



Kreditzeichnung

49 / 2.070 Eigentumsanteile

BAUMSTADT⁷

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 8, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell Plus N°510

Baumstadt⁷ Das zehnte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt⁷** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 270 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 15,23 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 37 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2026 | Fertigstellung Herbst 2028
- ✓ Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt

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

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

SICHERHEITEN

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

FÖRDERUNG

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

STEUEROPTIMIERUNG

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

ERTRAGSOPTIMIERUNG

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

IFA RUNDUM-SERVICE

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

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal		67 Jahre 1,5% p.a.	AfA 1/15		15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		92.340	Nettoeinnahmen plus		92.340
Steuerzahlung		-16.557	Steuerersparnis		64.471
Nettoeinnahmen nach Steuer		75.783	Nettoeinnahmen nach Steuer		156.811

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

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

49 / 2.070 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 365.925 * - WER_8 - 4. OG - Top 24 (N)

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	47.343
2027	47.343
2028	47.343
	142.029

Steuerliches Ergebnis

2026	-38.324
2027	-25.092
2028	-19.245
	-82.661

142.029
Eigenaufwand vor Steuer

-41.330
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

100.699
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	164.894
Landesdarlehen gefördert ****	59.001

FÖRDERPHASE (2029 - 2048)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

685
pro Monat

8.219
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

290
pro Monat

3.482
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2049)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

179.962

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

10.034

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

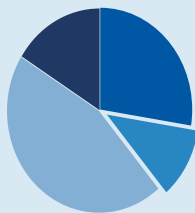
5,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

365.925

- 28% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 45% Bankdarlehen
- 16% Landesdarlehen gefördert

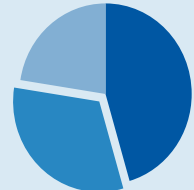


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2048

179.962

- 45% Eigenaufwand
- 32% Steuerrückfluss
- 23% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von EUR 164.894 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,55% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (ab 2037 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,55% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren).
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 59.001 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 1,00% p.a.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2048. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

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

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl-gasse 8

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

49 / 2.070 Eigentumsanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-47.343		-47.343	-47.343
2027			-47.343	19.162	-28.181	-75.524
2028			-47.343	12.546	-34.797	-110.321
2029	5.270	-18.545	-13.275	9.622	-3.653	-113.974
2030	5.404	-18.545	-13.142	9.915	-3.227	-117.200
2031	5.535	-18.545	-13.011	9.686	-3.325	-120.526
2032	5.668	-18.545	-12.877	9.413	-3.464	-123.990
2033	5.805	-18.545	-12.740	9.129	-3.611	-127.601
2034	5.828	-18.545	-12.718	8.834	-3.884	-131.484
2035	5.971	-18.545	-12.575	8.587	-3.988	-135.472
2036	6.117	-18.545	-12.428	8.268	-4.161	-139.633
2037	6.267	-18.545	-12.278	7.936	-4.343	-143.975
2038	6.420	-18.545	-12.125	7.590	-4.535	-148.510
2039	6.483	-18.545	-12.063	7.231	-4.831	-153.341
2040	6.643	-18.545	-11.902	6.904	-4.998	-158.339
2041	6.807	-18.545	-11.738	6.515	-5.223	-163.562
2042	6.975	-18.545	-11.571	3.684	-7.887	-171.449
2043	7.146	-18.545	-11.399	-916	-12.315	-183.764
2044	7.180	-3.256	3.924	-3.225	699	-183.066
2045	7.360	-3.256	4.103	-3.447	657	-182.409
2046	7.543	-3.256	4.287	-3.552	735	-181.674
2047	7.731	-3.256	4.475	-3.660	815	-180.859
2048	7.923	-3.256	4.667	-3.769	897	-179.962
2049	10.034		10.034	-3.882	6.153	-173.809

* 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.

STEUERLICHE PROGNOSE RECHNUNG

49 / 2.070 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-38.324		-38.324	-38.324
2027				-25.092		-25.092	-63.416
2028				-19.245		-19.245	-82.661
2029	6.391	-1.121	5.270	-17.020	-8.081	-19.830	-102.491
2030	6.543	-1.139	5.404	-17.091	-7.684	-19.371	-121.862
2031	6.692	-1.157	5.535	-17.091	-7.269	-18.826	-140.688
2032	6.844	-1.175	5.668	-17.091	-6.836	-18.258	-158.946
2033	6.999	-1.194	5.805	-17.091	-6.383	-17.669	-176.615
2034	7.159	-1.331	5.828	-17.091	-5.910	-17.173	-193.788
2035	7.321	-1.351	5.971	-17.091	-5.415	-16.535	-210.323
2036	7.488	-1.371	6.117	-17.091	-4.898	-15.871	-226.195
2037	7.658	-1.391	6.267	-17.091	-4.357	-15.181	-241.376
2038	7.832	-1.412	6.420	-17.091	-3.792	-14.462	-255.838
2039	8.011	-1.528	6.483	-17.091	-3.201	-13.809	-269.647
2040	8.193	-1.550	6.643	-17.091	-2.583	-13.030	-282.677
2041	8.379	-1.572	6.807	-12.238	-1.936	-7.367	-290.044
2042	8.570	-1.595	6.975	-3.882	-1.261	1.832	-288.212
2043	8.765	-1.618	7.146	-142	-554	6.451	-281.762
2044	8.964	-1.784	7.180	-142	-145	6.894	-274.868
2045	9.168	-1.808	7.360	-142	-113	7.104	-267.764
2046	9.376	-1.833	7.543	-142	-82	7.319	-260.444
2047	9.589	-1.859	7.731	-142	-50	7.539	-252.905
2048	9.808	-1.885	7.923	-142	-18	7.763	-245.142
2049	12.070	-2.036	10.034	-142		9.892	-235.250

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
		92.340			92.340
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.557			64.471
		nach Steuer			nach Steuer
		75.783			156.811

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 81.028

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 6.391 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabe reichlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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

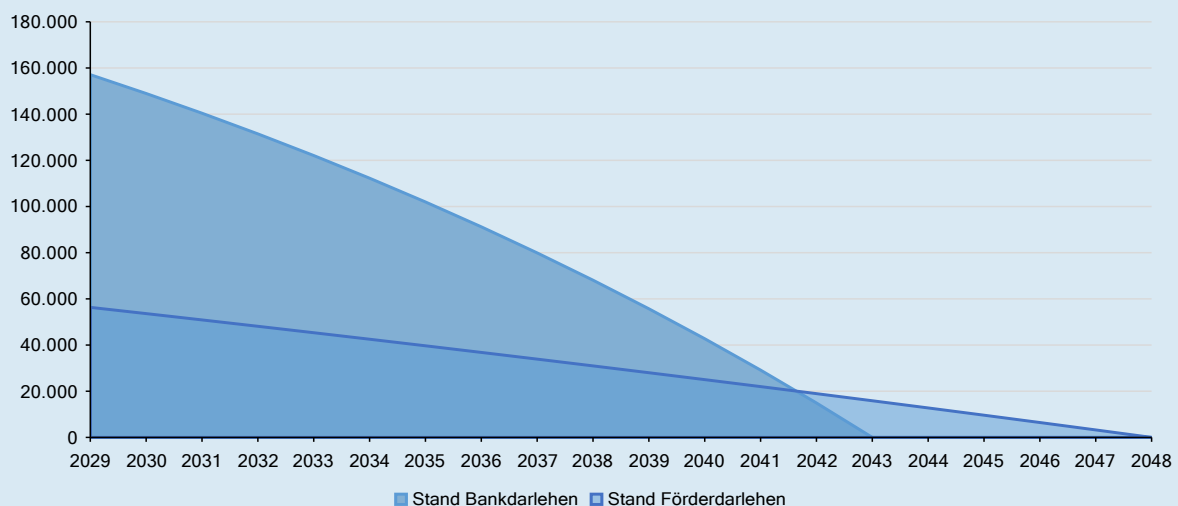
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

KREDITÜBERSICHT

49 / 2.070 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2029	7.786	7.503	15.289	157.108	2.678	578	3.256	56.323	18.545
2030	8.156	7.133	15.289	148.952	2.705	551	3.256	53.618	18.545
2031	8.544	6.746	15.289	140.408	2.732	524	3.256	50.885	18.545
2032	8.949	6.340	15.289	131.459	2.760	496	3.256	48.125	18.545
2033	9.375	5.915	15.289	122.084	2.788	468	3.256	45.338	18.545
2034	9.820	5.469	15.289	112.264	2.816	440	3.256	42.522	18.545
2035	10.286	5.003	15.289	101.978	2.844	412	3.256	39.678	18.545
2036	10.775	4.514	15.289	91.203	2.872	384	3.256	36.806	18.545
2037	11.287	4.002	15.289	79.916	2.901	355	3.256	33.904	18.545
2038	11.823	3.466	15.289	68.093	2.930	326	3.256	30.974	18.545
2039	12.385	2.905	15.289	55.708	2.960	296	3.256	28.014	18.545
2040	12.973	2.316	15.289	42.735	2.990	266	3.256	25.024	18.545
2041	13.589	1.700	15.289	29.146	3.020	236	3.256	22.005	18.545
2042	14.235	1.054	15.289	14.911	3.050	206	3.256	18.954	18.545
2043	14.911	378	15.289		3.081	175	3.256	15.874	18.545
2044					3.112	145	3.256	12.762	3.256
2045					3.143	113	3.256	9.619	3.256
2046					3.174	82	3.256	6.445	3.256
2047					3.206	50	3.256	3.239	3.256
2048					3.239	18	3.256		3.256

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

49 / 2.070 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-33.471		-33.471	-33.471
2027				-11.883		-11.883	-45.355
2028				-4.214		-4.214	-49.568
2029	8.522	-1.121	7.401	-3.882	-8.081	-4.562	-54.130
2030	8.735	-1.139	7.596	-3.953	-7.684	-4.042	-58.172
2031	8.944	-1.157	7.787	-3.953	-7.269	-3.435	-61.607
2032	9.159	-1.175	7.984	-3.953	-6.836	-2.805	-64.412
2033	9.379	-1.194	8.185	-3.953	-6.383	-2.151	-66.564
2034	9.604	-1.331	8.273	-3.953	-5.910	-1.590	-68.154
2035	9.834	-1.351	8.484	-3.953	-5.415	-884	-69.038
2036	10.071	-1.371	8.700	-3.953	-4.898	-151	-69.189
2037	10.312	-1.391	8.921	-3.953	-4.357	611	-68.578
2038	10.560	-1.412	9.148	-3.953	-3.792	1.403	-67.175
2039	10.813	-1.528	9.285	-3.953	-3.201	2.132	-65.044
2040	11.073	-1.550	9.523	-3.953	-2.583	2.987	-62.057
2041	11.338	-1.572	9.767	-3.953	-1.936	3.877	-58.180
2042	11.611	-1.595	10.016	-3.953	-1.261	4.802	-53.378
2043	11.889	-1.618	10.271	-3.953	-554	5.764	-47.613
2044	12.175	-1.784	10.391	-3.953	-145	6.293	-41.320
2045	12.467	-1.808	10.659	-3.953	-113	6.592	-34.728
2046	12.766	-1.833	10.933	-3.953	-82	6.898	-27.830
2047	13.072	-1.859	11.214	-3.953	-50	7.211	-20.620
2048	13.386	-1.885	11.501	-3.953	-18	7.530	-13.089
2049	13.707	-2.036	11.672	-3.953		7.718	-5.371
2050	14.036	-2.068	11.969	-3.953		8.016	2.645

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 8.522 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,0% (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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.