



Baumstadt⁴

Werndlgasse 4/4A/4B, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°506 mit ideeller Beteiligung über eine KG.
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

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 unten angeführten Stand 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
Konzept & Design: COMM AG, Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe Stock, Getty Images, 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.

Inhaltsverzeichnis

DIE BAUMSTADT	Seite 2
- Ihr Investment auf einen Blick - Das ökologische Dorf in der Stadt - Vorteile Ihres Investments - Ein Investment mit Zukunft - Verwertungsszenario - Nachgefragte Lage - ESG Standards - Immobilienbesitz mit System	- Seite 7 - Seite 11 - Seite 12 - Seite 14 - Seite 16 - Seite 18 - Seite 20 - Seite 26
PROJEKTDDETAILS	Seite 27
- Flächenaufstellung - Mieteinnahmen / Förderung - Voraussichtlicher Investitionsplan	- Seite 27 - Seite 28 - Seite 29
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 30
- Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten) - Prognoserechnung - Erläuterungen - Steuerliches Ergebnis	- Seite 31 - Seite 32 - Seite 38 - Seite 39
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 42
- Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten) - Prognoserechnung - Erläuterungen - Steuerliches Ergebnis	- Seite 43 - Seite 44 - Seite 49 - Seite 50
RECHT UND STEUER	Seite 52
- Rechtliche Grundlagen - Steuerliche Grundlagen - Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	- Seite 52 - Seite 54 - Seite 55
ÜBER UNS	Seite 57
- Ihre Projektpartner:innen - Leistungsspektrum - Track Record - Leistungskatalog	- Seite 57 - Seite 58 - Seite 68 - Seite 76



BAUMSTADT

FLORIDSDORF



Wo Leader investieren

Jahrzehntelanger Marktführer

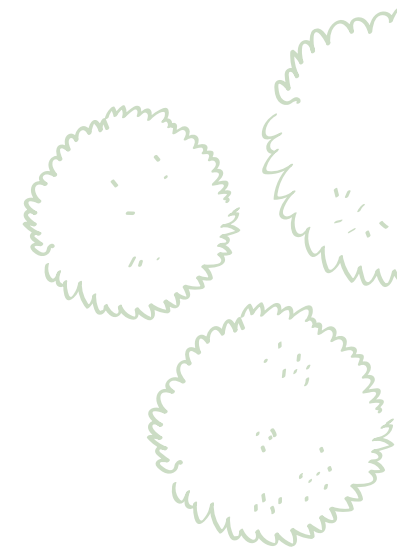
Seit bald **50 Jahren** ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Rund **8.100 Investor:innen** setzen bei Pensionsvorsorge, Vermögensaufbau und Vermögenssicherung auf IFA. Mehr als **500 Immobilienprojekte** wurden von IFA realisiert, österreichweit verwaltet IFA rund **9.200 Wohnungen**, die Assets under Management betragen **4,3 Milliarden Euro**.

Durchdachte Investments

IFA bietet Produkte mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen und berücksichtigt damit **individuelle Anlagepräferenzen**. Das Angebot reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investment bis zu Anleihen. Mit diesen lang-, mittel- und kurzfristigen Investments ermöglicht IFA eine durchdachte **Portfolio-Diversifikation**.

Umfassende Serviceleistungen

Mit dem IFA Rundum-Service erhalten Investor:innen **alles aus einer Hand** - von der Projektkonzeption über den Bau bis hin zu Vermietung, Asset Management und laufender Betreuung. Das ist ein **echter Mehrwert** der IFA AG: IFA Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.



IFA





Ihr Investment

AUF EINEN BLICK

Investment	Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°506 mit ideeller Beteiligung über eine KG.
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch.
Gesamtinvestition	14,65 Mio. Euro
Planrendite	Rund 5,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	133.828 Euro (entspricht einer Beiteiligung von 0,9%)
Eigenkapital	Kreditzeichnung: ab 46.440 Euro zahlbar über 3 Jahre (15.480 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung Barzeichnung: ab 104.803 Euro (nach Abzug Barzeichnungsbonus) zahlbar bei Konstituierung 2026
Projekt	Baumstadt⁴ Werndlgasse 4/4A/4B, 1210 Wien 37 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35 – 80 m²) sowie eine Gewerbeinheit (63 m²)
Bewertete Fläche	2.074 m²
Geplanter Baubeginn	Winter 2026 Förderungswürdigkeit bestätigt.
Geplante Fertigstellung	Herbst 2028



BAUMSTADT

FLORIDSDORF

Mit der **Baumstadt Floridsdorf** entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk 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. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreubarem Wohnen nachkommen. Vorhandene Strukturen werden behutsam, unter Berücksichtigung des Bestands und mit Holzbauanteil, nachverdichtet. So entsteht in verkehrsberuhigter Binnenlage mit guter öffentlicher Anbindung ein grünes „Dorf in der Stadt“. Der Baumbestand der Baumstadt Floridsdorf wird durch Neupflanzungen ergänzt, zudem sind idyllische Dachgärten, Gemeinschaftsräume mit Ausgang zum Grätzlpark sowie eine weitreichende Fassadenbegrünung mit bodengebundenen Rankhilfen geplant. Durch Nutzung von Wärmepumpen und Photovoltaik soll das Projekt zudem großteils energieautark sein.

Standort: Wien

Nutzung: Wohnen, Senior Living

Gesamtnutzfläche:
ca. 19.200 m²

Gesamtprojektvolumen:
ca. 100 Mio. Euro

Städtebauliches Konzept:
Prof. Gnaiger / Nonconform

Architektur:
LottiundMax, Baumeister Lindner GmbH

**Geplante Fertigstellung
aller Bauteile:** 2029

Baumstadt⁴

DAS FÜNFTE UND SECHSTE GEBÄUDE DER BAUMSTADT FLORIDSDORF

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt⁴** profitieren Sie vom Potenzial der **Baumstadt Floridsdorf**. Die Fertigstellung der Wohnungen in der Werndlasse 4/4A/4B ist für Herbst 2028 geplant.



Das ökologische Dorf in der Stadt



Ressourcenschonend

Ressourcenschonende Nachverdichtung zum Teil in Holzbau, erneuerbare Energie, intensive Bepflanzung und umweltverträgliche Baustoffe machen die **Baumstadt Floridsdorf** zu einem **Vorzeigeprojekt**.



Gemeinschaftlich

Attraktive Gemeinschaftsflächen, wie begrünte Dachterrassen und Gemeinschaftsräume mit angrenzendem Grätzlpark, tragen zur Entwicklung einer **lebendigen Community** in der **Baumstadt Floridsdorf** bei. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreubarem Wohnen nachkommen, was zur Stärkung des gemeinschaftlichen Charakters beitragen wird.



Nachhaltig verkehrsberuhigt

In der **Baumstadt Floridsdorf** entsteht eine **ruhige und sichere Umgebung**, in der Bewohner:innen aller Generationen gerne spazieren gehen, Rad fahren oder mit ihren Kindern spielen können. Geplant ist auch eine Mobilitätsstation mit E-Leihrädern und Reparaturstation.



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. Dieses Public-Private Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten lohnt, für den Staat, die Investor:innen und die Gesellschaft.



Biodivers

Durch den Altbaumbestand und das gezielte Setzen **einheimischer Pflanzen** wird neuer Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten und dank des „Cool Island Effekt“ ein effektives Mittel gegen Hitzeinseln im Sommer geschaffen.



Gut versorgt

Die **Baumstadt Floridsdorf** bietet eine ausgezeichnete **Nahversorgung**. Der Schlingermarkt, Einkaufsmöglichkeiten und andere wichtige Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in der direkten Nachbarschaft und sind fußläufig erreichbar. Eine spürbare Erleichterung im Alltag schafft außerdem die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.



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 5,6% 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

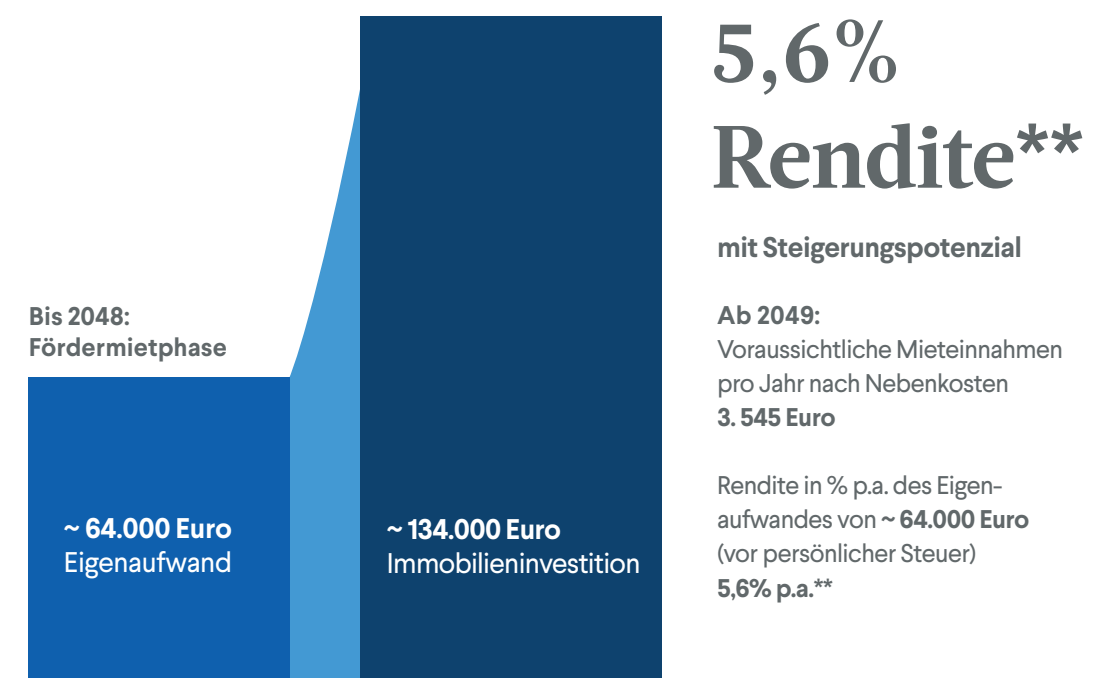
Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

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*

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 15.480 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 64.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 134.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,6% 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 sich dabei 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 keinen 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



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 & PENSIONSVERSICHERUNG

Seit mehr als 40 Jahren sind IFA Bauherrenmodelle eine bewährte Form der Geldanlage. Ideal für Vermögensaufbau, Vermögenserhalt und die Absicherung der Familie. Beliebt 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.

Verwertungsszenario

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung besteht auch die Option einer Verwertung:

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.

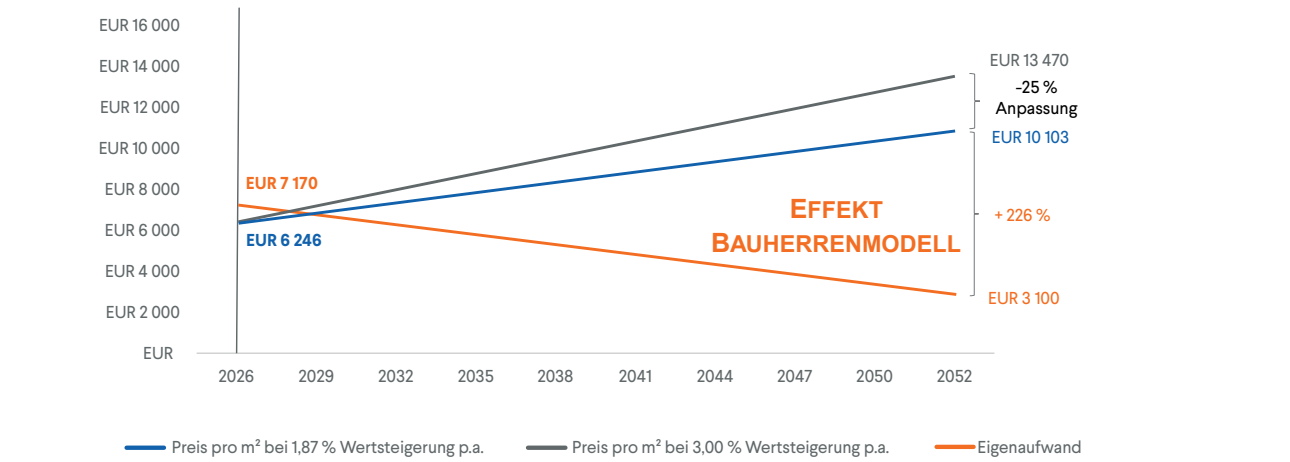
Detaillierte Informationen dazu finden Sie im Gesellschaftsvertrag.

Verwertungsszenario 2052 – Modellrechnung

Zeitpunkt der geplanten Totalgewinnerreichung bei Kreditzeichnung

Gesamtinvestitionskosten*	Euro	14.869.750
Bewertete Fläche		2.074 m²
Gesamtinvestitionskosten pro m²	Euro	7.170
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2026 -2051)	Euro	6.429.979
Bewertete Fläche		2.074 m²
Eigenaufwand pro m² kumuliert	Euro	3.100
Durchschnittlicher Marktpreis Jänner 2026 ohne Nebenkosten pro m² **	Euro	6.246
inklusive 3% Wertsteigerung p.a. (2026 - 2052) pro m²	Euro	13.470
Durchschnittlicher Marktpreis nach 25% Preisanpassung für Bestandsimmobilien pro m²	Euro	10.103
Durchschnittlicher Marktpreis 2052 pro m²	Euro	10.103
Eigenaufwand pro m² kumuliert	Euro	3.100
Wertsteigerung im Jahr 2052		+226%
Wertsteigerung vor ImmoESt p.a.		8,69%

Effekt des Bauherrenmodells bei Wohnungseigentumsbegründung oder Verkauf der Liegenschaft



* Gesamtinvestitionskosten inklusive aller Erwerbsnebenkosten sowie Bauzeitinsen und IFA Dienstleistungspaket laut Projektdokumentation.
** Quelle: immopreise.at - Druchschnittspreis pro m² für Eigentumswohnungen in 1210 Wien.

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/Ihrer persönlichen Beraterin.





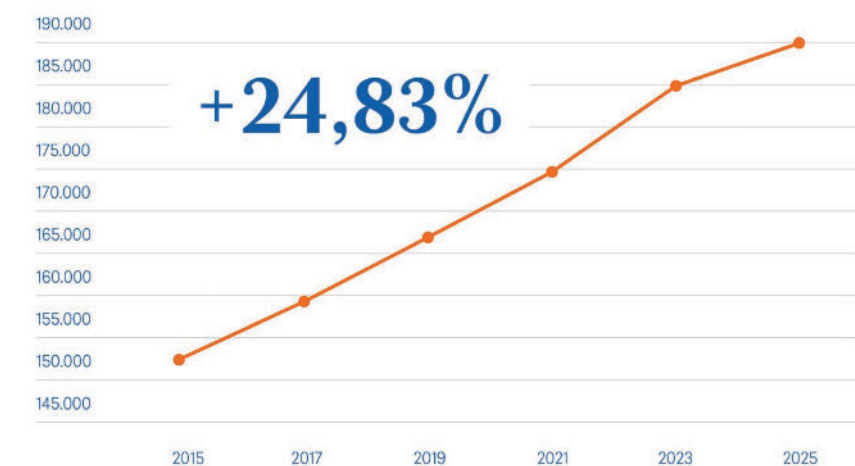
Nachgefragte Lage

Die Baumstadt befindet sich im 21. Bezirk Floridsdorf, einem der am stärksten wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit bekannten Naherholungsgebieten wie der Donauinsel oder dem Floridsdorfer Wasserpark bietet diese Wohngegend einen sehr guten Mix aus Erholung und bester Infrastruktur. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verkehrsrouten.

Auch in Zukunft ist von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Mietwohnungen auszugehen. Davon profitieren die Investor:innen der Baumstadt Floridsdorf hinsichtlich Vermietbarkeit und Wertentwicklung.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORISDORF



Quelle: Statistik Austria



- Minimale Bodenversiegelung durch umsichtige und ressourcenschonende Nachverdichtung
- Großzügige Grünflächen und dichter Baumbestand
- Grätzlpark und Spielplatz



- Modernste Energiestandards
- Wärmepumpensystem unterstützt durch Photovoltaik
- Photovoltaikanlage auf den Dächern



- Dachgärten mit Gemeinschaftsflächen und Hochbeete für Mieter:innen
- Fassadenbegrünung als Beitrag zur naturnahen Begrünung



- „Urban Cool Island“ im Sommer
- Regenwassermanagement



- Zahlreiche Fahrradabstellplätze
- Leihräder und Car Sharing geplant

Nachhaltig erfolgreich

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

Die Baumstadt Floridsdorf wird nach den Richtlinien der klimaaktiv-Zertifizierung realisiert.

BAUMSTADT FLORIDSDORF IST „URBAN COOL ISLAND“

Gebäude und Straßenbegrünungen erhöhen in der Stadt die Verdunstungsflächen und schaffen sogenannte „Urban Cool Islands“ – mit signifikantem Einfluss auf die Lufttemperatur und das thermische Wohlbefinden des Menschen. Dank umfassender Maßnahmen wie Fassadenbegrünung der Gebäude, zahlreiche Bäume, Grätzlpark und Dachgärten wird die Baumstadt eine wichtige „Urban Cool Island“ in Floridsdorf.

NACHHALTIGES WASSERMANAGEMENT

Selbstverständlich wird in der „Baumstadt Floridsdorf“ ein nachhaltiges Wassermanagement umgesetzt.

So versickert das Regenwasser am Eigengrund, was bei Starkregen das öffentliche Kanalsystem entlastet. Bei Starkregen dienen zudem Gründächer, Hochbeete und unterirdische Retentionskörper als zusätzliche Versickerungsfläche.

Das Regenwasser der Flachdächer wird für die Bewässerung der gesamten Grünfläche verwendet, was wertvolles Trinkwasser spart. Das Regenwasser wird in eine unterirdische Zisterne und bei Überlauf zeitverzögert über die Sickerkörper ins Erdreich geleitet. Die Erde wird durchfeuchtet, das Grundwasser angereichert und die Bäume am Grundstück mit Regenwasser versorgt.



Durchdachte Bauweise

Die Baumstadt Floridsdorf setzt neue Maßstäbe im Wohnbau, denn sie kombiniert Bestandserhalt, Nachverdichtung und Zubau.

Bestehende Gebäude werden durchdacht saniert und mit Dachgeschoss-Ausbauten in Leichtbauweise nachverdichtet, was wertvolle Ressourcen spart. Der Zubau erfolgt in Stahlbeton-Skelettbau, einer Form des Massivbaus, bei dem die äußeren, tragenden Wände aus einzelnen Säulen bestehen. Dies wird komplettiert mit Außenwänden aus Holz, was viele Vorteile bringt.

BEWÄHRT

Stahlbeton-Skelettbauweise, durch Außenwände in Holzbauweise komplettiert.

NUTZFLÄCHENGEWINN

Holzbau ermöglicht durch zwischenliegende Dämmung einen schlanken Wandaufbau.

BAUZEIT-OPTIMIERUNG

Kürzere Bauzeit durch Vorfertigung aller Holz-Außenwände.

HOHE AUSFÜHRUNGSQUALITÄT

Werkseitiger Einbau von Installationen und Fenstern garantiert gleichbleibend hohe Ausführungsqualität ohne Witterungseinflüsse.

OPTIMALER ENERGIESPEICHER

Stahlbeton nimmt Wärme auf und gibt diese zeitverzögert wieder ab. Dies minimiert insbesondere in der Übergangszeit den Heizenergiebedarf.

HEIMISCHES HOLZ

Verwendung von Holz aus heimischen Wäldern in allen Wänden, Verwendung von österreichischem Fichtenholz bei allen Fassaden.

GERINGER CO₂-FUSSABDRUCK

Die materialsparende Bauweise minimiert den Betonverbrauch und damit die CO₂-Belastung des Gebäudes. Zusätzlich bindet das verwendete Holz weiteres CO₂.

Alle Gebäude werden nach den Richtlinien der klimaaktiv Zertifizierung umgesetzt.

GUT GESCHÜTZT

Die hinterlüftete Fassade schützt die dahinterliegende Wandkonstruktion vor mechanischer Beschädigung und direkter Sonneneinstrahlung.

RESISTENT

Das thermisch vorbehandelte Holz der Fassade bietet hohe Resistenz gegen Feuchtigkeit und Schädlinge.

LANGLEBIG

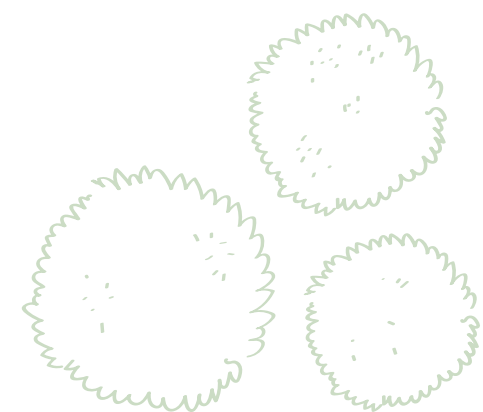
Die chemikalienfreie Vorbehandlung der Fassade garantiert eine langlebige und natürliche Oberfläche.

KOSTENEFFIZIENTE WARTUNG

Die Holzelemente der Fassade können bei Bedarf einzeln demontiert und getauscht werden.

ZUKUNFTSFIT

Die Bauweise ermöglicht ein kosteneffizientes Anpassen der Fassade sowie der Grundrisse und bietet damit viele Optionen für die Zukunft. Diese langfristige Nutzungsflexibilität ist ein Garant für den Werterhalt der Baumstadt Floridsdorf.



So funktioniert ein IFA Bauherrenmodell.

Seit bald 50 Jahren sind IFA Bauherrenmodelle eine bewährte Form der langfristigen Geldanlage, ideal für Vermögensaufbau, Vermögenssicherung und die private Altersvorsorge. Zudem sind Bauherrenmodelle ein Investment mit sozialem Mehrwert, denn es profitieren der Staat und die Gesellschaft von geförderten Mietwohnungen, die durch privates Kapital ermöglicht werden. Investor:innen profitieren davon durch zahlreiche steuerliche Anreize, die vor allem von gutverdienenden Personen gerne genutzt werden.

GUT ZU WISSEN

- ✓ Bauherrenmodelle sind eine der letzten Möglichkeiten, steuerlich begünstigt zu investieren.
- ✓ Als österreichischer Marktführer hat IFA schon mehr als 500 Bauherrenmodelle realisiert.

1

BILDUNG EINER BAUHERRENGEMEINSCHAFT & KAUF DES OBJEKTS

Mehrere Investor:innen bilden eine Bauherrengemeinschaft, diese erwirbt gemeinsam eine Immobilie bzw. eine Liegenschaft.

- ✓ **Sicherheit:** Der jeweils persönliche Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch oder Firmenbuch eingetragen

2

BAU ODER SANIERUNG

Die Bauherrengemeinschaft beauftragt Neubau oder Sanierung eines Gebäudes. Mit privatem Kapital entsteht leistbarer, geförderter Wohnbau, was der Staat mit steuerlichen Begünstigungen und öffentlichen Förderungen honoriert.

- ✓ **Persönliche Steuerrückflüsse** durch Sofortabschreibung der Werbungskosten, Berechtigung zum Vorsteuerabzug sowie verkürzter Abschreibung (1/15 AfA) für Bau- & Nebenkosten
- ✓ **Staatliche Förderungen** optimieren die verkürzte Abschreibung

3

GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung der geförderten Wohnungen bringt den Investor:innen beständige Cashflows durch stabile Mieteinnahmen. Nach Ablauf der Förderphase kann die Vermietung zu Marktpreisen erfolgen.

- ✓ **Hohe Vermietungssicherheit** der geförderten, leistbaren Wohnungen
- ✓ **Regelmäßige Mieteinnahmen**, indexiert und damit inflationsgeschützt
- ✓ **Gemeinsamer Mietenpool** statt Einzelvermietungsrisiko

4

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**

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 der/die Gesetzgeber:in den Investor:innen (= Kommanditgesellschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der Werndlgasse Delta Entwicklungs GmbH & Co KG, um das bestehende Altgebäude abzubauen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige 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

Baumstadt Floridsdorf, Werndlgasse 4/4A/4B, 1210 Wien

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Faktor	bewertete Fläche**
Erdgeschoss	6	245 m²	1,000	245 m²
1. Obergeschoss	9	436 m²	1,025	447 m²
2. Obergeschoss	9	436 m²	1,050	458 m²
3. Obergeschoss	7	409 m²	1,050	429 m²
4. Obergeschoss	4	206 m²	1,075	221 m²
5. Obergeschoss	2	91 m²	1,075	98 m²
Loggien		54 m²	1,000	54 m²
Balkone		177 m²	0,500	89 m²
Terrassen		63 m²	0,350	22 m²
Eigengärten		112 m²	0,100	11 m²
Flächen				2.074 m²

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

** Bewertung aufgrund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht nicht einer Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen.

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
37 Wohnungen	1.940 m²		
Neubau	1.403 m²	11,43 EUR	16.036 EUR
Bestandsfläche frei (Sanierung)	434 m²	11,43 EUR	4.961 EUR
Bestandsfläche vermietet	40 m²	0,89 EUR	36 EUR
28 Küchen		42,00 EUR	1.176 EUR
Gewerbe	63 m²	11,43 EUR	720 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			22.929 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			275.000 EUR

Aufgrund der Förderungsbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 10,61 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 11,43 Euro/m².

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
37 Wohnungen	1.877 m²	15,06 EUR	28.268 EUR
Gewerbe	63 m²	11,43 EUR	720 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			28.988 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			348.000 EUR

Gemäß Liebhabereichtlinien 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 für Wohnungen mit einem Wert von 15,06 Euro netto/m² und für Gewerbe mit 11,43 Euro netto/m² angesetzt.

FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche *	pro m²	Förderdarlehen
37 Wohnungen & Gewerbe	1.940 m²	1.250 EUR	2.425.000 EUR
Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)			2.425.000 EUR

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

* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (vor allem im Dachgeschossbereich aufgrund der Wandschrägen) ergeben.
** Für 9 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

		netto *	Preis/m² **
KG samt Liegenschaftsanteilen	3.250.000	EUR	1.567 EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	9.000.000	EUR	4.339 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	600.000	EUR	289 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	19 EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	234.000	EUR	113 EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision Komplementär	118.000	EUR	57 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	340.000	EUR	164 EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	13.582.000	EUR	6.548 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 2.074 m².
*** Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen.



VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN
Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	13.582.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	175.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitinsen **	812.967	EUR
Reserve	60.033	EUR
Gesamtinvestitionssumme	14.650.000	EUR
Beratungshonorar	219.750	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	14.869.750	EUR

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 geringere 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 134.000 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 64.000 Euro.

* Erwerbsnebenkosten		
Grunderwerbsteuer	113.750	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	46.250	EUR
Treuhandschafft für Finanzierung	15.000	EUR
	175.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2026 und einem Tilgungsbeginn ab Jänner 2029. Kalkulierter Fixzinssatz 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren, ab 2039 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 4.940.250 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 2026 (inkl. Beratungshonorar)	1.720.000	EUR
- Einzahlung vor Gesellschafterversammlung		
Eigenkapital 2027	1.720.000	EUR
- Einzahlung 31.03.2027		
Eigenkapital 2028	1.720.000	EUR
- Einzahlung 31.03.2028		
Fremdkapital *	9.709.750	EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	14.869.750	EUR

* Für die Endfinanzierung ab 01.01.2029 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 7.284.750 Euro
- Kalkulierter Fixzinssatz 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren, ab 2039 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 15 Jahre ab 01.01.2029
- Landesdarlehen gefördert 2.425.000 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): 14.869.750 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2026	1.720.000	2026	-2.273.000
2027	1.720.000	2027	-954.000
2028	1.720.000	2028	-751.000
	5.160.000		-3.978.000

5.160.000
Eigenaufwand vor Steuer

-1.989.000
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

3.171.000
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital
Bankdarlehen *** 7.284.750
Landesdarlehen gefördert **** 2.425.000

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ***** 28.975 pro Monat

347.697 pro Jahr

Ø Eigenaufwand nach Steuer ***** 14.747 pro Monat

176.961 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten 7.085.716

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten 393.873

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) **5,6 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

14.869.750

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

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 2048

7.085.716

- 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 1,5% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen werden auf Seite 39 und 40 erläutert.

*** Bankdarlehen in Höhe von 7.284.750 Euro 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 kalkulierter variabler Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren).

**** Landesdarlehen gefördert iHv 2.425.000 Euro 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.

PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nachSteuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-1.720.000		-1.720.000	-1.720.000
2027			-1.720.000	1.136.500	-583.500	-2.303.500
2028			-1.720.000	477.000	-1.243.000	-3.546.500
€	2029	221.950	-784.392	375.500	-186.942	-3.733.442
	2030	227.559	-784.392	372.528	-184.304	-3.917.746
	2031	233.072	-784.392	-551.320	361.684	-4.107.382
	2032	238.710	-784.392	350.570	-195.112	-4.302.494
	2033	244.476	-784.392	339.063	-200.853	-4.503.347
	2034	245.524	-784.392	327.147	-211.721	-4.715.068
	2035	251.556	-784.392	317.232	-215.603	-4.930.671
	2036	257.726	-784.392	-526.666	304.452	-5.152.885
	2037	264.036	-784.392	-520.356	291.215	-5.382.027
	2038	270.489	-784.392	-513.903	277.503	-5.618.427
	2039	273.210	-784.392	-511.182	263.298	-5.866.311
	2040	279.960	-784.392	-504.431	250.521	-6.120.222
	2041	286.865	-784.392	-497.527	235.272	-6.382.477
	2042	293.927	-784.392	-490.465	140.470	-6.732.472
	2043	301.149	-784.392	-483.243	-46.405	-7.262.120
	2044	302.716	-133.829	168.887	-136.876	-7.230.109
	2045	310.271	-133.829	176.442	-145.388	-7.199.055
	2046	317.998	-133.829	184.169	-149.808	-7.164.695
	2047	325.901	-133.829	192.072	-154.321	-7.126.943
	2048	333.985	-133.829	200.155	-158.928	-7.085.716
	2049	393.873		393.873	-163.631	-6.855.474

* 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.

PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-2.273.000		-2.273.000	-2.273.000
2027				-954.000		-954.000	-3.227.000
2028				-751.000		-751.000	-3.978.000
2029	275.000	-53.050	221.950	-652.000	-315.007	-745.057	-4.723.057
2030	281.522	-53.963	227.559	-652.000	-298.927	-723.368	-5.446.425
2031	287.932	-54.861	233.072	-652.000	-282.212	-701.140	-6.147.564
2032	294.488	-55.778	238.710	-652.000	-264.835	-678.125	-6.825.690
2033	301.194	-56.717	244.476	-652.000	-246.770	-654.294	-7.479.984
2034	308.051	-62.527	245.524	-652.000	-227.989	-634.464	-8.114.448
2035	315.065	-63.509	251.556	-652.000	-208.461	-608.904	-8.723.353
2036	322.239	-64.513	257.726	-652.000	-188.156	-582.430	-9.305.782
2037	329.576	-65.541	264.036	-652.000	-167.041	-555.006	-9.860.788
2038	337.080	-66.591	270.489	-652.000	-145.085	-526.595	-10.387.383
2039	344.755	-71.546	273.210	-652.000	-122.251	-501.041	-10.888.425
2040	352.605	-72.645	279.960	-652.000	-98.504	-470.543	-11.358.968
2041	360.634	-73.769	286.865	-494.000	-73.806	-280.941	-11.639.908
2042	368.845	-74.918	293.927	-153.000	-48.117	92.810	-11.547.099
2043	377.243	-76.094	301.149	-6.000	-21.398	273.752	-11.273.347
2044	385.833	-83.117	302.716	-6.000	-5.939	290.777	-10.982.570
2045	394.618	-84.346	310.271	-6.000	-4.654	299.617	-10.682.953
2046	403.603	-85.604	317.998	-6.000	-3.357	308.642	-10.374.312
2047	412.792	-86.891	325.901	-6.000	-2.046	317.856	-10.056.456
2048	422.191	-88.207	333.985	-6.000	-722	327.262	-9.729.194
2049	488.986	-95.113	393.873	-6.000		387.873	-9.341.321

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 3.890.209			Nettoeinnahmen 3.890.209
		minus Steuer -812.605			plus Steuer 2.293.395
		nach Steuer 3.077.605			nach Steuer 6.183.605

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 3.106.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 275.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

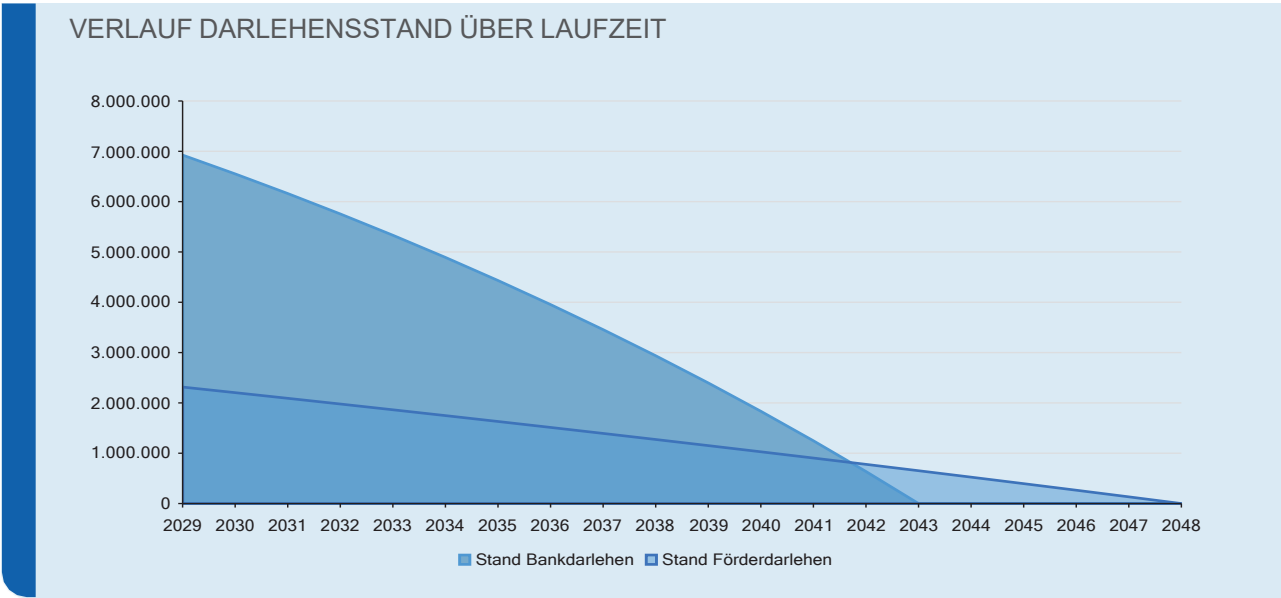
** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereinrichtlinien). 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.

PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2029	359.302	291.261	650.563	6.925.448	110.083	23.746	133.829	2.314.917	784.392
2030	374.276	276.286	650.563	6.551.172	111.189	22.640	133.829	2.203.728	784.392
2031	389.874	260.688	650.563	6.161.297	112.306	21.523	133.829	2.091.423	784.392
2032	406.123	244.440	650.563	5.755.175	113.434	20.395	133.829	1.977.989	784.392
2033	423.048	227.515	650.563	5.332.127	114.574	19.256	133.829	1.863.415	784.392
2034	440.679	209.884	650.563	4.891.448	115.725	18.105	133.829	1.747.691	784.392
2035	459.044	191.518	650.563	4.432.404	116.887	16.942	133.829	1.630.803	784.392
2036	478.175	172.388	650.563	3.954.229	118.061	15.768	133.829	1.512.742	784.392
2037	498.103	152.459	650.563	3.456.125	119.247	14.582	133.829	1.393.495	784.392
2038	518.862	131.701	650.563	2.937.264	120.445	13.384	133.829	1.273.049	784.392
2039	540.486	110.077	650.563	2.396.778	121.655	12.174	133.829	1.151.394	784.392
2040	563.011	87.552	650.563	1.833.767	122.877	10.952	133.829	1.028.517	784.392
2041	586.475	64.088	650.563	1.247.292	124.112	9.717	133.829	904.405	784.392
2042	610.916	39.647	650.563	636.376	125.359	8.471	133.829	779.046	784.392
2043	636.376	14.186	650.563		126.618	7.211	133.829	652.428	784.392
2044					127.890	5.939	133.829	524.538	133.829
2045					129.175	4.654	133.829	395.363	133.829
2046					130.473	3.357	133.829	264.890	133.829
2047					131.783	2.046	133.829	133.107	133.829
2048					133.107	722	133.829		133.829



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 | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-2.115.000		-2.115.000	-2.115.000
2027				-454.000		-454.000	-2.569.000
2028				-105.000		-105.000	-2.674.000
2029	348.000	-53.050	294.950	-151.000	-315.007	-171.057	-2.845.057
2030	356.700	-53.963	302.737	-151.000	-298.927	-147.190	-2.992.247
2031	365.261	-54.861	310.400	-151.000	-282.212	-122.811	-3.115.058
2032	374.027	-55.778	318.249	-151.000	-264.835	-97.587	-3.212.645
2033	383.004	-56.717	326.287	-151.000	-246.770	-71.484	-3.284.129
2034	392.196	-62.527	329.669	-151.000	-227.989	-49.320	-3.333.449
2035	401.608	-63.509	338.099	-151.000	-208.461	-21.361	-3.354.810
2036	411.247	-64.513	346.734	-151.000	-188.156	7.578	-3.347.232
2037	421.117	-65.541	355.576	-151.000	-167.041	37.535	-3.309.697
2038	431.224	-66.591	364.633	-151.000	-145.085	68.548	-3.241.149
2039	441.573	-71.546	370.027	-151.000	-122.251	96.777	-3.144.372
2040	452.171	-72.645	379.526	-151.000	-98.504	130.023	-3.014.350
2041	463.023	-73.769	389.254	-151.000	-73.806	164.449	-2.849.901
2042	474.136	-74.918	399.217	-151.000	-48.117	200.100	-2.649.801
2043	485.515	-76.094	409.421	-151.000	-21.398	237.023	-2.412.777
2044	497.167	-83.117	414.051	-151.000	-5.939	257.111	-2.155.666
2045	509.099	-84.346	424.753	-151.000	-4.654	269.098	-1.886.568
2046	521.318	-85.604	435.713	-151.000	-3.357	281.357	-1.605.211
2047	533.829	-86.891	446.938	-151.000	-2.046	293.892	-1.311.319
2048	546.641	-88.207	458.434	-151.000	-722	306.712	-1.004.606
2049	559.761	-95.113	464.647	-151.000		313.647	-690.959
2050	573.195	-96.697	476.497	-151.000		325.497	-365.462
2051	586.951	-98.320	488.632	-151.000		337.632	-27.830
2052	601.038	-99.981	501.057	-151.000		350.057	322.227
STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 27. JAHR							

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 348.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,4% 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/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 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.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSE RECHNUNG

UMSATZSTEUER	NETTOEINNAHMEN	STEUERPROGRESSION
Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.	Miete abzüglich Nebenkosten.	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: 10% 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 01.01.2029) mit 275.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2030 (2,4% p.a. ab 2031) . Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 348.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2029 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 7.284.750 Euro
- ✓ kalkulierter Fixinssatz 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren, ab 2039 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre
- ✓ Landesdarlehen gefördert 2.425.000 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 Teilpflichteinlage + 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 27. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2026		
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten Opfertheorie	924.000	EUR
Erwerbsnebenkosten	170.000	EUR
Planung technische Betreuung	28.700	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	74.700	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	120.600	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	70.800	EUR
laufende Steuerberatung	24.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	340.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitinsen	430.500	EUR
Beratungshonorar	14.700	EUR
	2.273.000	EUR

2027		
Planung technische Betreuung	48.700	EUR
Baukosten	321.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	74.700	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	40.200	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	23.600	EUR
laufende Steuerberatung	8.000	EUR
Bauzeitinsen	382.300	EUR
Beratungshonorar	14.700	EUR
	954.000	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

2028		
Planung technische Betreuung	57.300	EUR
Baukosten	459.500	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	74.700	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	73.200	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	23.600	EUR
laufende Steuerberatung	8.000	EUR
Beratungshonorar	14.700	EUR
	751.000	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 verllässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.





Beteiligungsvariante BAR

Investieren mit Barzeichnung

- ✓ Sie profitieren 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	13.582.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	175.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitzinsen **	812.967	EUR
Reserve	60.033	EUR
Investitionssumme	14.650.000	EUR
Beratungshonorar	219.750	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 800.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	14.069.750	EUR

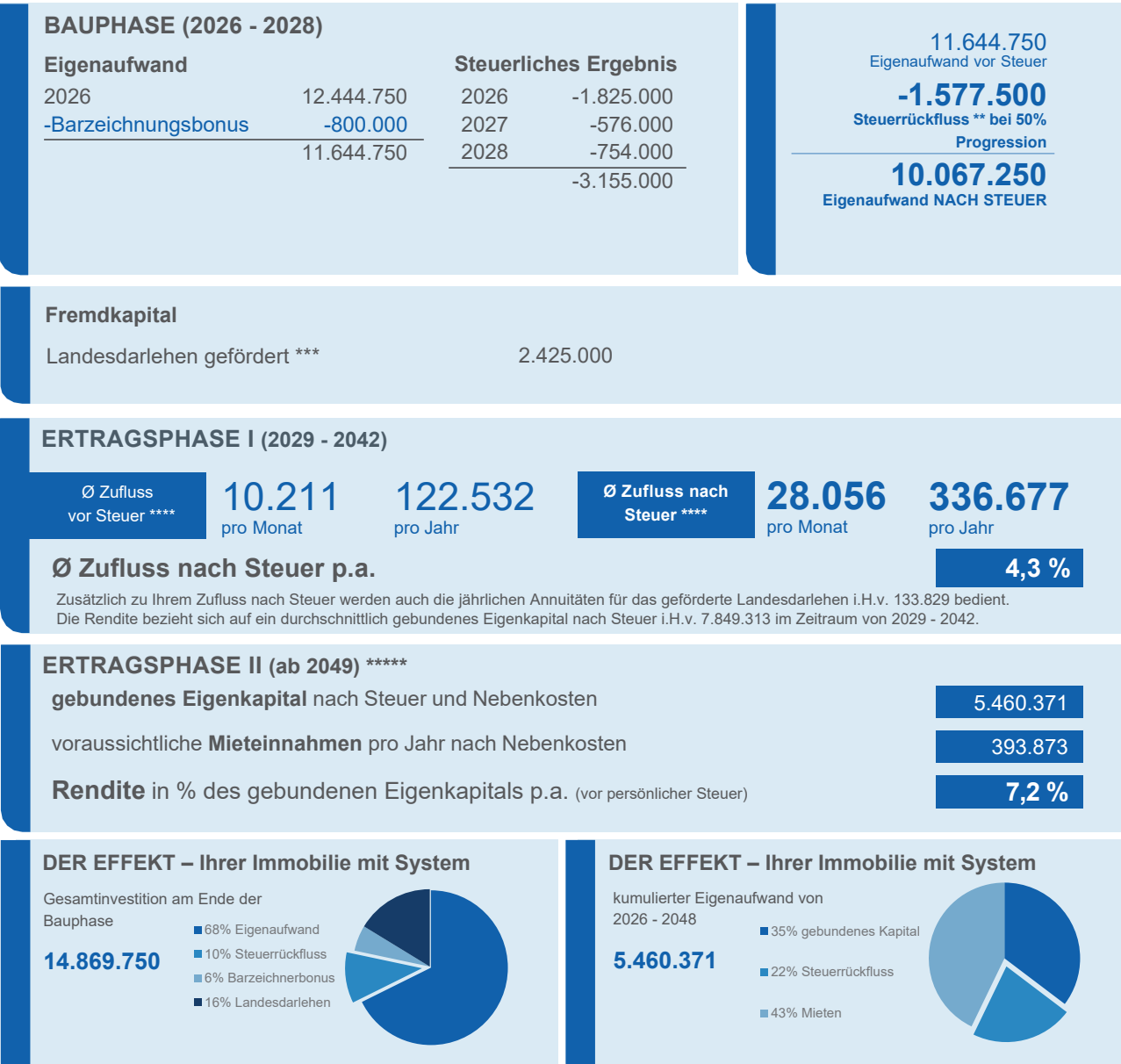
* Erwerbsnebenkosten	
Grunderwerbsteuer	113.750 EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	46.250 EUR
Treuhandschafft für Finanzierung	15.000 EUR
	175.000 EUR

** Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2026 und einem Tilgungsbeginn ab Jänner 2029. Kalkulierter Fixzinssatz 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren, ab 2039 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 4.940.250 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

*** Der Barzeichnungsbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitzinsen, 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): 14.869.750 *



PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-1.825.000		-1.825.000	-1.825.000
2027				-576.000		-576.000	-2.401.000
2028				-754.000		-754.000	-3.155.000
2029	275.000	-53.050	221.950	-652.000	-23.746	-453.796	-3.608.796
2030	281.522	-53.963	227.559	-652.000	-22.640	-447.081	-4.055.878
2031	287.932	-54.861	233.072	-652.000	-21.523	-440.452	-4.496.329
2032	294.488	-55.778	238.710	-652.000	-20.395	-433.685	-4.930.015
2033	301.194	-56.717	244.476	-652.000	-19.256	-426.779	-5.356.794
2034	308.051	-62.527	245.524	-652.000	-18.105	-424.580	-5.781.374
2035	315.065	-63.509	251.556	-652.000	-16.942	-417.386	-6.198.760
2036	322.239	-64.513	257.726	-652.000	-15.768	-410.042	-6.608.802
2037	329.576	-65.541	264.036	-652.000	-14.582	-402.546	-7.011.348
2038	337.080	-66.591	270.489	-652.000	-13.384	-394.895	-7.406.243
2039	344.755	-71.546	273.210	-652.000	-12.174	-390.964	-7.797.207
2040	352.605	-72.645	279.960	-652.000	-10.952	-382.991	-8.180.199
2041	360.634	-73.769	286.865	-494.000	-9.717	-216.852	-8.397.051
2042	368.845	-74.918	293.927	-153.000	-8.471	132.456	-8.264.595
2043	377.243	-76.094	301.149	-6.000	-7.211	287.938	-7.976.657
2044	385.833	-83.117	302.716	-6.000	-5.939	290.777	-7.685.880
2045	394.618	-84.346	310.271	-6.000	-4.654	299.617	-7.386.263
2046	403.603	-85.604	317.998	-6.000	-3.357	308.642	-7.077.622
2047	412.792	-86.891	325.901	-6.000	-2.046	317.856	-6.759.766
2048	422.191	-88.207	333.985	-6.000	-722	327.262	-6.432.504
2049	488.986	-95.113	393.873	-6.000		387.873	-6.044.631

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
		3.890.209			3.890.209
		minus Steuer			plus Steuer
		-812.605			2.293.395
		nach Steuer			nach Steuer
		3.077.605			6.183.605

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 3.106.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 275.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,4% 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/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen

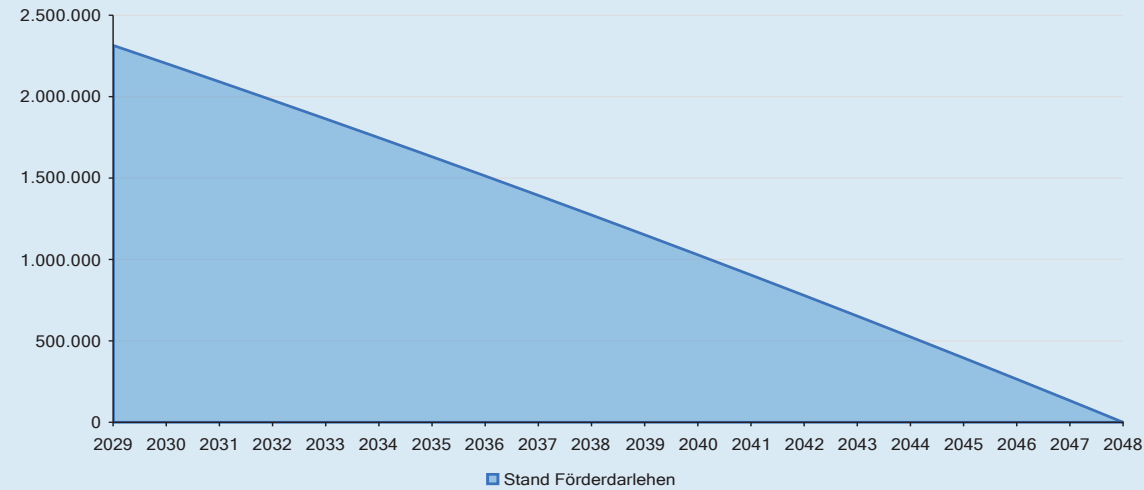
*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2029 berechnet.

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.

PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	110.083	23.746	133.829	2.314.917
2030	111.189	22.640	133.829	2.203.728
2031	112.306	21.523	133.829	2.091.423
2032	113.434	20.395	133.829	1.977.989
2033	114.574	19.256	133.829	1.863.415
2034	115.725	18.105	133.829	1.747.691
2035	116.887	16.942	133.829	1.630.803
2036	118.061	15.768	133.829	1.512.742
2037	119.247	14.582	133.829	1.393.495
2038	120.445	13.384	133.829	1.273.049
2039	121.655	12.174	133.829	1.151.394
2040	122.877	10.952	133.829	1.028.517
2041	124.112	9.717	133.829	904.405
2042	125.359	8.471	133.829	779.046
2043	126.618	7.211	133.829	652.428
2044	127.890	5.939	133.829	524.538
2045	129.175	4.654	133.829	395.363
2046	130.473	3.357	133.829	264.890
2047	131.783	2.046	133.829	133.107
2048	133.107	722	133.829	

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.

PROGNOSERECHNUNG
100% Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-1.667.000		-1.667.000	-1.667.000
2027				-76.000		-76.000	-1.743.000
2028				-108.000		-108.000	-1.851.000
2029	348.000	-53.050	294.950	-151.000	-23.746	120.204	-1.730.796
2030	356.700	-53.963	302.737	-151.000	-22.640	129.096	-1.601.700
2031	365.261	-54.861	310.400	-151.000	-21.523	137.877	-1.463.823
2032	374.027	-55.778	318.249	-151.000	-20.395	146.853	-1.316.970
2033	383.004	-56.717	326.287	-151.000	-19.256	156.031	-1.160.939
2034	392.196	-62.527	329.669	-151.000	-18.105	160.564	-1.000.375
2035	401.608	-63.509	338.099	-151.000	-16.942	170.157	-830.218
2036	411.247	-64.513	346.734	-151.000	-15.768	179.966	-650.252
2037	421.117	-65.541	355.576	-151.000	-14.582	189.994	-460.258
2038	431.224	-66.591	364.633	-151.000	-13.384	200.249	-260.009
2039	441.573	-71.546	370.027	-151.000	-12.174	206.854	-53.155
2040	452.171	-72.645	379.526	-151.000	-10.952	217.574	164.419

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 15. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 348.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 15. 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: 10% 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 01.01.2029) mit 275.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2030 (2,4% p.a. ab 2031). Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 348.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2029 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 2.425.000 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 15. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2026		
Erwerbsnebenkosten	170.000	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten Opfertheorie	924.000	EUR
Planung technische Betreuung	28.700	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	74.700	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	120.600	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	70.800	EUR
laufende Steuerberatung	24.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	340.000	EUR
Geldverkehrsspesen	2.500	EUR
Beratungshonorar	14.700	EUR
	1.825.000	EUR

2027		
Planung technische Betreuung	48.700	EUR
Baukosten	321.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	74.700	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	40.200	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	23.600	EUR
laufende Steuerberatung	8.000	EUR
Geldverkehrsspesen	4.300	EUR
Beratungshonorar	14.700	EUR
	576.000	EUR

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2028		
Planung technische Betreuung	57.300	EUR
Baukosten	459.700	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	74.700	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	73.200	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	23.600	EUR
laufende Steuerberatung	8.000	EUR
Geldverkehrsspesen	2.800	EUR
Beratungshonorar	14.700	EUR
	754.000	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.

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.

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

Diese beglaubigt 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.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

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 Einflussnahme der jeweiligen Gesellschafter:innen stattfinden kann, sowie allgemeine Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm.

UNTERNEHMENSGESETZBUCH

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

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.

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

Weiters ist bei der Gesellschafterversammlung zu klären, wer mit der steuerlichen Vertretung der Kommanditgesellschaft und wer mit der Gebäudeverwaltung sowie Objektvermietung betraut werden soll. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen, werden die entsprechenden Aufträge vergeben bzw. Verträge abgeschlossen.

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 Einkunftsermittlung 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.

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 Gesellschaft 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 Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

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.

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 Werndl gasse Delta Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 502619x, bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektpflicht 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	Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG, 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
--	---

Städtebauliches Konzept	Prof. Gnaiger Nonconform, Wien
------------------------------------	-----------------------------------

Architektur	Lotti und Max Baumeister Lindner GmbH, Wien
--------------------	--

Investments mit Zukunft.



STEUERBEGÜNSTIGT INVESTIEREN & PERSÖNLICH PROFITIEREN

Bauherrenmodelle sind in Österreich eine der **letzten Möglichkeiten, steueroptimiert zu investieren**. Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, was die persönliche Einkommensteuer senkt. Zudem können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und Vorsteuerabzug ist möglich.

Die verkürzte Abschreibung von Bau- und Nebenkosten beträgt nur 15 Jahre (1/15 AfA), im Gegensatz zu der 67 Jahre dauernden Abschreibung bei Vorsorgewohnungen. Diese zahlreichen **steuerlichen Benefits** erhöhen die persönliche Rendite der Investor:innen, durchaus relevant **für Personen in hoher Steuerprogression**.



GEFÖRDERTER WOHNBAU KENNT KEINE KRISE

Wohnungen sind Mangelware, die Nachfrage für verfügbare Neubau-Mietwohnungen steigt seit Jahren stark an. Wer geförderte und damit leistbare Mietwohnungen anbietet, kann daher mit einem **hohen Vermietungsgrad** und geringem Mieterwechsel rechnen.

Mit einem Bauherrenmodell investieren Anleger:innen in geförderten Wohnbau, und damit in einen **krisenresilienten Substanzwert**. Und da mit privatem Kapital ein gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen wird, honoriert das der Staat mit **Förderungen** und **steuerlichen Begünstigungen**. Diese wiederum optimieren die Rendite des Investments.



LAUFENDE EINNAHMEN & SICHERHEIT DURCH GRUNDBUCH/FIRMENBUCH

Regelmäßige Mieteinnahmen garantieren einen beständigen sowie inflationsgeschützten **Cashflow** für alle Investor:innen und können zudem nach Ablauf der Förderphase marktüblich angepasst werden. Die Vermietung wird vom IFA Asset Management gesteuert und erfolgt über einen gemeinsamen Mietenpool. Jedes Gebäude wird zudem umfassend gemanagt, was ein langfristig **hohes Wertsteigerungspotenzial** und einen Verkauf ermöglicht.

Der persönliche Anteil an der Immobilie wird jeweils im **Grundbuch** oder **Firmenbuch** eingetragen. Beim Bauherrenmodell Plus, bei dem man in eine persönlich ausgewählte Wohnung investiert, ist zudem nach Bau Fertigstellung die Wohnungseigentumsbegründung geplant.



BESTENS VORGESORGT UND ABGESICHERT

Das aktuelle österreichische Pensionssystem steht unter Druck, denn immer weniger Erwerbstätige finanzieren immer mehr Pensionen. Somit gilt: Wer im Alter den gewohnten Lebensstandard halten möchte, setzt auf private Vorsorge. Und schafft sich mittels krisenresilientem „Beton-gold“ eine zusätzliche „Immobilien-Pension“.

Bauherrenmodelle werden seit bald 50 Jahren für **Vermögensaufbau** und **Vermögenssicherung** geschätzt. Und da man Bauherrenmodelle auch verschenken oder vererben kann, sind sie zudem ideal geeignet für die **Absicherung der Familie**.



ERFOLGREICH SEIT 1978

Schon bald 50 Jahre ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steuer-optimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Der IFA Mehrwert: Das Rundum-Service, das alles umfasst – von der (steuerlichen) Konzeption über den Bau bis hin zu Vermietung, umfassendem Reporting und Asset Management.

IFA Investor:innen genießen steuerliche Optimierung und stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

IFA Investor:innen genießen stabile Erträge. IFA kümmert sich um alles andere.

GRUNDSTÜCK & OBJEKT

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

GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit Knowhow, Erfahrung und Sorgfalt.

ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

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

RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

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

INVESTOR:INNEN-BETREUUNG

IFA informiert mit ausführlichen und regelmäßigen Reportings zu jedem Investment. Alle persönlichen Unterlagen und Dokumente sind rund um die Uhr über das IFA Investmentportal KOMPASS abrufbar.

ASSET MANAGEMENT

IFA sichert mit dem Asset Management Werterhalt bzw. Wertsteigerung jeder Immobilie und stellt über den gesamten Lebenszyklus eine optimale wirtschaftliche Performance jedes Investments sicher.

BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister des Property- und Facility-Managements.

VERMIETUNG & LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

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

STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

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

REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

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



Rundum betreut. Ein Immobilienleben lang.

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, 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.



STARKE PARTNER BRINGEN MEHRWERT

Zu den wichtigsten Partnern der IFA gehören **ADOMO**, spezialisiert auf Real Estate Services sowie **IMMOcontract** für Vermietung und Hausverwaltung. Mit hoher Expertise und umfassender Marktkennntnis garantieren sie in Abstimmung mit dem IFA Asset Management für eine optimale wirtschaftliche Performance im Sinne der Investor:innen.

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 die Bewirtschaftung jedes Gebäudes. IMMOcontract Real Estate Management betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



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 Wertsicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

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



Vertrauen & Transparenz

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet das IFA Investmentportal KOMPASS, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilien-Investments haben.



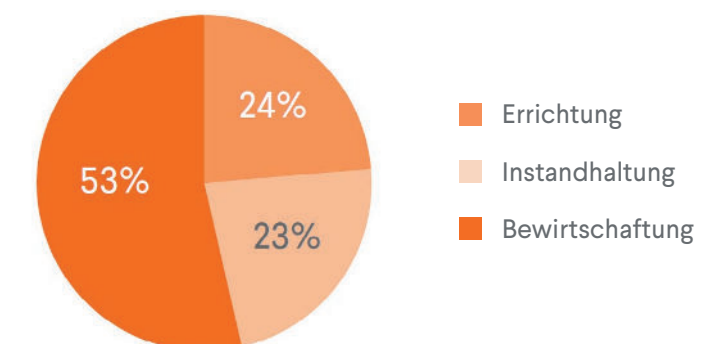
Laufendes Reporting

Mit ausführlichen Reportings werden alle IFA Investor:innen regelmäßig zu ihren Investments informiert. Zudem sind persönliche Unterlagen und Dokumente für Investor:innen rund um die Uhr über das IFA Investmentportal KOMPASS abrufbar.



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.



Versprochen. Gehalten.

Jedes IFA Immobilieninvestment wird umfassend geprüft und kommt nur dann auf den Markt, wenn es in allen relevanten Kriterien überzeugt. Unsere jahrzehntelange Erfahrung, tiefe Marktkennntnis und die Expertise von mehr als 500 realisierten Projekten ermöglichen realistische Prognosen und Berechnungen. Wir halten, was wir versprechen. Und schaffen für unsere Anleger:innen solide Renditen und Erträge.

+2,01%

mehr vermietbare Fläche
geschaffen als geplant.

+8,13%

höhere Mieterträge
realisiert als konzipiert.

+2,54%

gering gestiegenes Investitionsvolumen
trotz massiv gestiegener Baukosten.

Entwicklung 2023 bis 2025 bei 20 fertiggestellten
und an Investor:innen übergebenen Projekten.

505 realisierte
Immobilienprojekte

4,3 Mrd. Euro Assets
unter Management

9.210 verwaltete
Wohnungen/Einheiten

8.100 zufriedene
Investor:innen

Datenbasis Ende 2025. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA

In bester Gesellschaft.

Mit einem IFA Investment sind Sie in bester Gesellschaft, dies belegen die Top-5-Berufsgruppen unserer Anleger:innen. Es macht uns stolz, dass viele davon Stammkund:innen sind, **42,2% unserer Investor:innen haben mehrere Investments gezeichnet**. Dank der bald 50-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie bei Pensionsvorsorge, Vermögensaufbau und Vermögenssicherung auf IFA.

Mediziner:innen — 473,0 Mio. Euro

Führungskräfte — 407,9 Mio. Euro

Unternehmer:innen — 299,6 Mio. Euro

Steuerberater:innen — 188,4 Mio. Euro

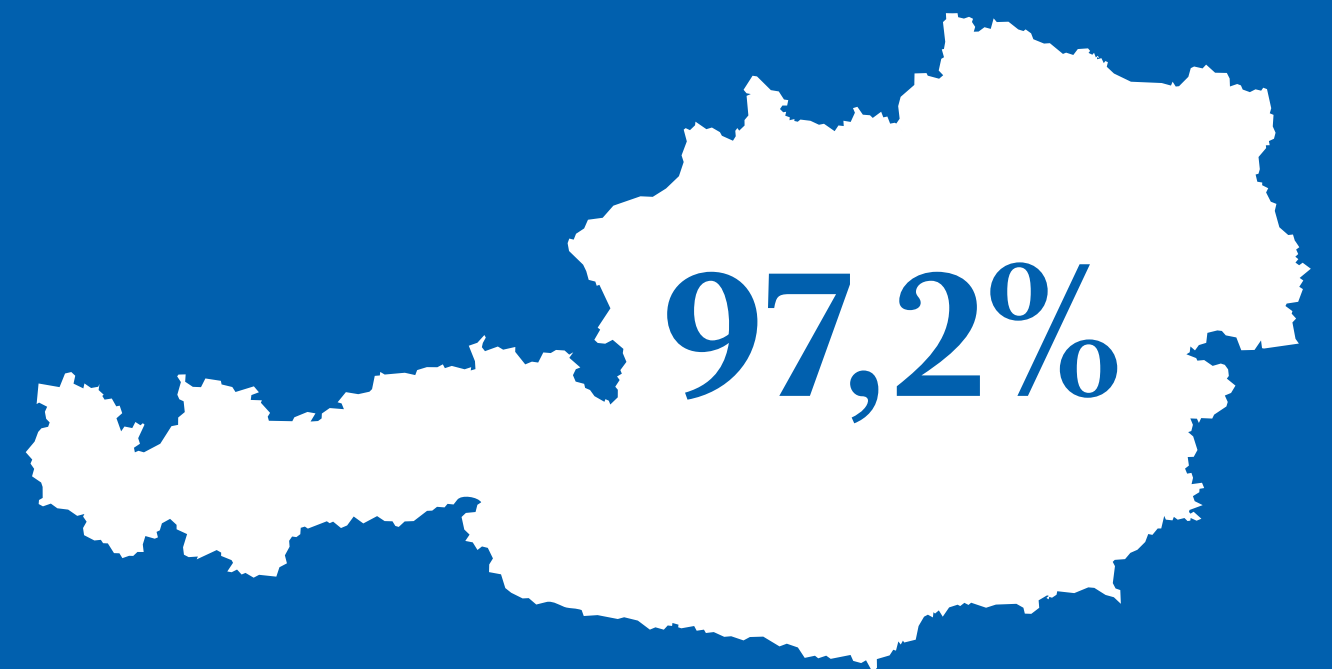
Jurist:innen — 106,8 Mio. Euro

42,2%

unserer Anleger:innen
sind Mehrfachzeichner:innen

Datenbasis Ende 2025. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA. Wo Leader investieren.



97,2% betrug im Jahr 2025 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

Track Record.

Ein verlässlicher Partner mit nachvollziehbarem Track Record ist entscheidend für den langfristigen Erfolg eines Investments. Hier überzeugt IFA als österreichischer Marktführer mit der Erfahrung von **mehr als 500 realisierten Projekten**. Eine beeindruckende Zahl, die für Knowhow, Verlässlichkeit und Stabilität des Unternehmens steht.

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



Wohnpark Liesing I 1230 Wien

NUTZUNG	60 Wohnungen, 19 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	24,42 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Februar 2025



Wohnpark Liesing II 1230 Wien

NUTZUNG	43 Wohnungen, 17 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	18,61 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Februar 2025



Puchstraße 34 8020 Graz

NUTZUNG	22 Wohnungen, 15 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	10,50 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	September 2025



Breitenleer Straße 248, 1220 Wien

NUTZUNG	42 Wohnungen, 26 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	20,42 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	November 2025

Nachhaltig erfolgreich.

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



Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen. IFA trägt zur Schaffung von leistbarem, gefördertem Wohnbau sowie nachhaltigen Quartiersentwicklungen bei.



IFA nutzt vorhandene, städtische Infrastruktur und setzt im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen auf ressourcenschonende Nachverdichtung, Flächenschonung, Kreislaufwirtschaft und umweltverträgliche Baustoffe.



Energieeffiziente Gebäudetechnik schafft ein optimales Wohnklima und reduziert den Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen. Attraktive Grün- und Allgemeinflächen erhöhen die Wohnqualität.

Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie sind die österreichischen und europäischen Klimaziele sowie die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.



Das IFA Investmentportal.

KOMPASS ist das Investmentportal für IFA Investor:innen und alle, die an IFA Investments interessiert sind. Digital und 24/7 verfügbar, bietet es eine Vielzahl an Features und Benefits.



ALLES IM BLICK & ALLES AN EINEM ORT

Im Kompass finden Sie zu jedem Investment detaillierte Übersichten, Berechnungen, Kennzahlen und Reports. Alle Dokumente sind für Sie übersichtlich und an einem Ort gesammelt.



KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT

Digitale Unterfertigung von Beschlüssen, 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.

Einfach einsteigen und Kompass kennenlernen:

KOMPASS.IFA.AT



Lang
fristig.

20+
JAHRE

Mittel
fristig.

6-19
JAHRE

Kurz
fristig.

3-5
JAHRE

IFA Bauherrenmodelle

- Steuerbegünstigungen optimieren die Rendite
- Beständiger Cashflow durch Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Für Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- Für private Altersvorsorge durch Immobilien-Pension

IFA Prime Investments

- Von der Wertentwicklung der Immobilie profitieren
- Beständiger Cashflow durch Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Ideale Portfolio-Diversifikation
- Mittelfristige Kapitalbindung

IFA Anleihen

- Fixe Verzinsung und regelmäßige Zinszahlungen
- KEST-endbesteuert, kein Agio
- Steuerbegünstigungen (produktabhängig)
- Mindestinvestment bereits ab 10.000 Euro
- 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 **Grundausstattung** (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

- ✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten
- ✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen

Konstituierung

- ✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung für Investor:innen
- ✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Investmentportal

Reporting

- ✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase
 - ✓ Bau-Updates
 - ✓ Budget-Updates
 - ✓ Schlussbericht bei Fertigstellung

Planung und Umsetzung Verwertungskonzept

- ✓ 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

- ✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie
- ✓ Erstellung Protokoll
- ✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen

Gewährleistungsmanagement

- ✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements

Management von Dienstleister:innen

- ✓ 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

- ✓ 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

- ✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen
- ✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen
- ✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen

Abstimmung mit der Förderstelle

- ✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle
- ✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer Marktkonformen weiteren Vermietung

Management von Sanierungsleistungen

- ✓ 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

- ✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen

Management von Großsanierungen

- ✓ 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

Reporting

- ✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen
 - ✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report
 - ✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung

Rechtliche Analysen zum Projekt

- ✓ 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

- ✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports

Investmentportal

- ✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals
- ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen

ESG-Reporting

- ✓ 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

- ✓ Für die Leistungen des IFA Asset Managements zu Punkt 2 gelangt ein marktkonformes laufendes Honorar zur Verrechnung. Leistungen Dritter werden gesondert in Rechnung gestellt.

Optional 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

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 herein 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 herein enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem unten angeführten Stand 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

Konzept & Design: COMM AG, Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe Stock, Getty Images, 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: Jänner 2026



IFA Institut für Anlageberatung AG

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