	6.364	-24.860	-18.497	12.204	-6.293	-111.351
	2029	6.524	-24.860	-18.336	12.132	-6.204	-117.555
	2030	6.689	-24.860	-18.172	11.775	-6.397	-123.951
	2031	6.850	-24.860	-18.010	11.404	-6.606	-130.557
	2032	7.016	-24.860	-17.845	11.022	-6.823	-137.380
	2033	7.040	-24.860	-17.821	10.625	-7.196	-144.576
	2034	7.213	-24.860	-17.648	10.284	-7.363	-151.939
	2035	7.390	-24.860	-17.471	9.855	-7.616	-159.555
	2036	7.570	-24.860	-17.290	9.409	-7.881	-167.437
	2037	7.755	-24.860	-17.105	8.944	-8.161	-175.597
	2038	7.829	-24.860	-17.032	8.462	-8.570	-184.167
	2039	8.022	-24.860	-16.838	8.017	-8.821	-192.988
	2040	8.220	-24.860	-16.641	5.275	-11.366	-204.354
	2041	8.422	-24.860	-16.438	-713	-17.152	-221.506
	2042	8.629	-5.724	2.905	-3.716	-811	-222.317
	2043	8.667	-3.998	4.668	-4.123	545	-221.772
2044	8.883	-3.998	4.885	-4.165	720	-221.052	
2045	9.104	-3.998	5.106	-4.292	814	-220.238	
2046	9.331	-3.998	5.332	-4.422	910	-219.328	
2047	11.052	-333	10.719	-4.555	6.163	-213.165	
	2048	11.477		11.477	-5.428	6.049	-207.116

* 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

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				-30.840		-30.840	-30.840
2025				-44.340		-44.340	-75.180
2026				-23.115		-23.115	-98.295
2027	7.246	-1.413	5.833	-20.400	-9.841	-24.408	-122.703
2028	7.905	-1.541	6.364	-20.400	-10.227	-24.264	-146.966
2029	8.092	-1.568	6.524	-20.400	-9.674	-23.550	-170.516
2030	8.283	-1.594	6.689	-20.400	-9.097	-22.808	-193.324
2031	8.471	-1.621	6.850	-20.400	-8.494	-22.044	-215.368
2032	8.663	-1.648	7.016	-20.400	-7.865	-21.249	-236.618
2033	8.860	-1.820	7.040	-20.400	-7.208	-20.568	-257.186
2034	9.061	-1.848	7.213	-20.400	-6.523	-19.710	-276.896
2035	9.266	-1.877	7.390	-20.400	-5.807	-18.817	-295.713
2036	9.477	-1.906	7.570	-20.400	-5.059	-17.889	-313.602
2037	9.692	-1.936	7.755	-20.400	-4.279	-16.923	-330.525
2038	9.912	-2.083	7.829	-20.400	-3.463	-16.035	-346.560
2039	10.137	-2.115	8.022	-15.960	-2.612	-10.550	-357.110
2040	10.367	-2.147	8.220	-5.070	-1.723	1.427	-355.684
2041	10.602	-2.180	8.422	-195	-794	7.433	-348.251
2042	10.842	-2.213	8.629	-195	-187	8.247	-340.004
2043	11.088	-2.422	8.667	-195	-142	8.329	-331.675
2044	11.340	-2.457	8.883	-195	-104	8.585	-323.090
2045	11.597	-2.493	9.104	-195	-64	8.845	-314.245
2046	11.861	-2.530	9.331	-195	-25	9.111	-305.134
2047	13.788	-2.737	11.052	-195	0	10.856	-294.278
2048	14.273	-2.796	11.477	-195		11.282	-282.996

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
		-15.522			94.315
		nach Steuer			nach Steuer
		84.792			194.630

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

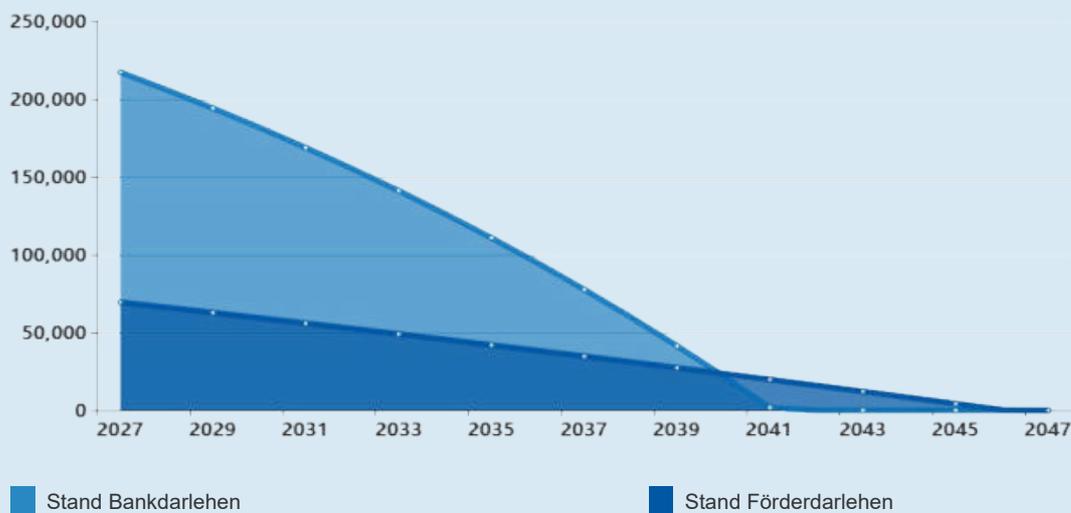
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	9.934	9.190	19.124	217.324	3.014	652	3.665	69.437	22.789
2028	11.314	9.548	20.862	206.010	3.319	679	3.998	66.117	24.860
2029	11.834	9.028	20.862	194.176	3.352	646	3.998	62.765	24.860
2030	12.377	8.485	20.862	181.798	3.386	612	3.998	59.379	24.860
2031	12.946	7.916	20.862	168.852	3.420	578	3.998	55.959	24.860
2032	13.541	7.321	20.862	155.312	3.454	544	3.998	52.504	24.860
2033	14.163	6.699	20.862	141.149	3.489	509	3.998	49.015	24.860
2034	14.813	6.049	20.862	126.336	3.524	474	3.998	45.491	24.860
2035	15.494	5.368	20.862	110.842	3.560	439	3.998	41.931	24.860
2036	16.206	4.656	20.862	94.636	3.595	403	3.998	38.335	24.860
2037	16.950	3.912	20.862	77.686	3.632	367	3.998	34.704	24.860
2038	17.729	3.133	20.862	59.957	3.668	330	3.998	31.036	24.860
2039	18.543	2.319	20.862	41.414	3.705	293	3.998	27.331	24.860
2040	19.395	1.467	20.862	22.018	3.742	256	3.998	23.589	24.860
2041	20.286	576	20.862	1.732	3.780	219	3.998	19.809	24.860
2042	1.719	7	1.726		3.818	181	3.998	15.991	5.724
2043					3.856	142	3.998	12.135	3.998
2044					3.895	104	3.998	8.240	3.998
2045					3.934	64	3.998	4.306	3.998
2046					3.973	25	3.998	333	3.998
2047					332	0	333		333

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



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				-26.400		-26.400	-26.400
2025				-29.010		-29.010	-55.410
2026				-2.910		-2.910	-58.320
2027	8.937	-1.413	7.525	-4.740	-9.841	-7.057	-65.377
2028	9.750	-1.541	8.209	-4.740	-10.227	-6.759	-72.135
2029	9.994	-1.568	8.426	-4.740	-9.674	-5.988	-78.123
2030	10.244	-1.594	8.649	-4.740	-9.097	-5.188	-83.311
2031	10.489	-1.621	8.869	-4.740	-8.494	-4.365	-87.676
2032	10.741	-1.648	9.094	-4.740	-7.865	-3.512	-91.188
2033	10.999	-1.820	9.179	-4.740	-7.208	-2.769	-93.957
2034	11.263	-1.848	9.415	-4.740	-6.523	-1.848	-95.805
2035	11.533	-1.877	9.656	-4.740	-5.807	-890	-96.695
2036	11.810	-1.906	9.904	-4.740	-5.059	104	-96.591
2037	12.094	-1.936	10.157	-4.740	-4.279	1.138	-95.452
2038	12.384	-2.083	10.301	-4.740	-3.463	2.097	-93.355
2039	12.681	-2.115	10.566	-4.740	-2.612	3.214	-90.141
2040	12.985	-2.147	10.838	-4.740	-1.723	4.375	-85.766
2041	13.297	-2.180	11.117	-4.740	-794	5.583	-80.183
2042	13.616	-2.213	11.403	-4.740	-187	6.475	-73.707
2043	13.943	-2.422	11.521	-4.740	-142	6.639	-67.069
2044	14.277	-2.457	11.820	-4.740	-104	6.977	-60.092
2045	14.620	-2.493	12.127	-4.740	-64	7.323	-52.769
2046	14.971	-2.530	12.441	-4.740	-25	7.676	-45.093
2047	15.330	-2.737	12.594	-4.740	0	7.854	-37.239
2048	15.698	-2.796	12.902	-4.740		8.162	-29.077
2049	16.075	-2.843	13.232	-4.740		8.492	-20.585
2050	16.461	-2.890	13.571	-4.740		8.831	-11.754
2051	16.856	-2.938	13.917	-4.740		9.177	-2.576
2052	17.260	-2.988	14.272	-4.740		9.532	6.956

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

* Fiktive marktconforme 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/Liebhabereichtlinien). 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 29. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.