



Kopalgasse 11

1110 Wien

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

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater/Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom September 2025 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

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.

Impressum

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe iStock. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Stand: September 2025

Inhaltsverzeichnis

KOPALGASSE 11	Seite 4
<ul style="list-style-type: none">• Ihr Investment auf einen Blick• Vorteile Ihres Investments• Investieren mit sicherer Rendite• Rentabilitätsvergleich• Nachgefragte Lage• ESG Standards• Immobilienbesitz mit System	<ul style="list-style-type: none">Seite 5Seite 6Seite 7Seite 8Seite 13Seite 14Seite 18
PROJEKTDDETAILS	Seite 19
<ul style="list-style-type: none">• Nutzflächenaufstellung• Mieteinnahmen/Förderung• Voraussichtlicher Investitionsplan	<ul style="list-style-type: none">Seite 19Seite 21Seite 22
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 24
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 25Seite 26Seite 32Seite 33
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 36
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 37Seite 38Seite 43Seite 44
RECHT UND STEUER	Seite 46
<ul style="list-style-type: none">• Rechtliche Grundlagen• Steuerliche Grundlagen• Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	<ul style="list-style-type: none">Seite 46Seite 48Seite 49
ÜBER UNS	Seite 51
<ul style="list-style-type: none">• Ihre Projektpartner:innen• Leistungsspektrum• Track Record• Leistungskatalog	<ul style="list-style-type: none">Seite 51Seite 54Seite 62Seite 72



Wo Leader investieren

Marktführer in Österreich

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.

Weitreichende Investitionsmöglichkeiten

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

Ganzheitliches Leistungsspektrum

Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und besten 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 sowie professionellem Asset Management über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

IFA



Symbolbild

Ihr Investment

AUF EINEN BLICK

Investment	Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG, N°501.
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch.
Gesamtinvestition	3,75 Mio. Euro
Planrendite	Rund 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	Rund 129.413 Euro (entspricht einer Beteiligung von 3,4%)
Eigenkapital	<p>Kreditzeichnung: ab 44.880 Euro zahlbar über 3 Jahre (14.960 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung</p> <p>Barzeichnung: ab 104.707 Euro (nach Abzug Barzeichnungsbonus) zahlbar bei Konstituierung 2025</p>
Projekt	<p>Kopalgasse 11, 1110 Wien Bauherrenmodell N°501: 7 Wohnungen in geförderten Wohnbau (55 bis 87 m² Wohnfläche)</p> <p>Gesamtprojekt: 41 Wohnungen (36 bis 87m² Wohnfläche). Jede Wohnung mit persönlicher Freifläche wie Balkon, Terrasse und/oder Loggia. 7 PKW Stellplätze in der Tiefgarage</p> <p>Die Förderungswürdigkeit des gesamten Projekts ist behördlich bestätigt.</p>
Bewertete Fläche	521 m ²
Geplanter Baubeginn	Sommer 2026
Geplante Fertigstellung	Herbst 2027

Vorteile Ihres Investments

GERINGERER EIGENKAPITALEINSATZ

Immobilienbesitz als wertbeständige Kapitalanlage und Nutzung steuerlicher Optimierung trotz geringem Eigenkapitaleinsatz. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ermöglicht langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen.

VERKÜRZTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten. Dies ist ein wesentlicher Vorteil gegenüber einer Vorsorgewohnung, denn bei dieser erfolgt die Abschreibung über 67 Jahre.

IFA RUNDUM-SERVICE

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management und laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

ATTRAKTIVE RENDITE

Planrendite von rund 6,2% p.a. bei Kreditzeichnung nach der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

FÖRDERUNG

Gefördertes Landesdarlehen mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

GEMEINSAME VERMIETUNG

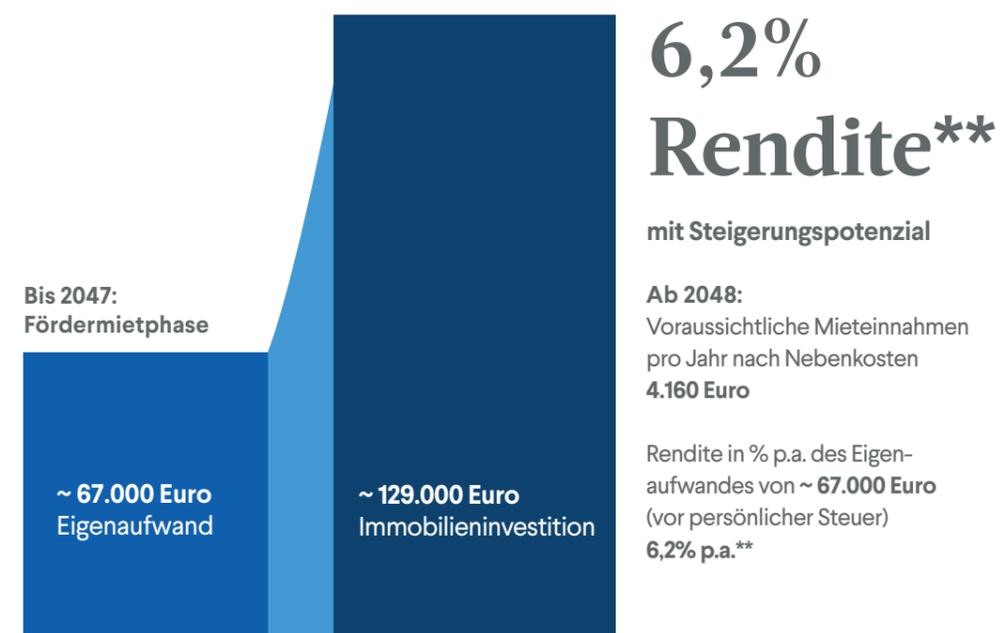
Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

Das IFA Asset Management stellt eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt bzw. Wertsteigerungspotenzial Ihrer Immobilie.

Effekt Bauherrenmodell*

Ein Investment in dieses IFA Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 14.960 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 67.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 129.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 6,2% p.a.**.



Vereinfachte Beispielrechnung. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

* Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnung mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt dabei hierbei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. 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. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater/Ihre persönliche Beraterin. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

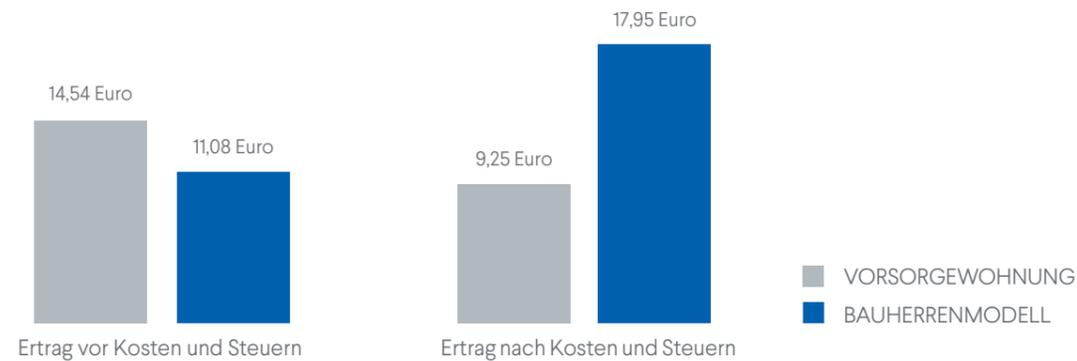
** Planwert

Rentabilitätsvergleich bei Barzeichnung Vorsorgewohnung vs. Bauherrenmodell

BEISPIELRECHNUNG: KOPALGASSE 11, 1110 WIEN

PRO MONAT JE M ²	VORSORGEWOHNUNG	BAUHERRENMODELL
Nettomiete	14,54 Euro *	11,08 Euro **
abzüglich nicht umlegbare Nebenkosten	- 1,86 Euro	- 1,86 Euro
Nettomiete bereinigt	12,68 Euro	9,22 Euro
+/- Steuer	- 3,43 Euro	8,73 Euro
NETTOERTRAG	9,25 Euro	17,95 Euro

* Quelle: Marktkonforme Miete lt. EHL Gutachten
** Indexierte Fördermiete



ANNAHME

- Vorsorgewohnung und Bauherrenmodell mit identer Gesamtinvestitionssumme bei Barzeichnung
- Normale AfA bei Vorsorgewohnung (67 Jahre)
- Verkürzte 1/15 AfA bei Bauherrenmodell
- Landesdarlehen gefördert mit 1% Fixzinssatz für 20 Jahre bei Bauherrenmodell
- Grenzsteuersatz 50%.

Disclaimer: Die Beispielrechnung dient ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen wirtschaftlichen Verlaufs eines Bauherrenmodells im Vergleich mit einem Vorsorgewohnung und basiert auf Annahmen, Schätzungen sowie derzeit gültigen steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Werte keine Prognosen oder Zusicherungen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen oder tatsächlicher Ergebnisse darstellen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und können sich durch Änderungen in der Gesetzgebung, der Marktlage oder sonstigen Faktoren verändern.

Ein Investment mit Zukunft

NACHGEFRAGTER, GEFÖRDERTER WOHNRAUM

In Österreich geht das Angebot an neuen Wohnungen spürbar zurück, während die Nachfrage regelrecht explodiert - insbesondere bei gefördertem und leistbarem Wohnraum. Diese Entwicklung sorgt dafür, dass geförderte Wohnungen stark nachgefragt werden, was wiederum einen hohen Vermietungsgrad und stabile Mieteinnahmen mit sich bringt. Für Investor:innen eines IFA Bauherrenmodells bedeutet das eine verlässliche und gute Rendite und zudem die berechnete Erwartung einer Wertsteigerung der Immobilie.

MIETEINNAHMEN & RENDITE-OPTIMIERUNG

Die zu erwartende langfristige Vermietung bringt Investor:innen beständige Cashflows durch stabile Mieteinnahmen, die zudem inflationsgeschützt sind. Durch die mögliche Steueroptimierung eines IFA Bauherrenmodells ergeben sich zusätzliche Benefits, die die persönliche Rendite der Investor:innen weiter erhöht.

VERMÖGENSAUFBAU, VERMÖGENSERHALT & PENSIONSVERSORGE

Seit mehr als 40 Jahren sind IFA Bauherrenmodelle eine bewährte Form der Geldanlage. Ideal für Vermögensaufbau, Vermögenserhalt und die Absicherung der Familie. Beliebte sind Bauherrenmodelle auch für die private Altersvorsorge über eine individuelle „Immobilien-Pension“. Denn man investiert in einen krisenresilienten Substanzwert und „Betongold“.

WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Die hohe Qualität der Immobilie, die nachgefragte urbane Lage sowie die durchdachte Optimierung über das IFA Asset Management sorgt für beste Aussichten auf Wertsteigerung des Gebäudes. Nach Ablauf der Förderphase kann zudem eine Vermietung zu Marktpreisen erfolgen, was wiederum eine attraktive Mietrendite im Verhältnis zum steueroptimiert eingesetzten Eigenkapital ermöglicht.

STEUEROPTIMIERT INVESTIEREN

Mit einem Bauherrenmodell investieren private Anleger:innen in die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Der Staat unterstützt dies mit steuerlichen Anreizen und Förderungen, was insbesondere für Investor:innen in höheren Steuerklassen interessant ist: Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, was die Einkommensteuer senkt. Zudem können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und Vorsteuerabzug ist möglich. Hervorzuheben ist auch die verkürzte Abschreibung von Bau- und Nebenkosten (15 Jahre, 1/15 AfA), im Gegensatz zu der viel längeren Abschreibungsdauer von Vorsorgewohnungen (67 Jahre). Somit bieten Bauherrenmodelle eine der letzten Möglichkeiten, steuerlich optimiert zu investieren.

Kopalgasse 11

Das Gesamtprojekt „Kopalgasse 11“ umfasst 41 Wohnungen mit Größen von 36 m² bis 87 m². Jede Wohnung hat eine persönliche Freifläche wie Balkon, Terrasse und/oder Loggia. Im Gebäude gibt es einen 50 m² Gemeinschaftsraum, im Freien einen 60 m² großen Kleinkinder-Spielplatz. In der Tiefgarage sind 7 Stellplätze für PKW und rund 60 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.



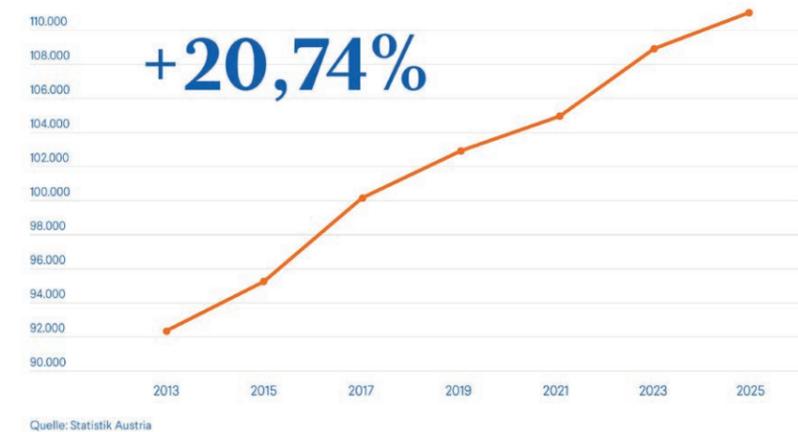


Nachgefragte Lage

Der 11. Wiener Gemeindebezirk ist ein moderner Wohnort mit hoher Lebensqualität, der stetig wächst. Simmering überzeugt mit einem hohen Anteil an Grünflächen sowie Freizeit- und Erholungsangeboten, der Standort „Kopalgasse 11“ mit einem attraktiven Wohnumfeld. Umfassende Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sind hier ebenso selbstverständlich wie die Anbindung an U-Bahn (U3), Straßenbahn und Busse sowie an wichtige Straßenverbindungen.

Ob nachgefragte Wohnung zur Vermietung oder später zur Eigennutzung: In Wien ist auch in Zukunft von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Und davon profitieren alle Investor:innen der Investments „Kopalgasse 11“.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG WIEN - SIMMERING



Quelle: Statistik Austria

ESG-Standards der Zukunft

Mit jedem von IFA realisierten Immobilieninvestment übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.



- Energiesystem mit Luft-Wasser-Wärme-Pumpe in Kombination mit Photovoltaik
- 20 m² Photovoltaik-Module auf dem Dach
- Fußbodenheizung



- Umgesetzt nach den Richtlinien der klimaaktiv-Zertifizierung
- 60 m² Outdoor-Kinderspielplatz mit Baum-Neupflanzungen



- Vorrichtung für E-Ladestationen in der Tiefgarage
- 60 Abstellplätze für Fahrräder und 2 Abstellplätze für Lastenräder in der Tiefgarage



- Schaffung von leistbarem, gefördertem Wohnbau
- Nachverdichtung mit kompaktem Baukörper in guter städtischer Lage
- Nutzung vorhandener städtischer Infrastruktur

Nachhaltigkeit der IFA AG

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte. Für die Nachhaltigkeitsstrategie der IFA AG sind die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 die wichtigste Grundlage. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA einen relevanten Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten kann.

UMWELTFREUNDLICHE GEBÄUDE

Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung (z.B. klimaaktiv-Zertifizierung) bestätigt.



LEISTBARER WOHNRAUM



Projekte, die entsprechend der anwendbaren Förderrichtlinien für Wohnbau und Wohnhaussanierungen sozial- und familienpolitische Ziele erreichen.

So funktioniert ein Bauherrenmodell

BILDUNG EINER BAUHERRENGEMEINSCHAFT

Investor:innen bilden eine Bauherrengemeinschaft, diese erwirbt gemeinsam eine Immobilie bzw. eine Liegenschaft. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, im Grundbuch oder Firmenbuch eingetragen.



BAU ODER SANIERUNG

Bei Neubau oder Gebäudesanierung profitieren Investor:innen von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



VERMIETUNG

Geförderter Wohnbau und leistbare, indexierte Mieten garantieren einen hohen Vermietungsgrad, der gemeinsame Mietenpool verhindert Einzelvermietungsrisiko. Für Investor:innen bedeutet das langfristig attraktive Renditen durch stabile Mieteinnahmen.



ASSET MANAGEMENT

Das aktive Asset Management der IFA sichert den Wert und die Ertragskraft jeder Immobilie – dazu gehören u.a. die optimale Bewirtschaftung und die Steuerung aller Dienstleister. Das IFA Asset Management kümmert sich um alles, Investor:innen genießen die Rendite und haben keinen Aufwand.

Die Vorteile eines IFA Bauherrenmodells.



STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN OPTIMIEREN DIE RENDITE

Sofortabschreibung der Werbungskosten, Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft, verkürzte Abschreibung (1/15 AfA) für Bau- und Nebenkosten.



INVESTMENT IN NACHGEFRAGTE MIETWOHNUNGEN

Staatliche Förderungen für Schaffung von gefördertem Wohnbau, hohe Nachfrage nach leistbaren Mietwohnungen im urbanen Bereich und regelmäßige Mieteinnahmen tragen zur Wertentwicklung bei. Denn nach Ablauf der Förderphase kann die Vermietung zu Marktpreisen erfolgen oder ein Verkauf angestrebt werden.



ZAHLREICHE SICHERHEITEN SIND GARANTIERT

Eintrag des persönlichen Anteils im Grundbuch oder Firmenbuch, indexierte und somit inflationsgeschützte Mieteinnahmen, gemeinsame Vermietung verhindert Einzelvermietungsrisiko.



EINZIGARTIGER LEISTUNGSUMFANG SPART ZEIT, AUFWAND UND KOSTEN

Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA deckt IFA alle Leistungen des Investments ab, nutzt Synergien sowie Marktstärke und ermöglicht ein Profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie. Gegenüber einem Wohnungskauf spart dies über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand, und Kosten.

Immobilienbesitz mit System

KOMMANDITBETEILIGUNG ALS BAUHERRENMODELL

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung ist eine Möglichkeit der Immobilienveranlagung für Privatinvestor:innen zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt die Gesetzgeberin den Investor:innen (= Kommanditgesellschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der MERINDA 53 Entwicklungs GmbH & Co KG (Kopalgasse 11, 1110 Wien). Die Gesellschaft ist Eigentümerin von Miteigentumsanteilen und Teil einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft mit dem Zweck das bestehende Altgebäude abzurechen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige (zumindest auf die Dauer von 20 Jahren ab Vermietungsbeginn) und nachhaltige Vermietung (**keine Eigennutzung!**).

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell im Wege einer Kommanditgesellschaft soll - neben der Wertsicherung des Kapitals - ein **langfristiges, wertgesichertes und arbeitsfreies Zusatzeinkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionist:innen beauftragt, um für die Privatinvestor:innen nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

Projektdetails

Kopalgasse 11, 1110 Wien

FLÄCHENAUFSTELLUNG *

WOHNUNG	NUTZFLÄCHE **	BEWERTETE FLÄCHE ***
EG - Top 2	55 m ²	61 m ²
Loggia	10 m ²	
Garten	6 m ²	
EG - Top 3	74 m ²	81 m ²
Loggia	8 m ²	
Terrasse	9 m ²	
Garten	9 m ²	
3. OG - Top 21	65 m ²	69 m ²
Loggia	2 m ²	
Balkon	4 m ²	
4. OG - Top 28	65 m ²	70 m ²
Loggia	2 m ²	
Balkon	4 m ²	

* Voraussichtliche Flächenaufstellung nach Wohnungseigentumsbegründung. Die Gesellschaft ist Miteigentümerin von 521/2.138 Anteilen an der Liegenschaft EZ 2711 KG 01107 Innere Stadt Wien. Das Gesamtprojekt wird gemeinschaftlich auf der Liegenschaft von sämtlichen Miteigentümer:innen umgesetzt. Nach Wohnungseigentumsbegründung soll die Gesellschaft Wohnungseigentümerin von 7 Wohnungen werden.

** Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

*** Ertragsbewertete Fläche gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

FLÄCHENAUFSTELLUNG *

WOHNUNG	NUTZFLÄCHE **	BEWERTETE FLÄCHE ***
2. DG - Top 39	87 m ²	89 m ²
Loggia	3 m ²	
Terrasse	2 m ²	
Kellerabteil	2 m ²	
2. DG - Top 40	77 m ²	75 m ²
Loggia	2 m ²	
Terrasse	3 m ²	
2. DG - Top 41	77 m ²	76 m ²
Loggia	2 m ²	
Terrasse	3 m ²	
Gesamt	563 m²	521 m²

* Voraussichtliche Flächenaufstellung nach Wohnungseigentumsbegründung. Die Gesellschaft ist Miteigentümerin von 521/2.138 Anteilen an der Liegenschaft EZ 271 | KG 01107 Innere Stadt Wien. Das Gesamtprojekt wird gemeinschaftlich auf der Liegenschaft von sämtlichen Miteigentümer:innen umgesetzt. Nach Wohnungseigentumsbegründung soll die Gesellschaft Wohnungseigentümerin von 7 Wohnungen werden.

** Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

*** Ertragsbewertete Fläche gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	bewertete Fläche	Mieteinnahmen
7 Wohnungen	521 m ²	6.301 EUR
Gesamteinnahmen monatlich		rd. 6.300 EUR
Gesamteinnahmen jährlich		rd. 76.000 EUR

Aufgrund der Förderungsbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 10,29 Euro/m² vermietbarer Nutzfläche zzgl. Küchenmiete verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 11,08 Euro/m² vermietbarer Nutzfläche.

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	bewertete Fläche	Mieteinnahmen
7 Wohnungen	521 m ²	7.818 EUR
Gesamteinnahmen monatlich		rd. 7.800 EUR
Gesamteinnahmen jährlich		rd. 94.000 EUR

Gemäß Liebhabereirichtlinien sind in Fällen gesetzlicher Einnahmenbeschränkungen (wie z.B. Richtwertmieten oder förderungsrechtliche Einschränkungen) fiktive marktkonforme Mieteinnahmen anzusetzen. Die fiktiven Mieten werden für die Totalgewinnberechnung unter Berücksichtigung der Indexanpassung bis zur Fertigstellung mit einem Wert von 14,54 Euro netto/m² vermietbarer Nutzfläche angesetzt.

FÖRDERUNG

Anzahl	bewertete Fläche	pro m ²	Förderdarlehen
7 Wohnungen	521 m ²	1.068 EUR	556.638 EUR
Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)			556.638 EUR

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

	netto *		Preis/m ² **	
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	910.000	EUR	1.747	EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	2.092.725	EUR	4.017	EUR
Wirtschaftliche Betreuung	177.900	EUR	342	EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	77	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	38.000	EUR	73	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision Komplementär	8.000	EUR	15	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	89.200	EUR	171	EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	3.355.825	EUR	6.441	EUR

NICHT ENTHALTEN SIND:

- ✓ **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- ✓ **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- ✓ **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitinsen**
- ✓ **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. Änderungen des Zinssatzes
- ✓ **Kosten** aufgrund zusätzlich **erforderlicher baulicher Maßnahmen** (Boden- und statisches Risiko)
- ✓ **Allfällige Erhöhung** des **Finanzierungsvolumens** gemäß Beschlüssen der Gesellschafter:innen

* Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

** Nettopreis bezogen auf eine bewertete Fläche von 521 m².

*** Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Kommanditis:innen.





Beteiligungsvariante KREDIT

Investieren mit Kreditzeichnung

Rund 35% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 65% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase, dem attraktiven, geförderten Landesdarlehen (1% p.a. fix für 20 Jahre) sowie geringer Eigenleistung aufgrund der begünstigten Abschreibung (1/15 AfA).
- ✓ Die Fremdkapitalzinsen können steuerlich abgesetzt werden.

Conclusio

Durch den reduzierten Eigenkapitaleinsatz und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen der Kreditzeichnung können Anleger:innen ihr Investment zusätzlich optimieren. Bei einer Investition über rund 129.000 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 67.000 Euro.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	3.355.825	EUR
Erwerbsnebenkosten *	133.400	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitinsen **	192.000	EUR
Reserve	48.775	EUR
Gesamtinvestitionssumme	3.750.000	EUR
Beratungshonorar	56.250	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	3.806.250	EUR

* Erwerbsnebenkosten		
Grunderwerbsteuer 3,5%	31.850	EUR
Transaktionskosten	33.400	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	48.150	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	10.000	EUR
Reserve	10.000	EUR
	133.400	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Sommer 2026 und einem Tilgungsbeginn ab Jänner 2028, einem Zinssatz von 4,14% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 1.263.750 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Kommanditist:innen

	netto
Eigenkapital 2025 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Gesellschafterversammlung	440.000 EUR
Eigenkapital 2026 - Einzahlung 30.06.2026	440.000 EUR
Eigenkapital 2027 - Einzahlung 31.03.2027	440.000 EUR
Fremdkapital *	2.486.250 EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	3806.250 EUR

* Für die Endfinanzierung ab 01.01.2028 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 1.929.612 Euro
- Kalkulierter Fixzinssatz 4,14% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 15 Jahre
- Landesdarlehen gefördert 556.638 Euro
- Kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- Laufzeit 20 Jahre

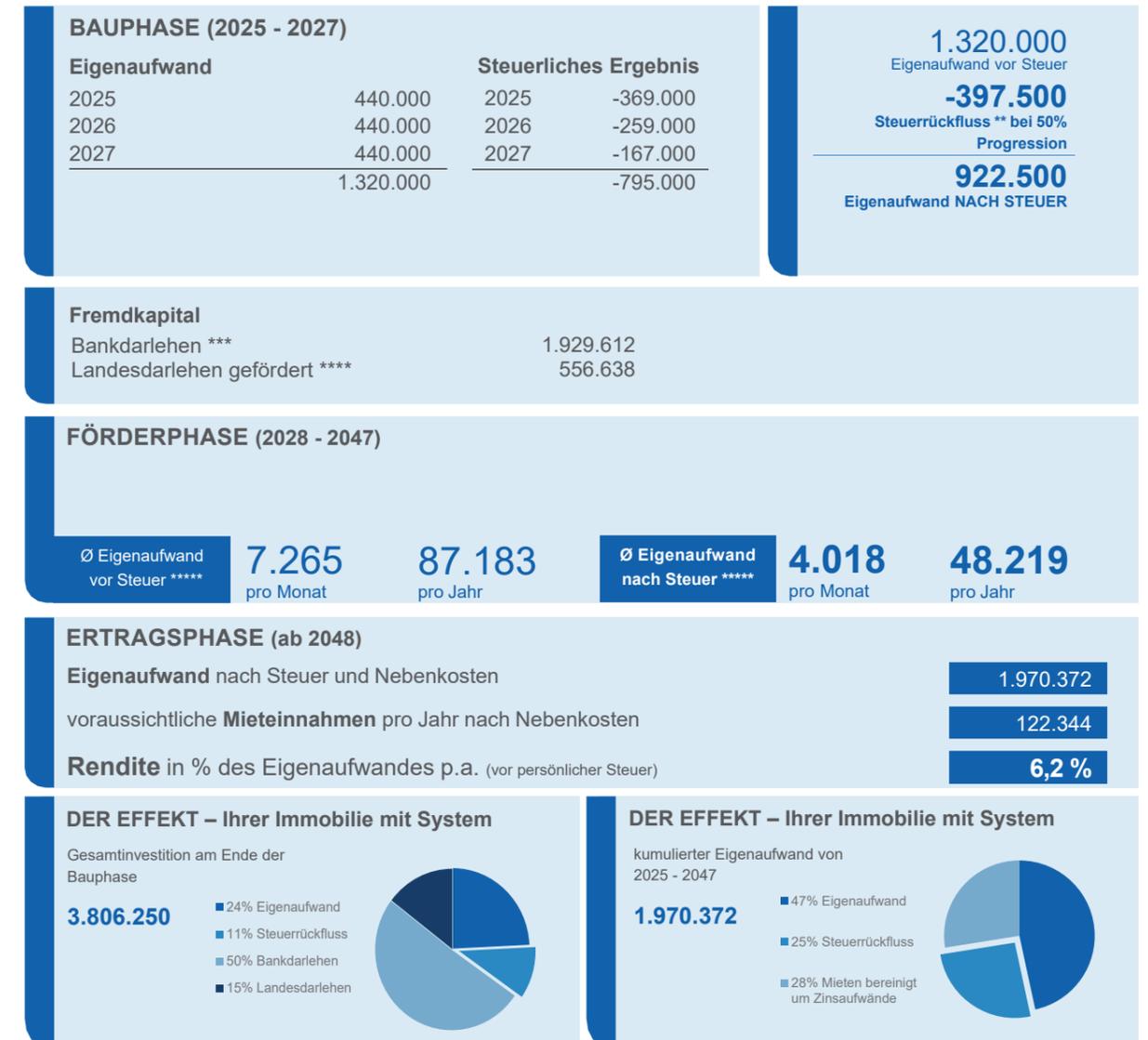
Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

Die rund 65%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.

Die endgültige Finanzierung wird von den Kommanditist:innen anlässlich der Gesellschafter:innenversammlung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 3.806.250*



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,5% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen werden auf Seite 32 und 33 erläutert.

*** Bankdarlehen in Höhe von 1.929.612 Euro 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 iHv 556.638 Euro 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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-440.000		-440.000	-440.000
2026			-440.000	184.500	-255.500	-695.500
2027			-440.000	129.500	-310.500	-1.006.000
2028	59.933	-204.795	-144.862	83.500	-61.362	-1.067.362
2029	61.448	-204.795	-143.347	91.760	-51.587	-1.118.949
2030	63.000	-204.795	-141.795	88.841	-52.954	-1.171.903
2031	64.525	-204.795	-140.270	85.816	-54.454	-1.226.357
2032	66.084	-204.795	-138.710	82.711	-56.000	-1.282.357
2033	66.377	-204.795	-138.418	79.491	-58.927	-1.341.283
2034	68.009	-204.795	-136.786	76.804	-59.982	-1.401.265
2035	69.677	-204.795	-135.117	73.342	-61.775	-1.463.041
2036	71.384	-204.795	-133.411	69.751	-63.659	-1.526.700
2037	73.130	-204.795	-131.665	66.027	-65.638	-1.592.338
2038	73.873	-204.795	-130.921	62.163	-68.758	-1.661.096
2039	75.700	-204.795	-129.095	58.676	-70.419	-1.731.515
2040	77.567	-204.795	-127.227	54.518	-72.710	-1.804.225
2041	79.478	-204.795	-125.317	27.703	-97.614	-1.901.839
2042	81.432	-204.795	-123.363	-15.775	-139.138	-2.040.977
2043	81.867	-30.719	51.148	-37.922	13.226	-2.027.751
2044	83.911	-30.719	53.192	-40.252	12.940	-2.014.811
2045	86.002	-30.719	55.282	-41.421	13.861	-2.000.950
2046	88.140	-30.719	57.421	-42.616	14.805	-1.986.145
2047	90.327	-30.719	59.608	-43.835	15.772	-1.970.372
2048	122.344		122.344	-45.081	77.263	-1.893.109

* 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 mierechtlichen 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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-369.000		-369.000	-369.000
2026				-259.000		-259.000	-628.000
2027				-167.000		-167.000	-795.000
2028	76.000	-16.068	59.933	-158.000	-85.452	-183.520	-978.520
2029	77.804	-16.356	61.448	-158.000	-81.131	-177.683	-1.156.203
2030	79.652	-16.652	63.000	-158.000	-76.632	-171.632	-1.327.835
2031	81.467	-16.942	64.525	-158.000	-71.946	-165.422	-1.493.256
2032	83.324	-17.239	66.084	-158.000	-67.067	-158.982	-1.652.239
2033	85.223	-18.846	66.377	-158.000	-61.985	-153.608	-1.805.847
2034	87.165	-19.156	68.009	-158.000	-56.693	-146.684	-1.952.531
2035	89.152	-19.474	69.677	-158.000	-51.180	-139.503	-2.092.033
2036	91.184	-19.799	71.384	-158.000	-45.438	-132.054	-2.224.087
2037	93.262	-20.132	73.130	-158.000	-39.457	-124.327	-2.348.414
2038	95.387	-21.514	73.873	-158.000	-33.226	-117.353	-2.465.767
2039	97.561	-21.862	75.700	-158.000	-26.735	-109.036	-2.574.802
2040	99.785	-22.218	77.567	-113.000	-19.973	-55.406	-2.630.208
2041	102.059	-22.581	79.478	-35.000	-12.928	31.550	-2.598.659
2042	104.385	-22.954	81.432		-5.588	75.844	-2.522.815
2043	106.764	-24.897	81.867		-1.363	80.504	-2.442.311
2044	109.198	-25.287	83.911		-1.068	82.843	-2.359.468
2045	111.687	-25.685	86.002		-771	85.231	-2.274.237
2046	114.232	-26.092	88.140		-470	87.670	-2.186.567
2047	116.836	-26.509	90.327		-166	90.161	-2.096.406
2048	151.347	-29.004	122.344			122.344	-1.974.062

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
		1.051.617			1.051.617
		minus Steuer			plus Steuer
		-255.808			496.192
		nach Steuer			nach Steuer
		795.808			1.547.808

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 752.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. 76.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Mierte.

** 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/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

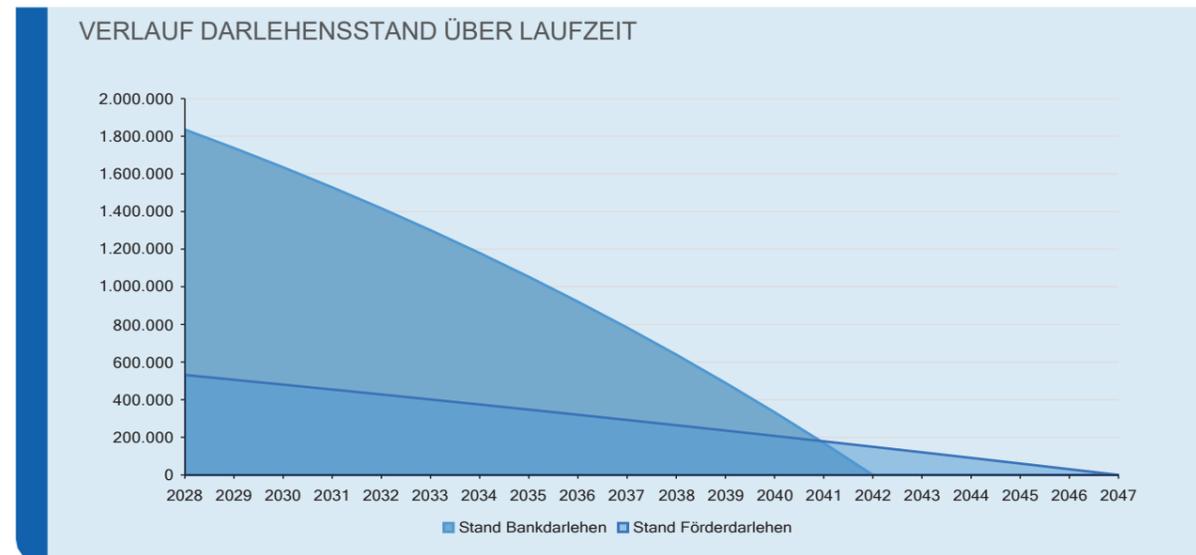
*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2028 berechnet.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen 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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	94.074	80.001	174.076	1.835.538	25.269	5.451	30.719	531.369	204.795
2029	98.141	75.934	174.076	1.737.397	25.522	5.197	30.719	505.847	204.795
2030	102.384	71.691	174.076	1.635.013	25.779	4.941	30.719	480.068	204.795
2031	106.811	67.265	174.076	1.528.202	26.038	4.682	30.719	454.030	204.795
2032	111.429	62.647	174.076	1.416.773	26.299	4.420	30.719	427.731	204.795
2033	116.246	57.829	174.076	1.300.527	26.564	4.156	30.719	401.167	204.795
2034	121.272	52.804	174.076	1.179.255	26.830	3.889	30.719	374.337	204.795
2035	126.515	47.561	174.076	1.052.740	27.100	3.619	30.719	347.237	204.795
2036	131.985	42.091	174.076	920.756	27.372	3.347	30.719	319.865	204.795
2037	137.691	36.385	174.076	783.065	27.647	3.072	30.719	292.217	204.795
2038	143.644	30.432	174.076	639.421	27.925	2.794	30.719	264.292	204.795
2039	149.854	24.222	174.076	489.567	28.205	2.514	30.719	236.087	204.795
2040	156.333	17.743	174.076	333.234	28.489	2.231	30.719	207.598	204.795
2041	163.092	10.984	174.076	170.143	28.775	1.944	30.719	178.823	204.795
2042	170.143	3.933	174.076		29.064	1.655	30.719	149.759	204.795
2043					29.356	1.363	30.719	120.403	30.719
2044					29.651	1.068	30.719	90.752	30.719
2045					29.949	771	30.719	60.803	30.719
2046					30.250	470	30.719	30.554	30.719
2047					30.554	166	30.719		30.719



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen 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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-325.000		-325.000	-325.000
2026				-137.000		-137.000	-462.000
2027				-9.000		-9.000	-471.000
2028	94.000	-16.068	77.933	-36.000	-85.452	-43.520	-514.520
2029	96.350	-16.356	79.994	-36.000	-81.131	-37.137	-551.657
2030	98.759	-16.652	82.107	-36.000	-76.632	-30.525	-582.182
2031	101.129	-16.942	84.187	-36.000	-71.946	-23.760	-605.941
2032	103.556	-17.239	86.317	-36.000	-67.067	-16.750	-622.691
2033	106.041	-18.846	87.196	-36.000	-61.985	-10.789	-633.481
2034	108.586	-19.156	89.430	-36.000	-56.693	-3.263	-636.743
2035	111.192	-19.474	91.718	-36.000	-51.180	4.538	-632.205
2036	113.861	-19.799	94.062	-36.000	-45.438	12.624	-619.581
2037	116.594	-20.132	96.462	-36.000	-39.457	21.005	-598.576
2038	119.392	-21.514	97.878	-36.000	-33.226	28.652	-569.924
2039	122.257	-21.862	100.396	-36.000	-26.735	37.660	-532.264
2040	125.192	-22.218	102.974	-36.000	-19.973	47.001	-485.264
2041	128.196	-22.581	105.615	-36.000	-12.928	56.686	-428.577
2042	131.273	-22.954	108.319	-36.000	-5.588	66.731	-361.846
2043	134.423	-24.897	109.526	-36.000	-1.363	72.163	-289.683
2044	137.650	-25.287	112.363	-36.000	-1.068	75.295	-214.389
2045	140.953	-25.685	115.268	-36.000	-771	78.498	-135.891
2046	144.336	-26.092	118.244	-36.000	-470	81.774	-54.117
2047	147.800	-26.509	121.291	-36.000	-166	85.126	31.009

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 23. JAHR

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von 94.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 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/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen 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.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leersetzungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 12% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.01.2028) mit 76.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2029 (2,4% p.a. ab 2031). Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 94.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2028 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 1.929.612 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz mit 4,14% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre
- ✓ Landesdarlehen gefördert 556.638 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ✓ Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich. Die Fremdmittel (fremdfinanzierte Teilpflanzeinlage + Gesellschafterzuschuss) werden von den jeweiligen Kommanditist:innen aufgenommen, es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoentnahmen von diesen direkt zu tragen.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 23. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2025

Erwerbsnebenkosten	42.400	EUR
Planung technische Betreuung	4.400	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	21.900	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	11.900	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	17.400	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	4.800	EUR
laufende Steuerberatung	24.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	89.200	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitinsen	85.800	EUR
Transaktionskosten	33.400	EUR
Beratungshonorar	3.800	EUR
	369.000	EUR

2026

Erwerbsnebenkosten	2.400	EUR
Planung technische Betreuung	10.300	EUR
Baukosten	72.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	21.900	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	11.900	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	11.600	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	3.200	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Bauzeitinsen	105.900	EUR
Beratungshonorar	3.800	EUR
	259.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2027

Erwerbsnebenkosten	2.400	EUR
Planung technische Betreuung	14.700	EUR
Baukosten	103.300	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	21.900	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	11.900	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	9.000	EUR
Beratungshonorar	3.800	EUR
	167.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.





Beteiligungsvariante BAR

Investieren mit Barzeichnung

- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen zur Verfügung.
- ✓ Zusätzlich können Sie ein Landesdarlehen mit 1% Fixzinssatz auf 20 Jahre nützen

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.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	3.355.825	EUR
Erwerbsnebenkosten *	133.400	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitinsen **	192.000	EUR
Reserve	48.775	EUR
Investitionssumme	3.750.000	EUR
Beratungshonorar	56.250	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 170.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	3.636.250	EUR

* Erwerbsnebenkosten		
Grunderwerbsteuer 3,5%	31.850	EUR
Transaktionskosten	33.400	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	48.150	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	10.000	EUR
Reserve	10.000	EUR
	133.400	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Sommer 2026 und einem Tilgungsbeginn ab Jänner 2028, einem Fixzinssatz von 4,14% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

*** Der Barzeichnungsbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur Optimalen Finanzierung des Projekts, soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 3.806.250*

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	3.249.612	2025	-265.000
-Barzeichnungsbonus	-170.000	2026	-167.000
	3.079.612	2027	-167.000
			-599.000

3.079.612
Eigenaufwand vor Steuer

-299.500
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

2.780.112
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 556.638

ERTRAGSPHASE I (2028 - 2041)

Ø Zufluss vor Steuer ****	3.215	38.580	Ø Zufluss nach Steuer ****	7.190	86.280
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. **3,1 %**

ERTRAGSPHASE II (ab 2048) *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	1.557.612
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	122.344
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,9 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

3.806.250

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

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2025 - 2047

1.557.612

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

* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,5% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen werden auf Seite 43 und 44 erläutert.

*** Landesdarlehen gefördert iHv 556.638 Euro 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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-3.079.612		-3.079.612		-3.079.612
2026				132.500	132.500	4,30%	-2.947.112
2027				83.500	83.500	2,83%	-2.863.612
2028	59.933	-30.719	29.213	83.500	112.713	3,94%	-2.750.899
2029	61.448	-30.719	30.729	51.759	82.488	3,00%	-2.668.411
2030	63.000	-30.719	32.280	50.874	83.155	3,12%	-2.585.257
2031	64.525	-30.719	33.805	49.970	83.776	3,24%	-2.501.481
2032	66.084	-30.719	35.365	49.078	84.443	3,38%	-2.417.037
2033	66.377	-30.719	35.658	48.168	83.826	3,47%	-2.333.212
2034	68.009	-30.719	37.289	47.889	85.179	3,65%	-2.248.033
2035	69.677	-30.719	38.958	46.940	85.898	3,82%	-2.162.135
2036	71.384	-30.719	40.665	45.971	86.636	4,01%	-2.075.499
2037	73.130	-30.719	42.411	44.981	87.392	4,21%	-1.988.107
2038	73.873	-30.719	43.154	43.971	87.125	4,38%	-1.900.982
2039	75.700	-30.719	44.980	43.460	88.441	4,65%	-1.812.541
2040	77.567	-30.719	46.848	42.407	89.255	4,92%	-1.723.286
2041	79.478	-30.719	48.758	18.832	67.590	3,92%	-1.655.696
2042	81.432	-30.719	50.712	-21.267	29.446	1,78%	-1.626.250
2043	81.867	-30.719	51.148	-39.888	11.260	0,69%	-1.614.990
2044	83.911	-30.719	53.192	-40.252	12.940	0,80%	-1.602.051
2045	86.002	-30.719	55.282	-41.421	13.861	0,87%	-1.588.189
2046	88.140	-30.719	57.421	-42.616	14.805	0,93%	-1.573.384
2047	90.327	-30.719	59.608	-43.835	15.772	1,00%	-1.557.612
2048	122.344		122.344	-45.081	77.263	4,96%	-1.480.349

* 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 (gebundenes Kapital)

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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-265.000		-265.000	-265.000
2026				-167.000		-167.000	-432.000
2027				-167.000		-167.000	-599.000
2028	76.000	-16.068	59.933	-158.000	-5.451	-103.518	-702.518
2029	77.804	-16.356	61.448	-158.000	-5.197	-101.749	-804.267
2030	79.652	-16.652	63.000	-158.000	-4.941	-99.941	-904.208
2031	81.467	-16.942	64.525	-158.000	-4.682	-98.157	-1.002.365
2032	83.324	-17.239	66.084	-158.000	-4.420	-96.336	-1.098.700
2033	85.223	-18.846	66.377	-158.000	-4.156	-95.779	-1.194.479
2034	87.165	-19.156	68.009	-158.000	-3.889	-93.880	-1.288.359
2035	89.152	-19.474	69.677	-158.000	-3.619	-91.942	-1.380.301
2036	91.184	-19.799	71.384	-158.000	-3.347	-89.963	-1.470.264
2037	93.262	-20.132	73.130	-158.000	-3.072	-87.942	-1.558.206
2038	95.387	-21.514	73.873	-158.000	-2.794	-86.921	-1.645.127
2039	97.561	-21.862	75.700	-158.000	-2.514	-84.814	-1.729.942
2040	99.785	-22.218	77.567	-113.000	-2.231	-37.663	-1.767.605
2041	102.059	-22.581	79.478	-35.000	-1.944	42.533	-1.725.071
2042	104.385	-22.954	81.432		-1.655	79.776	-1.645.295
2043	106.764	-24.897	81.867		-1.363	80.504	-1.564.791
2044	109.198	-25.287	83.911		-1.068	82.843	-1.481.948
2045	111.687	-25.685	86.002		-771	85.231	-1.396.717
2046	114.232	-26.092	88.140		-470	87.670	-1.309.046
2047	116.836	-26.509	90.327		-166	90.161	-1.218.885
2048	151.347	-29.004	122.344			122.344	-1.096.542

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	25.269	5.451	30.719	531.369
2029	25.522	5.197	30.719	505.847
2030	25.779	4.941	30.719	480.068
2031	26.038	4.682	30.719	454.030
2032	26.299	4.420	30.719	427.731
2033	26.564	4.156	30.719	401.167
2034	26.830	3.889	30.719	374.337
2035	27.100	3.619	30.719	347.237
2036	27.372	3.347	30.719	319.865
2037	27.647	3.072	30.719	292.217
2038	27.925	2.794	30.719	264.292
2039	28.205	2.514	30.719	236.087
2040	28.489	2.231	30.719	207.598
2041	28.775	1.944	30.719	178.823
2042	29.064	1.655	30.719	149.759
2043	29.356	1.363	30.719	120.403
2044	29.651	1.068	30.719	90.752
2045	29.949	771	30.719	60.803
2046	30.250	470	30.719	30.554
2047	30.554	166	30.719	

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
		1.051.617			1.051.617
		minus Steuer			plus Steuer
		-255.808			496.192
		nach Steuer			nach Steuer
		795.808			1.547.808

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 752.000

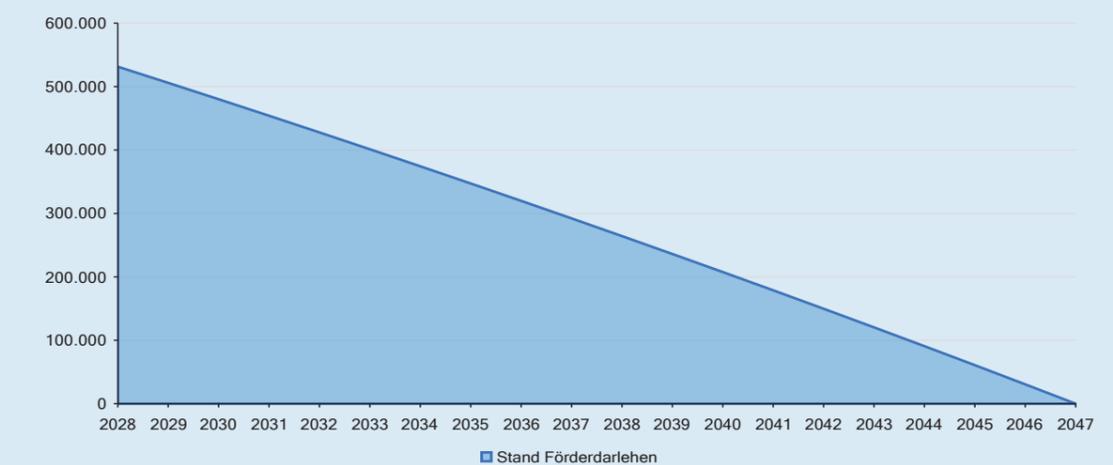
* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von rd. 76.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2029 (2,4% ab 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** 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/Liebhabeirichtlinien). 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 mierechtlichen 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.

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen 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.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-221.000		-221.000	-221.000
2026				-45.000		-45.000	-266.000
2027				-9.000		-9.000	-275.000
2028	94.000	-16.068	77.933	-36.000	-5.451	36.482	-238.518
2029	96.350	-16.356	79.994	-36.000	-5.197	38.797	-199.721
2030	98.759	-16.652	82.107	-36.000	-4.941	41.166	-158.555
2031	101.129	-16.942	84.187	-36.000	-4.682	43.505	-115.050
2032	103.556	-17.239	86.317	-36.000	-4.420	45.897	-69.153
2033	106.041	-18.846	87.196	-36.000	-4.156	47.040	-22.113
2034	108.586	-19.156	89.430	-36.000	-3.889	49.541	27.428

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. JAHR**

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2028 in Höhe von 94.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 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 sowie 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 Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 12% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.01.2028) mit 76.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt ab 2029 2,5% (2,4% ab 2031). Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 94.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2028 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 556.638 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ✓ Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2**2025**

Erwerbsnebenkosten	42.400	EUR
Planung technische Betreuung	4.400	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	21.900	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	11.900	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	17.400	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	4.800	EUR
laufende Steuerberatung	24.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	89.200	EUR
Geldverkehrsspesen	1.800	EUR
Transaktionskosten	33.400	EUR
Beratungshonorar	3.800	EUR
	265.000	EUR

2026

Erwerbsnebenkosten	2.400	EUR
Planung technische Betreuung	10.300	EUR
Baukosten	72.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	21.900	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	11.900	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	11.600	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	3.200	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Geldverkehrsspesen	13.900	EUR
Beratungshonorar	3.800	EUR
	167.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2**2027**

Erwerbsnebenkosten	2.400	EUR
Planung technische Betreuung	14.700	EUR
Baukosten	103.300	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	21.900	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	11.900	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	9.000	EUR
Beratungshonorar	3.800	EUR
	167.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenzeichnung des Kauf- und Abtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt der/die Investor:in einen individuellen Anteil an der Kommanditgesellschaft.

FIRMENBUCH | GRUNDBUCH

Der/Die Investor:in wird als Gesellschafter:in mitsamt der anteiligen Haftsumme im österreichischen Firmenbuch als Kommanditist:in eingetragen. Die Gesellschaft, an der sich die Investor:innen beteiligen, ist ihrerseits Eigentümerin der Projektliegenschaft. Dementsprechend wird nur mittelbar - über die Kommanditbeteiligung - Eigentum an der Projektliegenschaft erworben.

GESELLSCHAFTSVERTRAG | VEREINBARUNG DER ERRICHTUNGS UND VERMITTUNGSGEMEINSCHAFT

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Gesellschafter:innen als Kommanditist:innen im Innen- und Außenverhältnis vertraglich zu regeln. Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zur Komplementärin. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahmen der jeweiligen Gesellschafter:innen stattfinden kann, sowie allgemeine Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafterversammlung, Ergebnisverteilung uvm.

Die Gesellschaft ist Gesellschafterin der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft Kopalgasse 11 GesbR (in der Folge kurz „EVG“), deren Zweck und Zielsetzung ist, das bestehende Altgebäude abzubauen und einen Neubau zu errichten und den so geschaffenen Gebäudebestand anschließend ertragbringend zu vermieten. Das Gesamtprojekt soll gemeinschaftlich realisiert werden. Die Entwicklung und Abwicklung des Bauherrenprojektes erfolgt gemeinsam mit den anderen Miteigentümer:innen in der EVG. Die Gesellschaft ist Eigentümerin von 521/2.138 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft. Nach Wohnungseigentumsbegründung soll die Gesellschaft Wohnungseigentümerin von 7 Wohnungen werden.

Die Vereinbarung der EVG regelt die Rechte und Pflichten der Miteigentümer:innen der Gesellschaft hinsichtlich der Errichtung von Baulichkeiten und der daran anschließenden gemeinsamen Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft, sowohl als ideelle Miteigentümer:innen, als auch in weiterer Folge nach Wohnungseigentumsbegründung, als Wohnungseigentümer:innen sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art unter den Mit- und Wohnungseigentümer:innen.

UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Soweit im Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, bildet das Unternehmensgesetzbuch die rechtliche Grundlage für die Kommanditgesellschaft.

VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄRIN

Durch die beglaubigte Unterfertigung dieser Vollmacht schaffen die Investor:innen die Voraussetzung für die Eintragung der Kommanditanteile im österreichischen Firmenbuch. Diese Vollmacht (iSb aufgrund der Unwideruflichkeit und „über den Tod hinaus“) stellt sicher, dass ein Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im österreichischen Firmenbuch durchgeführt werden kann. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen Gesellschafter:innen eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und den einzelnen Gesellschafter:innen in der einfachen Übertragungsmöglichkeit ihres/seines Kommanditanteils eingeschränkt sein könnte.

VOLLMACHT AN RECHTSANWALT | TREUHANDSCHAFT

Diese beglaubigte zu unterfertigende Vollmacht dient der Sicherung bestimmter Interessen der Investor:innen. Der Rechtsanwalt/die Rechtsanwältin stellt sicher, dass die Investor:innen als Gesellschafter:innen namentlich im österreichischen Firmenbuch eingetragen werden.

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Nach Gegenzeichnung der Kauf- und Abtretungsverträge durch die Altkommanditistin, beruft die Komplementärin eine Gesellschafterversammlung ein, zu welcher alle Neukommanditist:innen geladen werden, um anschließend die maßgeblichen Beschlüsse für den Geschäftsbetrieb zu fällen. Im Rahmen dieser erfolgen weitere Beschlüsse über den Projektablauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes. Es müssen dabei sämtliche Kommanditist:innen persönlich anwesend oder durch Bevollmächtigte vertreten sein.

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Gesellschafter:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherr:innen“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

Erwerb der Kommanditanteile vor Baubeginn. Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Projektgesellschaft. Wirtschaftliches Risiko darf von der Projektgesellschaft nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Kommanditgesellschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlassen und Judikatur innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird. Die Einkünfte sind bei natürlichen Personen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzuordnen. Für Kommanditeinlagen im Privatvermögen (außerbetrieblicher Bereich) erfolgt die Einkunftermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

VERLUSTAUSGLEICH

Das „Verlustausgleichsverbot“ gemäß §2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen)

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

Voraussetzung für die Einstufung der Kommanditgesellschaft als Unternehmerin im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der „Bauherreneigenschaft“. Wie oben erwähnt, erfüllt die Kommanditgesellschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmerin im Sinne des UStG und aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zum Vorsteuerabzug berechtigt.

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

VERÄUSSERUNG DES KOMMANDITANTEILS

Eine Veräußerung des Kommanditanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei) sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem begünstigten Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert. Dabei ist der Wertzuwachs mit 30% zu versteuern.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.

Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse.

Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien).

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht für die Kreditzeichnung neben den zu leistenden Eigenmitteln auch eine Fremdfinanzierung und - ab der Vermietungsphase - zusätzliche monatliche Einzahlungen auf das Kreditkonto (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor.

Die kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend verändern, wodurch sich auch die monatlichen Nachschussleistungen verändern würden.

Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln gemäß Wohnhaussanierungsgesetz ist unter anderem die Lage eines Objektes in einem ausgewiesenen Sanierungszielgebiet bzw. sind qualitative Kriterien (ökologische Maßnahmen, Heizwärmebedarf). Das Projekt wurde hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen.

Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung oder Änderung der Förderung kann nicht übernommen werden.

Das wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Durch ein Boden- bzw. Baugrundrisiko, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen sowie durch Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,5% auf Basis des BKI 2020 und der Verrechnung und Schaffung von vermietbaren Mehrflächen, kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen.

Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitinsen erhöhen. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Die Liegenschaft wird von der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft nach Fertigstellung vermietet. An Gewinnen der Gesellschaft sind die Kommanditist:innen entsprechend dem Verhältnis der jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Kommanditanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes voraus. Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreinsniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Gesellschafter:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher – als unternehmerische Tätigkeit – nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft MERINDA 53 Entwicklungs GmbH & Co KG; FN 588475f, bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kauf- & Abtretungsvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektspflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als 100.000 Euro erfolgt.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) der jeweiligen Klient:innen werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss eine steuerliche bzw. gegebenenfalls eine rechtliche Beratung einzuholen.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

Ihre Partner:innen

**Zusammenführung
der Gesellschafter:innen** IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Kaufvertrag |
Gesellschaftsvertrag |
Treuhandauftrag** FSM Rechtsanwälte GmbH,
Wien

Werkvertrag Freude am Wohnen
Wohnbau-GmbH, Linz

**Konzeption |
Wirtschaftlichkeitsanalysen
-berechnungen** IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Auftrag und
wirtschaftliche Betreuung** IWB Institut für
Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

**Finanzierungsbeschaffung
und -bearbeitung,
Förderungsabwicklung** IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

Architektur Steinbacher Thierriecher
ZT GmbH, Wien

Investments in die Zukunft.



LEISTBARE MIETEN BRINGEN STABILE EINNAHMEN

Geförderter Mietwohnbau und die dank nachhaltiger Energiekonzepte geringeren Betriebskosten ermöglichen bis zu 30% günstigere Mieten als am freien Markt. Dies sorgt für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.



WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

Das IFA Asset Management stellt über den gesamten Lebenszyklus eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt und Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Sie genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.



ATTRAKTIVE RENDITEN & BREITE PRODUKTPALETTE

IFA bietet eine breite Produktpalette entlang des Risiko-Rendite-Profiles. Diese reicht von steueroptimierten Bauherrenmodellen über Prime Investments bis hin zu Anleihen. Je nach Art des Investments profitieren Sie von fixer Verzinsung oder indexierten Mieteinnahmen, steuerlicher Optimierung, staatlichen Förderungen bzw. der Immobilienpreisentwicklung. Und dies bereits mit einem Eigenkapitaleinsatz ab 10.000 Euro.



VOM MARKTAUFSCHWUNG PROFITIEREN

Die Lage am Immobilienmarkt entspannt sich gegenüber 2023, die Marktentwicklung ist deutlich positiv. Zudem erleben wir einen Wandel vom Kauf- zum Mietmarkt, welcher zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietwohnungen führt. Somit ist jetzt der perfekte Zeitpunkt, in Immobilien zu investieren und von der Marktentwicklung zu profitieren.



PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP

Ein Investment in geförderten Wohnbau ermöglicht die Realisierung leistbarer Mietwohnungen. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen sowie steuerliche Begünstigungen und profitieren von inflationsgeschützten Mieteinnahmen. Diese Public-Private Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten lohnt, für den Staat, die Investor:innen und die Gesellschaft.



TURN GREEN

Das IFA Asset Management achtet darauf, jede Immobilie hinsichtlich Energieeffizienz und CO₂-Ausstoß zu optimieren. Denn vor allem ältere Bestandsgebäude zählen zu den größten CO₂-Emitenten. Mit der Revitalisierungsoffensive „Turn Green“ von IFA und ADOMO garantiert das IFA Asset Management langfristig den Werterhalt der Immobilie, reduziert Energiekosten und sichert künftige Erträge durch stabile Mieteinnahmen.



HOHE NACHFRAGE TRIFFT AUF GERINGES ANGEBOT

Sinkendes Angebot an leistbarem Wohnraum bei konstant steigender Nachfrage sorgt für Vermietungssicherheit und Wertsteigerungspotential. Die Anzahl der baubewilligten Wohnungen sank von rund 78.000 im Jahr 2021 auf rund 46.000 im Jahr 2023, für 2025 werden rund 27.000 Fertigstellungen prognostiziert. Das führt zu einem Engpass an Wohnungen und damit langfristig zu einer hohen Nachfrage an leistbaren Mietwohnungen.



VOM MARKTFÜHRER PROFITIEREN

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. IFA ermöglicht dank mehr als 45 Jahren Erfahrung Immobilieninvestments in besten Lagen und für jede Anlagepräferenz. IFA steht für Stabilität und Verlässlichkeit und hat 56,2 Mio. Euro Eigenkapital, was einer Eigenkapitalquote von 53,3% entspricht (Einzelabschluss 2023).

Ganzheitliches Leistungsspektrum

GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit umfassender Expertise und Sorgfalt.

RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

IFA beauftragt etablierte Partner mit der Umsetzung des Bauvorhabens und überwacht die Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und Qualitätsstandards.

VERMIETUNG & QUALITÄTSMANAGEMENT

IFA beauftragt etablierte Makler mit der Vermietung und steuert das Liquiditätsmanagement.

ASSET MANAGEMENT

Sie genießen stabile Erträge, das IFA Asset Management kümmert sich um alles andere. Unser Komplettservice ermöglicht rasche Lösungen und volle Transparenz.

GRUNDSTÜCK & OBJEKT

IFA hat Zugang zu attraktiven Objekten auf einem immer knapper werdenden Markt und akquiriert nach detaillierter Prüfung und Standortanalyse.

ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

IFA hat hohe Expertise bei öffentlichen Förderungen und übernimmt sowohl deren Beantragung als auch Abwicklung, um so Ihr Investment zu optimieren.

FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

IFA garantiert eine optimierte Finanzierungsstrukturierung und kümmert sich um sämtliche Belange zu Kredit- bzw. Bankfinanzierung.

STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

IFA optimiert Ihr Investment bestmöglich steuerlich und stimmt sich laufend mit der beauftragten Steuerberatung ab.

BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister wie Hausverwaltung, Reinigung oder Haustechnik. Hierbei nutzen wir bestmöglich Lerneffekte sowie Synergien der SORAVIA Gruppe zu Ihrem Vorteil.

Rundum betreut – ein Immobilienleben lang

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Sorglos-Paket, das von der Konzeption eines Investments über den Bau bis hin zu Vermietung und Asset Management bzw. laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Das ist ein echter Mehrwert und USP der IFA: Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere. Zu den wichtigsten Partnern zählen dabei die ADOMO Group, spezialisiert auf Real Estate Services, und IMMOcontract.

Alle Expert:innen agieren mit äußerster Sorgfalt und tiefer Marktkenntnis. Sie stellen eine optimale wirtschaftliche Performance sicher und sorgen im Sinne der Investor:innen für Werterhalt bzw. Wertsteigerung jeder Immobilie.

IFA BIETET MIT IHREN PARTNERN AUS DER ADOMO GROUP:

- ✓ Konsistente, kompromisslos hohe Qualität
- ✓ Verlässlichkeit und rasche Verfügbarkeit
- ✓ Etablierte Prozesse und effektive Synergien
- ✓ Innovationskraft und umfassendes Experten-Know-how
- ✓ Transparente Kostenstruktur und klare Preisgestaltung

ZWEI UNTERNEHMEN SIND FÜR IFA INVESTOR:INNEN BESONDERS RELEVANT:

IMMOcontract Immobilien Vermittlungs GmbH

Das erfahrene Makler-Unternehmen garantiert eine strategische Vermarktung und verantwortet die Immobilien-Vermietung.

Platz 1

Stärkste Immomakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2025

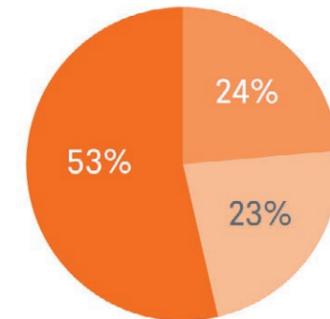
IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert in engem Austausch mit dem IFA Asset Management die Bewirtschaftung jedes Investments. IMMOcontract Real Estate Management betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



LEBENSZYKLUSKOSTEN SENKEN, ERTRÄGE SICHERN

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.



- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung



MANAGEN STATT VERWALTEN

Mit strukturierten Auftragsvergaben gewährleistet das IFA Asset Management die ideale Bewirtschaftung und Instandhaltung jeder Immobilie. Dies trägt neben einer hohen Vermietungsquote auch zur langfristigen Wertesicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



Vertrauen & Transparenz

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet auch das Online-Portal, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilieninvestments haben.



SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management und Property- und Facility-Management von ADOMO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.

Versprochen. Gehalten.

Jedes IFA Immobilieninvestment wird umfassend geprüft und kommt nur dann auf den Markt, wenn es in allen relevanten Kriterien überzeugt. Unsere jahr-zehnte-lange Erfahrung, tiefe Marktkenntnis und die Expertise von rund 500 realisierten Projekten ermöglichen realistische Prognosen und Berechnungen. Auch in Zeiten gestiegener Baukosten halten wir, was wir versprechen. Wir schaffen für unsere Anleger:innen solide Renditen und Erträge.

+1,18%

mehr vermietbare Fläche
geschaffen als geplant.

+7,46%

höhere Mieterträge
realisiert als konzipiert.

+3,21%

gestiegenes Investitionsvolumen
trotz massiv gestiegener Baukosten.

Entwicklung 2022 bis 2024 bei 28 fertiggestellten
und an Investor:innen übergebenen Projekten.

498 realisierte
Immobilienprojekte

4,1 Mrd. Euro Assets
under Management

9.035 verwaltete
Wohnungen/Einheiten

8.000 zufriedene
Investor:innen

Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA

In bester Gesellschaft

Wir sind stolz, so viele Leader und Vordenker:innen zu unseren Kund:innen zählen zu dürfen. 42% haben bereits mehrere Investitionen bei IFA getätigt. Aufgrund unserer über 45-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie auf Investments von IFA.

Mediziner:innen — 460,6 Mio. Euro

Führungskräfte — 400,1 Mio. Euro

Unternehmer:innen — 291,7 Mio. Euro

Steuerberater:innen — 191,4 Mio. Euro

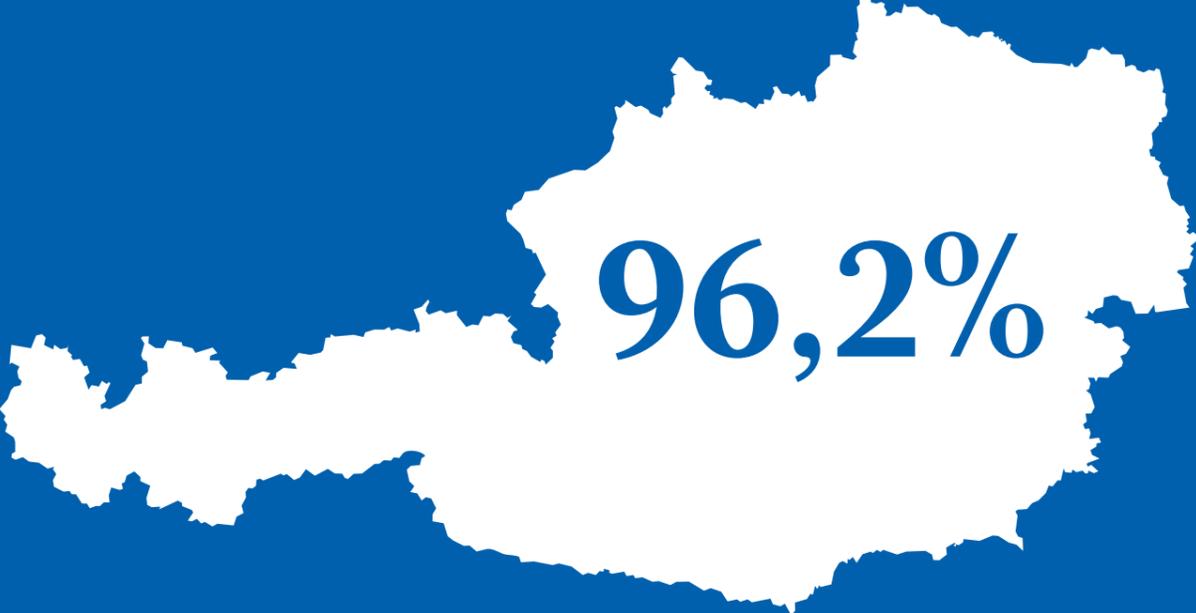
Jurist:innen — 107,2 Mio. Euro

42%

—
**unserer Anleger:innen
sind Mehrfachzeichner:innen**

Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA. Wo Leader investieren



96,2%

—
96,2% betrug im Jahr 2024 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

Track Record.

Mit Bauherrenmodellen, Prime Investments und Anleihen bietet IFA eine breite Produktpalette und ermöglicht damit Investments, die immer zur persönlichen Veranlagungsstrategie und Renditeerwartung unserer Investor:innen passen. Von welchem IFA Investment möchten Sie profitieren?



Pirchäckerstraße 36-38 8053 Graz

NUTZUNG	46 Wohnungen, 46 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	14 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	August 2024



Dornschneidergasse 27 8020 Graz

NUTZUNG	22 Wohnungen
PROJEKTVOLUMEN	8,1 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Mai 2024



Puchstraße 44 8020 Graz

NUTZUNG	15 Wohnungen, 15 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	6,78 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	April 2024



Harter Straße 96, 8053 Graz

NUTZUNG	30 Wohnungen, 22 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	11 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Januar 2024

ESG im Fokus

AGENDA 2030 DER UNITED NATIONS

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

Die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 sind – neben den österreichischen und europäischen Klimazielen – die Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA im Rahmen der Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.



Um die globale Verantwortung zusätzlich zu unterstreichen, ist IFA Mitglied der weltweit größten Nachhaltigkeitsstrategie UN Global Compact.

Environmental | UMWELT

Der Immobiliensektor ist für rund 40% des globalen CO₂-Ausstoßes verantwortlich, Städte emittieren mehr als 70% der globalen CO₂-Emissionen. IFA setzt auf effiziente und umweltschonende Bauweise, Kreislaufwirtschaft, Flächenschonung und durchdachtes Energiemanagement.

Social | SOZIALES

Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten Herausforderungen europäischer Städte und unserer Gesellschaft. IFA schafft geförderten Wohnraum mit leistbaren Mietwohnungen sowie nachhaltige Quartiersentwicklungen, die sozialer Segregation entgegenwirken.

Governance | UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Fairness, Verantwortung und Transparenz bilden die Grundlage für nachhaltiges und ethisches Wirtschaften der IFA. Wir gehen verantwortungsvoll mit anvertrautem Kapital sowie Daten um und betrachten Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten stets ganzheitlich.



Kompass. Das IFA Investmentportal.

Kompass ist das „Onlinebanking“ für Immobilieninvestments, für IFA Investor:innen und alle, die an Investments interessiert sind. Seit Herbst 2024 online und rund um die Uhr verfügbar, bietet es eine Vielzahl an Features und Benefits.



- ALLES IM BLICK**
Mit detaillierten Übersichten und Kennzahlen zu jedem Investment
- ALLES AN EINEM ORT**
Informationen, Berechnungen und Unterlagen zu IFA Investments digital aufbereitet, für Investor:innen und Vertriebspartner:innen
- PAPIERLOS**
Zentrale Dokumentenablage und papierlose Unterfertigung von Gesellschafterbeschlüssen
- KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT**
Unkomplizierte Kommunikation mit IFA und IFA Partner:innen mittels Nachrichtenfunktion
- JEDERZEIT UND ÜBERALL**
Kompass ist 24/7 von jedem Gerät mit Internetzugang erreichbar
- SICHER UND DSGVO-KONFORM**
Daten sind gemäß DSGVO und Sicherheitsprotokollen geschützt

Mit Kompass erweist sich IFA erneut als Vorreiter in der Immobilienbranche und setzt neue Maßstäbe in Transparenz, Kundenorientierung und Digitalisierung.

Einfach einsteigen und Kompass kennenlernen:
KOMPASS.IFA.AT

Lang
fristig.

20+
JAHRE

Mittel
fristig.

6-19
JAHRE

Kurz
fristig.

3-5
JAHRE

IFA Bauherrenmodelle IFA Prime Investments

- Stabile Rendite
- Steueroptimierung & Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- Altersvorsorge & Generationenabsicherung

IFA Prime Investments

- Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilie
- Mittelfristige Kapitalbindung
- Ideale Portfolio-Beimischung
- Direkt-Investments mit Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch

IFA Anleihen

- Attraktive Fixverzinsung
- KESt-endbesteuert, kein Agio
- Mindestinvestment ab 10.000 Euro
- Steuerliche Begünstigungen (produktabhängig)
- Kurz- bis mittelfristige Kapitalbindung

IFA Investments in Wien

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Wien ist eine faszinierende Stadt mit höchster Lebensqualität. IFA Bauherrenmodelle ermöglichen Investments in geförderten Wohnbau. IFA Prime Investments sind eine Beteiligung an einzigartigen, oft historischen Gebäuden. In den vergangenen Jahrzehnten hat IFA schon allein in Wien rund 350 Immobilieninvestments realisiert.

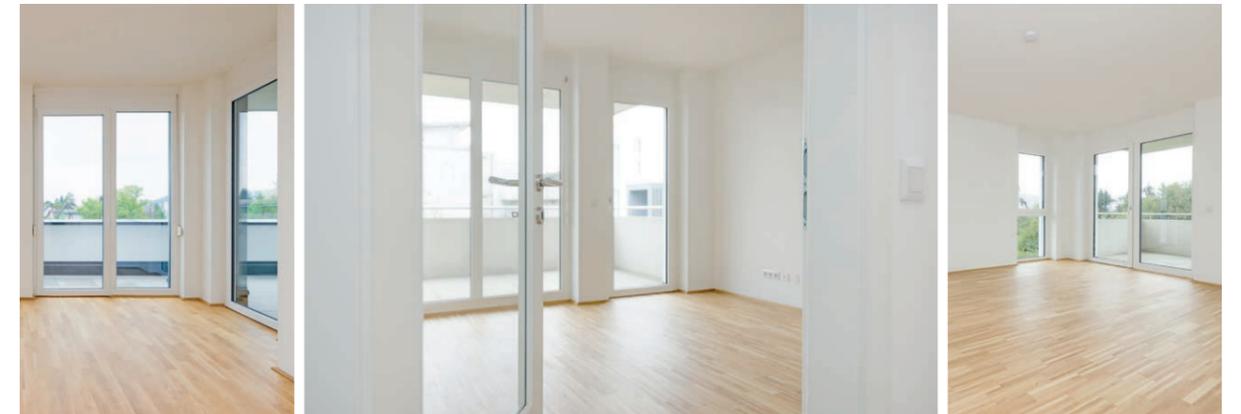


Beispiele aus realisierten IFA PRIME Investments



Standardanforderungen

- ✓ Geeignete **Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- ✓ Nachfrageorientierte **Wohnungsgrößen**
- ✓ Anspruchsvoller **Gesamteindruck**
- ✓ Gediegene **Grundausrüstung** (Parkettböden, Küchen, etc.)



Leistungskatalog

Das IFA Asset Management begleitet die Investor:innen ab Konstituierung des Projekts, über die Bewirtschaftungsphase bis hin zur Erreichung des Totalgewinns.

1. INVESTITIONSPHASE / BAU DES IMMOBILIENPROJEKTS (PAUSCHALHONORAR)

In diesem Zeitraum erhalten Investor:innen ein umfassendes Leistungspaket, sodass das Immobilienprojekt optimal gemanagt wird und Investor:innen sich zurücklehnen können.

Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten ✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen
Konstituierung	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung für Investor:innen ✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Investmentportal
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bau-Updates ✓ Budget-Updates ✓ Schlussbericht bei Fertigstellung
Planung und Umsetzung Verwertungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Erstellung eines optimalen Verwertungskonzepts für das Immobilienprojekt ✓ Sicherstellung einer Erstvermietung durch Beauftragung und Abstimmung mit qualifizierten Makler:innen ✓ Erstellung von Bewirtschaftungskonzepten ✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen
Übergabe des Immobilienprojekts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie ✓ Erstellung Protokoll ✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen
Gewährleistungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements
Management von Dienstleister:innen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beauftragung und Management von Dienstleister:innen (z.B. Makler:innen) ✓ Vorbereitung von Beschlüssen für Investor:innen

2. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (MARKTKONFORMES LAUFENDES HONORAR)

Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Leerstandsmanagement von Wohnungen und Geschäftslokalen ✓ Regelmäßige Abstimmung mit Makler:innen, evtl. Beauftragung von Drittmakler:innen ✓ Setzung von Maßnahmen zur besseren Vermietung bzw. Reduktion von Leerständen ✓ Verhandlung mit potenziellen Mieter:innen ✓ Aufbereitung von Informationen und ggf. Entscheidungsgrundlagen für Investor:innen ✓ Anhebung des Mietzins bei Förderungsablauf
---	---

Forderungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen ✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen ✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen
Abstimmung mit der Förderstelle	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle ✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer marktkonformen weiteren Vermietung
Management von Sanierungsleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identifizierung von Sanierungsmaßnahmen und Information an Investor:innen ✓ Bei Beschlussfassung Einholung von passenden Angeboten basierend auf einer transparenten Besteller-Richtlinie ✓ Liquiditätsermittlung und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten ✓ Koordination der Investor:innen zur Beschlussfassung
Liquiditätsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen <ul style="list-style-type: none"> ✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report ✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung
Management von Großsanierungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identifizierung von Großsanierungen und Aufbereitung von Informationen an Investor:innen ✓ Beauftragung von externen Sachverständigen und Dienstleistern ✓ Analyse der Liquidität und ggf. Finanzierung ✓ Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Sanierung
Rechtliche Analysen zum Projekt	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Klärung und Analyse von rechtlichen Themenstellungen ✓ Ggf. Beauftragung von externen Gutachtern oder Rechtsanwälten ✓ Aufbereitung von Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen ✓ Analyse zur Auswirkung auf die Liquidität und Ertragslage des Objekts
Anfragen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports
Investmentportal	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen
ESG-Reporting	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherstellung einer kontinuierlichen aktualisierten Verarbeitung der relevanten Verbrauchsdaten ✓ Koordination der Bereitstellung einer aktuellen ESG-Software ✓ Monitoring der Auswirkung energetischer Optimierungsmaßnahmen ✓ Erstellung eines jährlichen ESG-Reports
Honorar	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Für die Leistungen des IFA Asset Managements zu Punkt 2 gelangt ein marktkonformes laufendes Honorar zur Verrechnung. Leistungen Dritter werden gesondert in Rechnung gestellt.

Optionaler zusätzlicher Leistungskatalog

Gesonderte Verrechnung

3. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Erstellung von Analysen für
Investor:innen

- ✓ Analyse der Einnahmesituation
 - ✓ Prüfung der Einhebung eines Lagezuschlags
 - ✓ Einholung von entsprechenden Gutachten
 - ✓ Kommunikation mit Maklern, Investor:innen und Hausverwaltung
- ✓ Analyse und Prognose des Fair Values und der Wertentwicklung des Objekts
 - ✓ Strukturierte Darstellung historischer und zukünftiger Einnahmen
 - ✓ Wertindikation für einen möglichen Exit nach Erreichen des Totalgewinns
- ✓ Koordination der Totalgewinnberechnung auf Einzelinvestor:innen-Ebene

Forderungsmanagement

- ✓ Administration der notwendigen Schritte bei Verkauf, Schenkung und Vererben von Anteilen

4. ERREICHUNG TOTALGEWINN / EXIT (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Verkauf

- ✓ Erstellung einer Wertindikation und Marktanalyse
- ✓ Erarbeitung wertoptimierender Maßnahmen bei Beibehaltung des Investments
- ✓ Einholung einer Totalgewinn-Analyse
- ✓ Management und Durchführung des Verkaufsprozesses
- ✓ Bei keinem Verkaufsbeschluss: Auf Wunsch Unterstützung der Investor:innen bei Verwertung von Anteilen (Zweitmarkt)

Wohnungseigentumsbegründung

- ✓ Aufbereitung aller relevanten Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen
- ✓ Einholung eines Nutzwertgutachtens
- ✓ Abhaltung von benötigter Eigentümer:innenversammlung in Kooperation mit der Hausverwaltung

IFA als Teil einer starken Gruppe.

SORAVIA zählt mit einem realisierten Projektvolumen von rund 8,1 Milliarden Euro zu den führenden Immobilienkonzernen in Österreich und Deutschland. Seit über 140 Jahren steht der Name Soravia für Erfahrung und Kontinuität im Bau- und Immobiliengeschäft. Heute punktet SORAVIA mit 360-Grad-Immobilienkompetenz und deckt damit für ihre Kund:innen und Investor:innen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab. Das Kerngeschäft erstreckt sich über die Bereiche Projektentwicklung, Investment und Asset Management, Hospitality, bis hin zu Property- und Facility-Management. Weitere Unternehmensbeteiligungen wie Numa, Ruby Hotels sowie Loisiium runden das Portfolio ab. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 4.200 Mitarbeiter:innen.



WICHTIGER HINWEIS

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater/Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom September 2025 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

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.

Impressum

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe iStock. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Stand: September 2025

IFA | Institut für
Anlageberatung

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
+43 732 660 847
office@ifa.at
www.ifa.at