



Variante Barzeichnung
0,45 % 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 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 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		30.094	Nettoeinnahmen plus		30.094
Steuerzahlung		-4.828	Steuerersparnis		28.124
Nettoeinnahmen nach Steuer		25.267	Nettoeinnahmen nach Steuer		58.218

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

0,45 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 131.087 Euro *

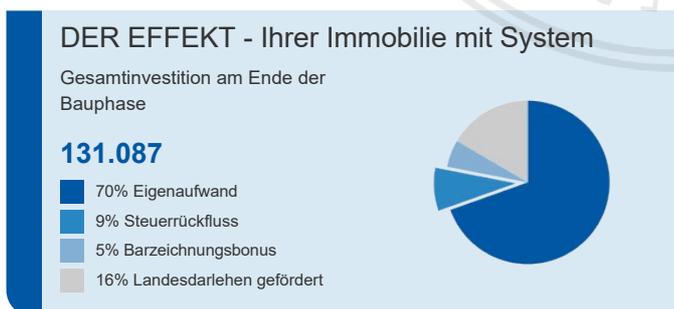
BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	109.352	2024	-6.107
Barzeichnungsbonus	-7.020	2025	-9.635
	102.332	2026	-6.593
			-22.334

102.332
Eigenaufwand vor Steuer
-11.167
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
91.166
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	21.735

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	80	957	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			236
			pro Monat
			2.834
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,1%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	47.660
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.443
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,2 %



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 21.735 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

0,45 % 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			-102.332		-102.332		-102.332
€	2025				3.053	3.053	2,98 %	-99.279
	2026				4.817	4.817	4,85 %	-94.462
	2027	1.750	-1.100	650	3.296	3.947	4,18 %	-90.515
	2028	1.909	-1.200	710	2.283	2.992	3,31 %	-87.523
	2029	1.957	-1.200	758	2.207	2.965	3,39 %	-84.558
	2030	2.007	-1.200	807	2.178	2.985	3,53 %	-81.572
	2031	2.055	-1.200	856	2.149	3.004	3,68 %	-78.568
	2032	2.105	-1.200	905	2.119	3.024	3,85 %	-75.544
	2033	2.112	-1.200	912	2.089	3.002	3,97 %	-72.542
	2034	2.164	-1.200	964	2.080	3.045	4,20 %	-69.498
	2035	2.217	-1.200	1.017	2.049	3.067	4,41 %	-66.431
	2036	2.271	-1.200	1.072	2.017	3.089	4,65 %	-63.342
€	2037	2.327	-1.200	1.127	1.985	3.112	4,91 %	-60.230
	2038	2.349	-1.199	1.149	1.952	3.101	5,15 %	-57.129
	2039	2.407	-1.199	1.207	1.935	3.142	5,50 %	-53.987
	2040	2.466	-1.199	1.266	1.235	2.501	4,63 %	-51.486
	2041	2.527	-1.199	1.327	-434	893	1,73 %	-50.593
	2042	2.589	-1.199	1.389	-1.201	188	0,37 %	-50.405
	2043	2.600	-1.200	1.401	-1.238	163	0,32 %	-50.242
	2044	2.665	-1.199	1.465	-1.249	216	0,43 %	-50.026
	2045	2.731	-1.199	1.532	-1.288	244	0,49 %	-49.782
	2046	2.799	-1.199	1.600	-1.327	273	0,55 %	-49.509
	2047	3.315	-100	3.216	-1.367	1.849	3,73 %	-47.660
	2048	3.443		3.443	-1.628	1.815	3,81 %	-45.845

* 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

0,45 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-6.107		-6.107	-6.107
2025				-9.635		-9.635	-15.741
2026				-6.593		-6.593	-22.334
2027	2.174	-424	1.750	-6.120	-195	-4.565	-26.899
2028	2.372	-462	1.909	-6.120	-204	-4.415	-31.314
2029	2.428	-470	1.957	-6.120	-194	-4.356	-35.670
2030	2.485	-478	2.007	-6.120	-184	-4.297	-39.967
2031	2.541	-486	2.055	-6.120	-173	-4.238	-44.205
2032	2.599	-494	2.105	-6.120	-163	-4.178	-48.384
2033	2.658	-546	2.112	-6.120	-153	-4.161	-52.545
2034	2.718	-554	2.164	-6.120	-142	-4.098	-56.643
2035	2.780	-563	2.217	-6.120	-132	-4.035	-60.678
2036	2.843	-572	2.271	-6.120	-121	-3.970	-64.647
2037	2.908	-581	2.327	-6.120	-110	-3.903	-68.551
2038	2.974	-625	2.349	-6.120	-99	-3.871	-72.421
2039	3.041	-634	2.407	-4.788	-88	-2.469	-74.891
2040	3.110	-644	2.466	-1.521	-77	868	-74.023
2041	3.181	-654	2.527	-59	-66	2.403	-71.620
2042	3.253	-664	2.589	-59	-54	2.476	-69.144
2043	3.327	-727	2.600	-59	-43	2.499	-66.645
2044	3.402	-737	2.665	-59	-31	2.575	-64.070
2045	3.479	-748	2.731	-59	-19	2.653	-61.417
2046	3.558	-759	2.799	-59	-7	2.733	-58.683
2047	4.136	-821	3.315	-59	0	3.257	-55.426
2048	4.282	-839	3.443	-59		3.385	-52.042

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
		30.094			30.094
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.828			28.124
		nach Steuer			nach Steuer
		25.267			58.218

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 32.951

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 2.372 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

0,45 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026				
2027	904	195	1.100	20.831
2028	996	204	1.200	19.835
2029	1.006	194	1.200	18.829
2030	1.016	184	1.200	17.814
2031	1.026	173	1.200	16.787
2032	1.036	163	1.200	15.751
2033	1.047	153	1.200	14.704
2034	1.057	142	1.200	13.647
2035	1.068	132	1.200	12.579
2036	1.079	121	1.200	11.500
2037	1.090	110	1.200	10.411
2038	1.100	99	1.199	9.310
2039	1.111	88	1.199	8.199
2040	1.123	77	1.199	7.076
2041	1.134	66	1.199	5.942
2042	1.145	54	1.199	4.797
2043	1.157	43	1.200	3.640
2044	1.168	31	1.199	2.472
2045	1.180	19	1.199	1.292
2046	1.192	7	1.199	100
2047	100	0	100	

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

0,45 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-4.775		-4.775	-4.775
2025				-5.036		-5.036	-9.810
2026				-531		-531	-10.341
2027	2.681	-424	2.257	-1.422	-195	640	-9.701
2028	2.925	-462	2.463	-1.422	-204	837	-8.864
2029	2.998	-470	2.528	-1.422	-194	912	-7.952
2030	3.073	-478	2.595	-1.422	-184	989	-6.963
2031	3.147	-486	2.661	-1.422	-173	1.065	-5.898
2032	3.222	-494	2.728	-1.422	-163	1.143	-4.755
2033	3.300	-546	2.754	-1.422	-153	1.179	-3.576
2034	3.379	-554	2.824	-1.422	-142	1.260	-2.316
2035	3.460	-563	2.897	-1.422	-132	1.343	-972
2036	3.543	-572	2.971	-1.422	-121	1.428	456

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 13. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

Immobilien
Seit 1978

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 2.925 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.