



Barzeichnung

1,4 % Kommanditanteile

BAUMSTADT⁴

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 4/4A/4B, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°506

Baumstadt⁴ Das fünfte und sechste Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt⁴** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 7,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 14,65 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 37 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2026 | Fertigstellung Herbst 2028

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Seit bald 50 Jahren ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Mehr als 500 Projekte wurden von IFA realisiert, für rund 8.100 Investor:innen verwaltet IFA 4,3 Milliarden Euro Assets under Management.

SICHERHEITEN

- Persönliche Firmenbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus mehr als 500 Projekten.

FÖRDERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre.

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 10,61 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,43 Euro/m². Die für Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

IFA RUNDUM-SERVICE

- IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management, optimaler Bewirtschaftung und Steuerung aller Dienstleister sowie der Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine eines Immobilieninvestments umfasst. **Investor:innen genießen steuerliche Optimierung und stabile Erträge. IFA kümmert sich um alles andere.**

VERWERTUNGSSZENARIO

- Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		54.463	Nettoeinnahmen plus		54.463
Steuerzahlung		-11.376	Steuerersparnis		32.108
Nettoeinnahmen nach Steuer		43.086	Nettoeinnahmen nach Steuer		86.570

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

1,4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 208.177 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	174.227
-Barzeichnungsbonus	-11.200
	163.027

Steuerliches Ergebnis

2026	-25.550
2027	-8.064
2028	-10.556
	-44.170

163.027
Eigenaufwand vor Steuer

-22.085
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

140.942
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 33.950

ERTRAGSPHASE I (2029 - 2042)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

143
pro Monat

1.715
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

393
pro Monat

4.713
pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer p.a.

4,3 %

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 1.874 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 109.890 im Zeitraum von 2029 - 2042.

ERTRAGSPHASE II (ab 2049) *****

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

76.445

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

5.514

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

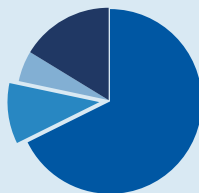
7,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

208.177

- 68% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 6% Barzeichnerbonus
- 16% Landesdarlehen

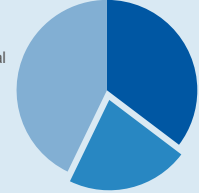


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

76.445

- 35% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 43% Mieten



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

*** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 33.950 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2042. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

***** Da die Herstellungskosten bis 2042 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 4/4A/4B

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,4 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-163.027		-163.027		-163.027
2027				12.775	12.775	7,84%	-150.252
2028				4.032	4.032	2,68%	-146.220
2029	3.107	-1.874	1.234	5.278	6.512	4,45%	-139.708
2030	3.186	-1.874	1.312	3.177	4.489	3,21%	-135.219
2031	3.263	-1.874	1.389	3.130	4.519	3,34%	-130.700
2032	3.342	-1.874	1.468	3.083	4.551	3,48%	-126.149
2033	3.423	-1.874	1.549	3.036	4.585	3,63%	-121.564
2034	3.437	-1.874	1.564	2.987	4.551	3,74%	-117.013
2035	3.522	-1.874	1.648	2.972	4.620	3,95%	-112.392
2036	3.608	-1.874	1.735	2.922	4.656	4,14%	-107.736
2037	3.696	-1.874	1.823	2.870	4.693	4,36%	-103.043
2038	3.787	-1.874	1.913	2.818	4.731	4,59%	-98.312
2039	3.825	-1.874	1.951	2.764	4.716	4,80%	-93.596
2040	3.919	-1.874	2.046	2.737	4.783	5,11%	-88.814
2041	4.016	-1.874	2.143	2.681	4.823	5,43%	-83.990
2042	4.115	-1.874	2.241	1.518	3.759	4,48%	-80.231
2043	4.216	-1.874	2.342	-927	1.415	1,76%	-78.816
2044	4.238	-1.874	2.364	-2.016	349	0,44%	-78.467
2045	4.344	-1.874	2.470	-2.035	435	0,55%	-78.032
2046	4.452	-1.874	2.578	-2.097	481	0,62%	-77.551
2047	4.563	-1.874	2.689	-2.160	529	0,68%	-77.022
2048	4.676	-1.874	2.802	-2.225	577	0,75%	-76.445
2049	5.514		5.514	-2.291	3.223	4,22%	-73.222

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026

*** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

**** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlasse 4/4A/4B

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-25.550		-25.550	-25.550
2027				-8.064		-8.064	-33.614
2028				-10.556		-10.556	-44.170
2029	3.850	-743	3.107	-9.128	-332	-6.353	-50.523
2030	3.941	-755	3.186	-9.128	-317	-6.259	-56.782
2031	4.031	-768	3.263	-9.128	-301	-6.166	-62.949
2032	4.123	-781	3.342	-9.128	-286	-6.072	-69.020
2033	4.217	-794	3.423	-9.128	-270	-5.975	-74.995
2034	4.313	-875	3.437	-9.128	-253	-5.944	-80.939
2035	4.411	-889	3.522	-9.128	-237	-5.843	-86.783
2036	4.511	-903	3.608	-9.128	-221	-5.741	-92.523
2037	4.614	-918	3.696	-9.128	-204	-5.636	-98.159
2038	4.719	-932	3.787	-9.128	-187	-5.529	-103.687
2039	4.827	-1.002	3.825	-9.128	-170	-5.473	-109.161
2040	4.936	-1.017	3.919	-9.128	-153	-5.362	-114.523
2041	5.049	-1.033	4.016	-6.916	-136	-3.036	-117.559
2042	5.164	-1.049	4.115	-2.142	-119	1.854	-115.704
2043	5.281	-1.065	4.216	-84	-101	4.031	-111.673
2044	5.402	-1.164	4.238	-84	-83	4.071	-107.602
2045	5.525	-1.181	4.344	-84	-65	4.195	-103.408
2046	5.650	-1.198	4.452	-84	-47	4.321	-99.087
2047	5.779	-1.216	4.563	-84	-29	4.450	-94.637
2048	5.911	-1.235	4.676	-84	-10	4.582	-90.055
2049	6.846	-1.332	5.514	-84		5.430	-84.625

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
		54.463			54.463
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.376			32.108
		nach Steuer			nach Steuer
		43.086			86.570

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 43.484

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 3.850 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2029 berechnet.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

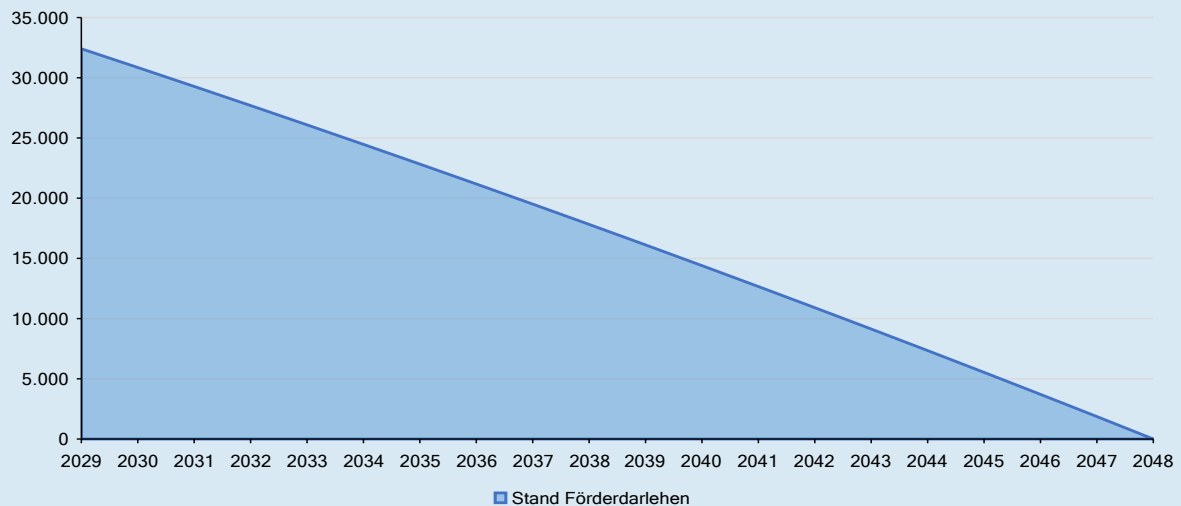
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

1,4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	1.541	332	1.874	32.409
2030	1.557	317	1.874	30.852
2031	1.572	301	1.874	29.280
2032	1.588	286	1.874	27.692
2033	1.604	270	1.874	26.088
2034	1.620	253	1.874	24.468
2035	1.636	237	1.874	22.831
2036	1.653	221	1.874	21.178
2037	1.669	204	1.874	19.509
2038	1.686	187	1.874	17.823
2039	1.703	170	1.874	16.120
2040	1.720	153	1.874	14.399
2041	1.738	136	1.874	12.662
2042	1.755	119	1.874	10.907
2043	1.773	101	1.874	9.134
2044	1.790	83	1.874	7.344
2045	1.808	65	1.874	5.535
2046	1.827	47	1.874	3.708
2047	1.845	29	1.874	1.864
2048	1.864	10	1.874	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 4/4A/4B

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-23.338		-23.338	-23.338
2027				-1.064		-1.064	-24.402
2028				-1.512		-1.512	-25.914
2029	4.872	-743	4.129	-2.114	-332	1.683	-24.231
2030	4.994	-755	4.238	-2.114	-317	1.807	-22.424
2031	5.114	-768	4.346	-2.114	-301	1.930	-20.494
2032	5.236	-781	4.455	-2.114	-286	2.056	-18.438
2033	5.362	-794	4.568	-2.114	-270	2.184	-16.253
2034	5.491	-875	4.615	-2.114	-253	2.248	-14.005
2035	5.623	-889	4.733	-2.114	-237	2.382	-11.623
2036	5.757	-903	4.854	-2.114	-221	2.520	-9.104
2037	5.896	-918	4.978	-2.114	-204	2.660	-6.444
2038	6.037	-932	5.105	-2.114	-187	2.803	-3.640
2039	6.182	-1.002	5.180	-2.114	-170	2.896	-744
2040	6.330	-1.017	5.313	-2.114	-153	3.046	2.302

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 15. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 4.872 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (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.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 15. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.