



Kopalgasse 11 - KG - Barzeichnung
3,4 % Kommanditanteile

Kopalgasse 11

1110 Wien

IFA Bauherrenmodell N°501 mit ideeller Beteiligung über eine KG und Steueroptimierung.

Bei der „Kopalgasse 11“ können Sie in ein Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG investieren. Sie profitieren von steuerlicher Optimierung und dem krisenresistenten Substanzwert einer Immobilie. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

- ✓ Planrendite 7,9% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 3,75 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 7 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Sommer 2026 | Fertigstellung Herbst 2027
- ✓ Die Förderungswürdigkeit des gesamten Projekts ist behördlich 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.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 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 10,29 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,08 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.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		35.755	Nettoeinnahmen plus		35.755
Steuerzahlung		-8.697	Steuerersparnis		16.871
Nettoeinnahmen nach Steuer		27.057	Nettoeinnahmen nach Steuer		52.625

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

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

PROGNOSERECHNUNG

Kopalgasse 11 - KG - Barzeichnung

3,4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 129.413 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	110.487
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-5.780</u>
	104.707

Steuerliches Ergebnis

2025	-9.010
2026	-5.678
2027	-5.678
	<u>-20.366</u>

104.707

Eigenaufwand vor Steuer

-10.183

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

94.524

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

18.926

ERTRAGSPHASE I (2028 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

109

pro Monat

1.312

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

244

pro Monat

2.934

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

52.959

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

4.160

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

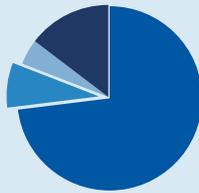
7,9 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

129.413

- 73% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 15% Landesdarlehen

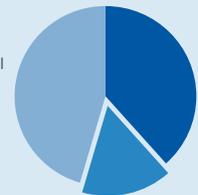


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

52.959

- 38% gebundenes Kapital
- 17% Steuerrückfluss
- 45% Mieten



* 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.

*** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 18.926 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2028, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2028 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

***** Da die Herstellungskosten bis 2041 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, 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.

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

3,4 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-104.707		-104.707		-104.707
2026				4.505	4.505	4,30%	-100.202
2027				2.839	2.839	2,83%	-97.363
2028	2.038	-1.044	993	2.839	3.832	3,94%	-93.531
2029	2.089	-1.044	1.045	1.760	2.805	3,00%	-90.726
2030	2.142	-1.044	1.098	1.730	2.827	3,12%	-87.899
2031	2.194	-1.044	1.149	1.699	2.848	3,24%	-85.050
2032	2.247	-1.044	1.202	1.669	2.871	3,38%	-82.179
2033	2.257	-1.044	1.212	1.638	2.850	3,47%	-79.329
2034	2.312	-1.044	1.268	1.628	2.896	3,65%	-76.433
2035	2.369	-1.044	1.325	1.596	2.921	3,82%	-73.513
2036	2.427	-1.044	1.383	1.563	2.946	4,01%	-70.567
2037	2.486	-1.044	1.442	1.529	2.971	4,21%	-67.596
2038	2.512	-1.044	1.467	1.495	2.962	4,38%	-64.633
2039	2.574	-1.044	1.529	1.478	3.007	4,65%	-61.626
2040	2.637	-1.044	1.593	1.442	3.035	4,92%	-58.592
2041	2.702	-1.044	1.658	640	2.298	3,92%	-56.294
2042	2.769	-1.044	1.724	-723	1.001	1,78%	-55.293
2043	2.783	-1.044	1.739	-1.356	383	0,69%	-54.910
2044	2.853	-1.044	1.809	-1.369	440	0,80%	-54.470
2045	2.924	-1.044	1.880	-1.408	471	0,87%	-53.998
2046	2.997	-1.044	1.952	-1.449	503	0,93%	-53.495
2047	3.071	-1.044	2.027	-1.490	536	1,00%	-52.959
2048	4.160		4.160	-1.533	2.627	4,96%	-50.332

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025

*** 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.

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

3,4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-9.010		-9.010	-9.010
2026				-5.678		-5.678	-14.688
2027				-5.678		-5.678	-20.366
2028	2.584	-546	2.038	-5.372	-185	-3.520	-23.886
2029	2.645	-556	2.089	-5.372	-177	-3.459	-27.345
2030	2.708	-566	2.142	-5.372	-168	-3.398	-30.743
2031	2.770	-576	2.194	-5.372	-159	-3.337	-34.080
2032	2.833	-586	2.247	-5.372	-150	-3.275	-37.356
2033	2.898	-641	2.257	-5.372	-141	-3.256	-40.612
2034	2.964	-651	2.312	-5.372	-132	-3.192	-43.804
2035	3.031	-662	2.369	-5.372	-123	-3.126	-46.930
2036	3.100	-673	2.427	-5.372	-114	-3.059	-49.989
2037	3.171	-684	2.486	-5.372	-104	-2.990	-52.979
2038	3.243	-731	2.512	-5.372	-95	-2.955	-55.934
2039	3.317	-743	2.574	-5.372	-85	-2.884	-58.818
2040	3.393	-755	2.637	-3.842	-76	-1.281	-60.099
2041	3.470	-768	2.702	-1.190	-66	1.446	-58.652
2042	3.549	-780	2.769		-56	2.712	-55.940
2043	3.630	-847	2.783		-46	2.737	-53.203
2044	3.713	-860	2.853		-36	2.817	-50.386
2045	3.797	-873	2.924		-26	2.898	-47.488
2046	3.884	-887	2.997		-16	2.981	-44.508
2047	3.972	-901	3.071		-6	3.065	-41.442
2048	5.146	-986	4.160			4.160	-37.282

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			Nettoeinnahmen
		35.755			35.755
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.697			16.871
		nach Steuer			nach Steuer
		27.057			52.625

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 25.568

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. EUR 2.584 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 12% (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 01.01.2028 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.

NEUBAUHERRENMODELL

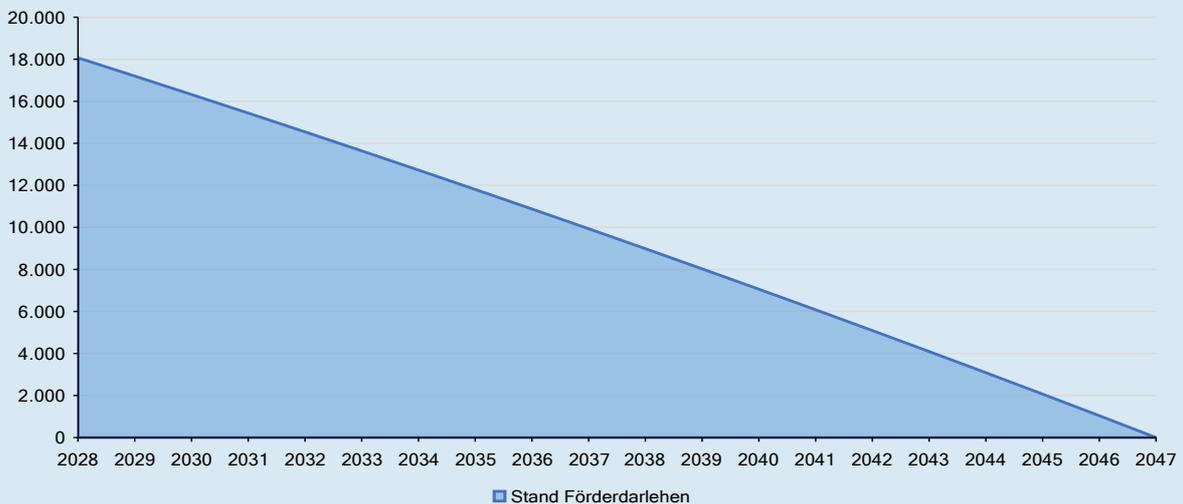
Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

KREDITÜBERSICHT

3,4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	859	185	1.044	18.067
2029	868	177	1.044	17.199
2030	876	168	1.044	16.322
2031	885	159	1.044	15.437
2032	894	150	1.044	14.543
2033	903	141	1.044	13.640
2034	912	132	1.044	12.727
2035	921	123	1.044	11.806
2036	931	114	1.044	10.875
2037	940	104	1.044	9.935
2038	949	95	1.044	8.986
2039	959	85	1.044	8.027
2040	969	76	1.044	7.058
2041	978	66	1.044	6.080
2042	988	56	1.044	5.092
2043	998	46	1.044	4.094
2044	1.008	36	1.044	3.086
2045	1.018	26	1.044	2.067
2046	1.028	16	1.044	1.039
2047	1.039	6	1.044	

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.

NEUBAUHERRENMODELL

Wien | Kopalgasse 11 - KG Modell

TOTALGEWINNBERECHNUNG

3,4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-7.514		-7.514	-7.514
2026				-1.530		-1.530	-9.044
2027				-306		-306	-9.350
2028	3.196	-546	2.650	-1.224	-185	1.240	-8.110
2029	3.276	-556	2.720	-1.224	-177	1.319	-6.791
2030	3.358	-566	2.792	-1.224	-168	1.400	-5.391
2031	3.438	-576	2.862	-1.224	-159	1.479	-3.912
2032	3.521	-586	2.935	-1.224	-150	1.560	-2.351
2033	3.605	-641	2.965	-1.224	-141	1.599	-752
2034	3.692	-651	3.041	-1.224	-132	1.684	933

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von EUR 3.196 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 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichlinien). 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.