



Kreditzeichnung
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 5,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ 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

Kreditzeichnung

1,4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 208.177 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	24.080
2027	24.080
2028	24.080
	<u>72.240</u>

Steuerliches Ergebnis

2026	-31.822
2027	-13.356
2028	-10.514
	<u>-55.692</u>

72.240
Eigenaufwand vor Steuer

-27.846
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

44.394
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	101.987
Landesdarlehen gefördert ****	33.950

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

406

pro Monat

4.868

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

206

pro Monat

2.477

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

99.200

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.514

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

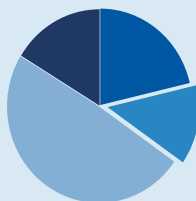
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

208.177

- 21% Eigenaufwand
- 14% Steuerrückfluss
- 48% Bankdarlehen
- 17% Landesdarlehen

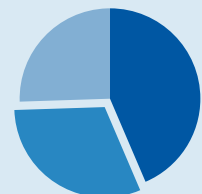


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

99.200

- 44% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 26% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von EUR 101.987 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (ab 2039 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren).
- **** 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 - 2048. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

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

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,4 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-24.080		-24.080	-24.080
2027			-24.080	15.911	-8.169	-32.249
2028			-24.080	6.678	-17.402	-49.651
2029	3.107	-10.981	-7.874	5.257	-2.617	-52.268
2030	3.186	-10.981	-7.796	5.215	-2.580	-54.848
2031	3.263	-10.981	-7.718	5.064	-2.655	-57.503
2032	3.342	-10.981	-7.640	4.908	-2.732	-60.235
2033	3.423	-10.981	-7.559	4.747	-2.812	-63.047
2034	3.437	-10.981	-7.544	4.580	-2.964	-66.011
2035	3.522	-10.981	-7.460	4.441	-3.018	-69.029
2036	3.608	-10.981	-7.373	4.262	-3.111	-72.140
2037	3.696	-10.981	-7.285	4.077	-3.208	-75.348
2038	3.787	-10.981	-7.195	3.885	-3.310	-78.658
2039	3.825	-10.981	-7.157	3.686	-3.470	-82.128
2040	3.919	-10.981	-7.062	3.507	-3.555	-85.683
2041	4.016	-10.981	-6.965	3.294	-3.672	-89.355
2042	4.115	-10.981	-6.867	1.967	-4.900	-94.255
2043	4.216	-10.981	-6.765	-650	-7.415	-101.670
2044	4.238	-1.874	2.364	-1.916	448	-101.222
2045	4.344	-1.874	2.470	-2.035	435	-100.787
2046	4.452	-1.874	2.578	-2.097	481	-100.306
2047	4.563	-1.874	2.689	-2.160	529	-99.777
2048	4.676	-1.874	2.802	-2.225	577	-99.200
2049	5.514		5.514	-2.291	3.223	-95.977

* 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				-31.822		-31.822	-31.822
2027				-13.356		-13.356	-45.178
2028				-10.514		-10.514	-55.692
2029	3.850	-743	3.107	-9.128	-4.410	-10.431	-66.123
2030	3.941	-755	3.186	-9.128	-4.185	-10.127	-76.250
2031	4.031	-768	3.263	-9.128	-3.951	-9.816	-86.066
2032	4.123	-781	3.342	-9.128	-3.708	-9.494	-95.560
2033	4.217	-794	3.423	-9.128	-3.455	-9.160	-104.720
2034	4.313	-875	3.437	-9.128	-3.192	-8.883	-113.602
2035	4.411	-889	3.522	-9.128	-2.918	-8.525	-122.127
2036	4.511	-903	3.608	-9.128	-2.634	-8.154	-130.281
2037	4.614	-918	3.696	-9.128	-2.339	-7.770	-138.051
2038	4.719	-932	3.787	-9.128	-2.031	-7.372	-145.423
2039	4.827	-1.002	3.825	-9.128	-1.712	-7.015	-152.438
2040	4.936	-1.017	3.919	-9.128	-1.379	-6.588	-159.026
2041	5.049	-1.033	4.016	-6.916	-1.033	-3.933	-162.959
2042	5.164	-1.049	4.115	-2.142	-674	1.299	-161.659
2043	5.281	-1.065	4.216	-84	-300	3.833	-157.827
2044	5.402	-1.164	4.238	-84	-83	4.071	-153.756
2045	5.525	-1.181	4.344	-84	-65	4.195	-149.561
2046	5.650	-1.198	4.452	-84	-47	4.321	-145.240
2047	5.779	-1.216	4.563	-84	-29	4.450	-140.790
2048	5.911	-1.235	4.676	-84	-10	4.582	-136.209
2049	6.846	-1.332	5.514	-84		5.430	-130.778

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/Liebhabereirichtlinien). 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

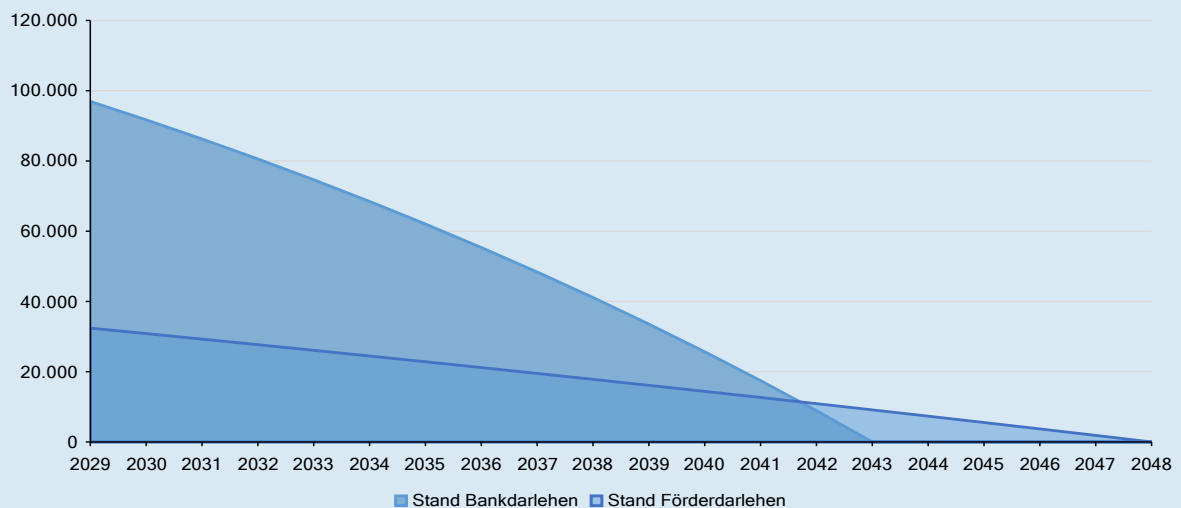
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 4/4A/4B

KREDITÜBERSICHT

1,4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	5.030	4.078	9.108	96.956	1.541	332	1.874	32.409	10.981
2030	5.240	3.868	9.108	91.716	1.557	317	1.874	30.852	10.981
2031	5.458	3.650	9.108	86.258	1.572	301	1.874	29.280	10.981
2032	5.686	3.422	9.108	80.572	1.588	286	1.874	27.692	10.981
2033	5.923	3.185	9.108	74.650	1.604	270	1.874	26.088	10.981
2034	6.170	2.938	9.108	68.480	1.620	253	1.874	24.468	10.981
2035	6.427	2.681	9.108	62.054	1.636	237	1.874	22.831	10.981
2036	6.694	2.413	9.108	55.359	1.653	221	1.874	21.178	10.981
2037	6.973	2.134	9.108	48.386	1.669	204	1.874	19.509	10.981
2038	7.264	1.844	9.108	41.122	1.686	187	1.874	17.823	10.981
2039	7.567	1.541	9.108	33.555	1.703	170	1.874	16.120	10.981
2040	7.882	1.226	9.108	25.673	1.720	153	1.874	14.399	10.981
2041	8.211	897	9.108	17.462	1.738	136	1.874	12.662	10.981
2042	8.553	555	9.108	8.909	1.755	119	1.874	10.907	10.981
2043	8.909	199	9.108		1.773	101	1.874	9.134	10.981
2044					1.790	83	1.874	7.344	1.874
2045					1.808	65	1.874	5.535	1.874
2046					1.827	47	1.874	3.708	1.874
2047					1.845	29	1.874	1.864	1.874
2048					1.864	10	1.874		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 | Werndlasse 4/4A/4B

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-29.610		-29.610	-29.610
2027				-6.356		-6.356	-35.966
2028				-1.470		-1.470	-37.436
2029	4.872	-743	4.129	-2.114	-4.410	-2.395	-39.831
2030	4.994	-755	4.238	-2.114	-4.185	-2.061	-41.891
2031	5.114	-768	4.346	-2.114	-3.951	-1.719	-43.611
2032	5.236	-781	4.455	-2.114	-3.708	-1.366	-44.977
2033	5.362	-794	4.568	-2.114	-3.455	-1.001	-45.978
2034	5.491	-875	4.615	-2.114	-3.192	-690	-46.668
2035	5.623	-889	4.733	-2.114	-2.918	-299	-46.967
2036	5.757	-903	4.854	-2.114	-2.634	106	-46.861
2037	5.896	-918	4.978	-2.114	-2.339	525	-46.336
2038	6.037	-932	5.105	-2.114	-2.031	960	-45.376
2039	6.182	-1.002	5.180	-2.114	-1.712	1.355	-44.021
2040	6.330	-1.017	5.313	-2.114	-1.379	1.820	-42.201
2041	6.482	-1.033	5.450	-2.114	-1.033	2.302	-39.899
2042	6.638	-1.049	5.589	-2.114	-674	2.801	-37.097
2043	6.797	-1.065	5.732	-2.114	-300	3.318	-33.779
2044	6.960	-1.164	5.797	-2.114	-83	3.600	-30.179
2045	7.127	-1.181	5.947	-2.114	-65	3.767	-26.412
2046	7.298	-1.198	6.100	-2.114	-47	3.939	-22.473
2047	7.474	-1.216	6.257	-2.114	-29	4.114	-18.358
2048	7.653	-1.235	6.418	-2.114	-10	4.294	-14.064
2049	7.837	-1.332	6.505	-2.114		4.391	-9.673
2050	8.025	-1.354	6.671	-2.114		4.557	-5.116
2051	8.217	-1.376	6.841	-2.114		4.727	-390
2052	8.415	-1.400	7.015	-2.114		4.901	4.511

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. 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/Liebhabereichtlinien). 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 27. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.