IFA | Institut für Anlageberatung

Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung
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 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ 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.

IFA Institut für Anlageberatung AG | Grillparzerstraße 18-20 | A-4020 Linz | +43 732 660 847 | office@ifa.at

IFA | Institut für Anlageberatung

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, 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 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 Vermietunggrad 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.
Nettoeinnahmen minus	35.755
Steuerzahlung	-8.697
Nettoeinnahmen nach Steuer	27.057

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen plus	35.755
Steuerersparnis	16.871
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.

PROGNOSERECHNUNG

Kopalgasse 11 - KG - Kreditzeichnung

3,4 % Kommanditanteile
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 129.413 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	14.960	2025	-12.546
2026	14.960	2026	-8.806
2027	14.960	2027	-5.678
	44.880		-27.030

44.880
Eigenaufwand vor Steuer

-13.515
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

31.365
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	65.607
Landesdarlehen gefördert ****	18.926

FÖRDERPHASE (2028 - 2047)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	247	pro Monat	2.964	pro Jahr
Ø Eigenaufwand nach Steuer ***	**137**	pro Monat	**1.639**	pro Jahr

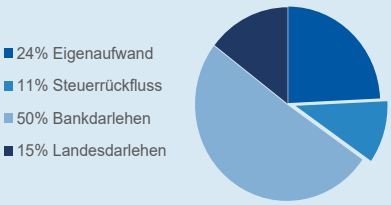
ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	66.993
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	4.160
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**6,2 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

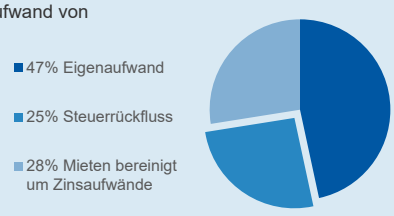
129.413



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2025 - 2047

66.993



* 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 65.607 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2028, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,14% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** 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 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

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	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nachSteuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-14.960		-14.960	-14.960
2026			-14.960	6.273	-8.687	-23.647
2027			-14.960	4.403	-10.557	-34.204
2028	2.038	-6.963	-4.925	2.839	-2.086	-36.290
2029	2.089	-6.963	-4.874	3.120	-1.754	-38.044
2030	2.142	-6.963	-4.821	3.021	-1.800	-39.845
2031	2.194	-6.963	-4.769	2.918	-1.851	-41.696
2032	2.247	-6.963	-4.716	2.812	-1.904	-43.600
2033	2.257	-6.963	-4.706	2.703	-2.004	-45.604
2034	2.312	-6.963	-4.651	2.611	-2.039	-47.643
2035	2.369	-6.963	-4.594	2.494	-2.100	-49.743
2036	2.427	-6.963	-4.536	2.372	-2.164	-51.908
2037	2.486	-6.963	-4.477	2.245	-2.232	-54.140
2038	2.512	-6.963	-4.451	2.114	-2.338	-56.477
2039	2.574	-6.963	-4.389	1.995	-2.394	-58.872
2040	2.637	-6.963	-4.326	1.854	-2.472	-61.344
2041	2.702	-6.963	-4.261	942	-3.319	-64.663
2042	2.769	-6.963	-4.194	-536	-4.731	-69.393
2043	2.783	-1.044	1.739	-1.289	450	-68.944
2044	2.853	-1.044	1.809	-1.369	440	-68.504
2045	2.924	-1.044	1.880	-1.408	471	-68.032
2046	2.997	-1.044	1.952	-1.449	503	-67.529
2047	3.071	-1.044	2.027	-1.490	536	**-66.993**
2048	**4.160**		4.160	-1.533	2.627	-64.366

* 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

3,4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-12.546		-12.546	-12.546
2026				-8.806		-8.806	-21.352
2027				-5.678		-5.678	-27.030
2028	2.584	-546	2.038	-5.372	-2.905	-6.240	-33.270
2029	2.645	-556	2.089	-5.372	-2.758	-6.041	-39.311
2030	2.708	-566	2.142	-5.372	-2.605	-5.835	-45.146
2031	2.770	-576	2.194	-5.372	-2.446	-5.624	-50.771
2032	2.833	-586	2.247	-5.372	-2.280	-5.405	-56.176
2033	2.898	-641	2.257	-5.372	-2.107	-5.223	-61.399
2034	2.964	-651	2.312	-5.372	-1.928	-4.987	-66.386
2035	3.031	-662	2.369	-5.372	-1.740	-4.743	-71.129
2036	3.100	-673	2.427	-5.372	-1.545	-4.490	-75.619
2037	3.171	-684	2.486	-5.372	-1.342	-4.227	-79.846
2038	3.243	-731	2.512	-5.372	-1.130	-3.990	-83.836
2039	3.317	-743	2.574	-5.372	-909	-3.707	-87.543
2040	3.393	-755	2.637	-3.842	-679	-1.884	-89.427
2041	3.470	-768	2.702	-1.190	-440	1.073	-88.354
2042	3.549	-780	2.769		-190	2.579	-85.776
2043	3.630	-847	2.783		-46	2.737	-83.039
2044	3.713	-860	2.853		-36	2.817	-80.222
2045	3.797	-873	2.924		-26	2.898	-77.324
2046	3.884	-887	2.997		-16	2.981	-74.343
2047	3.972	-901	3.071		-6	3.065	-71.278
2048	5.146	-986	4.160			4.160	-67.118

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		35.755	Nettoeinnahmen		35.755
minus Steuer		-8.697	plus Steuer		16.871
nach Steuer		**27.057**	**nach Steuer**		**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.

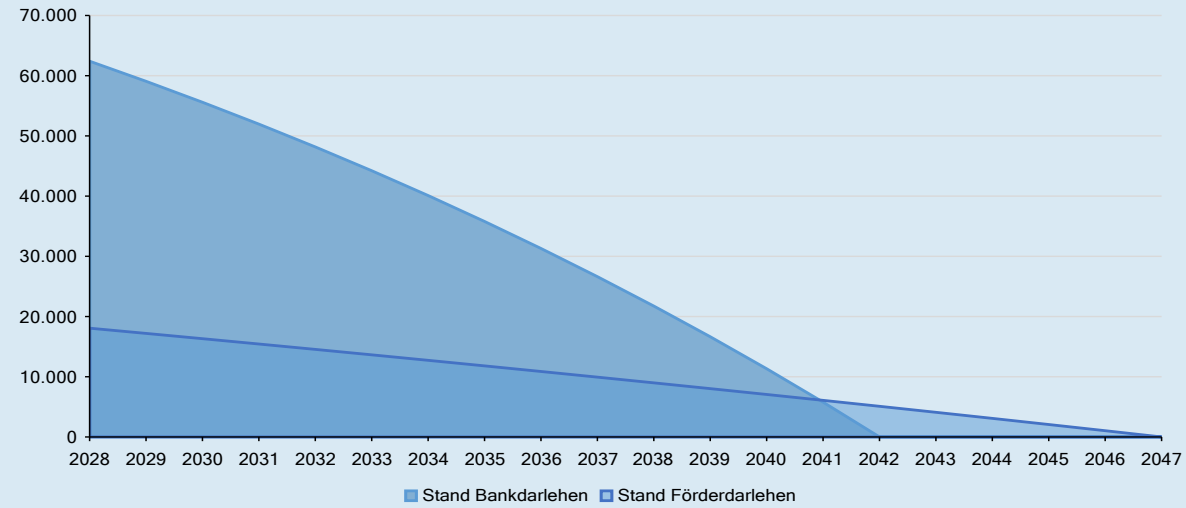
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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.

KREDITÜBERSICHT

3,4 % 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
2028	3.199	2.720	5.919	62.408	859	185	1.044	18.067	6.963
2029	3.337	2.582	5.919	59.071	868	177	1.044	17.199	6.963
2030	3.481	2.437	5.919	55.590	876	168	1.044	16.322	6.963
2031	3.632	2.287	5.919	51.959	885	159	1.044	15.437	6.963
2032	3.789	2.130	5.919	48.170	894	150	1.044	14.543	6.963
2033	3.952	1.966	5.919	44.218	903	141	1.044	13.640	6.963
2034	4.123	1.795	5.919	40.095	912	132	1.044	12.727	6.963
2035	4.302	1.617	5.919	35.793	921	123	1.044	11.806	6.963
2036	4.487	1.431	5.919	31.306	931	114	1.044	10.875	6.963
2037	4.681	1.237	5.919	26.624	940	104	1.044	9.935	6.963
2038	4.884	1.035	5.919	21.740	949	95	1.044	8.986	6.963
2039	5.095	824	5.919	16.645	959	85	1.044	8.027	6.963
2040	5.315	603	5.919	11.330	969	76	1.044	7.058	6.963
2041	5.545	373	5.919	5.785	978	66	1.044	6.080	6.963
2042	5.785	134	5.919		988	56	1.044	5.092	6.963
2043					998	46	1.044	4.094	1.044
2044					1.008	36	1.044	3.086	1.044
2045					1.018	26	1.044	2.067	1.044
2046					1.028	16	1.044	1.039	1.044
2047					1.039	6	1.044		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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

3,4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-11.050		-11.050	-11.050
2026				-4.658		-4.658	-15.708
2027				-306		-306	-16.014
2028	3.196	-546	2.650	-1.224	-2.905	-1.480	-17.494
2029	3.276	-556	2.720	-1.224	-2.758	-1.263	-18.756
2030	3.358	-566	2.792	-1.224	-2.605	-1.038	-19.794
2031	3.438	-576	2.862	-1.224	-2.446	-808	-20.602
2032	3.521	-586	2.935	-1.224	-2.280	-570	-21.172
2033	3.605	-641	2.965	-1.224	-2.107	-367	-21.538
2034	3.692	-651	3.041	-1.224	-1.928	-111	-21.649
2035	3.781	-662	3.118	-1.224	-1.740	154	-21.495
2036	3.871	-673	3.198	-1.224	-1.545	429	-21.066
2037	3.964	-684	3.280	-1.224	-1.342	714	-20.352
2038	4.059	-731	3.328	-1.224	-1.130	974	-19.377
2039	4.157	-743	3.413	-1.224	-909	1.280	-18.097
2040	4.257	-755	3.501	-1.224	-679	1.598	-16.499
2041	4.359	-768	3.591	-1.224	-440	1.927	-14.572
2042	4.463	-780	3.683	-1.224	-190	2.269	-12.303
2043	4.570	-847	3.724	-1.224	-46	2.454	-9.849
2044	4.680	-860	3.820	-1.224	-36	2.560	-7.289
2045	4.792	-873	3.919	-1.224	-26	2.669	-4.620
2046	4.907	-887	4.020	-1.224	-16	2.780	-1.840
2047	**5.025**	**-901**	**4.124**	**-1.224**	**-6**	**2.894**	**1.054**

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 23. 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/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 23. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.