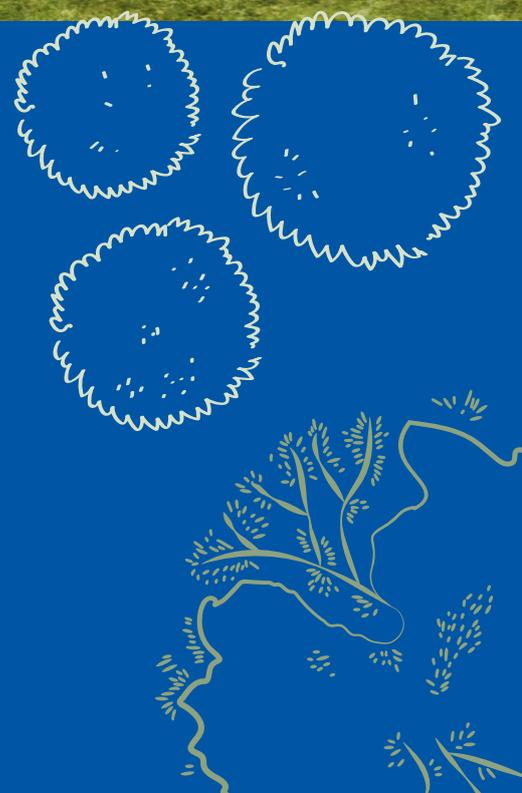




# Baumstadt <sup>1</sup>

**Baumstadt Floridsdorf**  
Werndl-gasse 5&7, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.  
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Diese Unterlagen bieten einen allgemeinen Überblick sowie Informationen über das konkrete Angebot.

Der Inhalt wurde gewissenhaft unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse, Gesetzesgrundlagen, Erfahrungswerte aus der Vergangenheit u.a.m. zusammengestellt. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass sich derzeit nicht abschätzbare Veränderungen in Zukunft ergeben können, die das Ergebnis einer derartigen Beteiligung beeinflussen. Bei den angeführten Beträgen und Flächen handelt es sich um gerundete Werte.

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung entspricht nicht dem üblichen Kauf einer bereits fertig gestellten Immobilie. Die Kommanditgesellschaft verwaltet ihre eigene Liegenschaft und ist als Bauherr:in „unternehmerisch“ tätig. Im Zuge der Projektentwicklung, Umsetzung, Finanzierung, Vermietung u.a.m. können sich Veränderungen ergeben, welche durch geänderte Marktbedingungen, Gesetze oder Beschlüsse der Kommanditist:innen eintreten. In diesen Unterlagen wird der voraussichtliche Ablauf des Investitionsvorhabens beschrieben; dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rd. 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA Institut für Anlageberatung AG realisiert wurden.

Die Zielsetzung, die finanziellen Voraussetzungen, die steuerliche Ausgangssituation u.a.m. sind bei den jeweiligen Bauherr:innen verschieden und somit individuell. Es wird unbedingt empfohlen mit Ihrem/Ihrer persönlichen Berater:in sowie Steuerberater:in die Auswirkungen auf Ihre individuelle Situation und Lebensplanung zu besprechen und abzustimmen.

Wir haben uns auf den folgenden Seiten für eine gendergerechte Sprache entschieden. Das heißt, dass wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern sowohl die weibliche als auch die männliche grammatikalische Form verwenden.

# Inhaltsverzeichnis

## ABSCHNITT A

---

Projektdaten Seite 2

## ABSCHNITT B

---

Kreditzeichnung Seite 19

## ABSCHNITT C

---

Barzeichnung Seite 29

## ABSCHNITT D

---

Rechtliche und steuerliche Grundlagen Seite 38

## ABSCHNITT E

---

Projektpartner:innen Seite 43

## ABSCHNITT F

---

Allgemeine Informationen Seite 45



---

**INVESTMENT**

Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau,  
IFA Bauherrenmodell N°496

---

**BETEILIGUNG**

Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell).  
Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem  
persönlichen Eintrag im Firmenbuch.

---

**GESAMTINVESTITION**

28,0 Mio. Euro

---

# Das Projekt im Überblick

- ✓ **Realisierung** des **Investitionsvorhabens** durch Kapitalanleger:innen in Form einer Beteiligung als Kommanditist:in an der Werndl gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG
- ✓ **Eintragung** des persönlichen Anteiles an der Kommanditgesellschaft im **österreichischen Firmenbuch**
- ✓ **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietenpool) durch beauftragte Hausverwaltung
- ✓ Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“
- ✓ **Steuerliche Begünstigungen** gemäß Wohnhaussanierungsgesetz; begünstigte Abschreibung (15 Jahre) der Bau- und Planungskosten für das Projekt
- ✓ **Förderungsdarlehen** Land Wien

## PROJEKTDATEN:

---

- ✓ **Abbruch** der **Altgebäude** und **Errichtung** von zwei **Neubauten**
- ✓ Schaffung von **76 Wohneinheiten** sowie Balkonen, Terrassen und Allgmeinflächen
- ✓ **Ertragsbewertete Nutzfläche: 4.377 m<sup>2</sup>**
- ✓ Geplanter **Baubeginn**: Frühjahr 2025
- ✓ Voraussichtliche **Fertigstellung**: Herbst 2026
- ✓ **Gesamtkosten** des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 28.000.000 netto (Vorsteuerabzug)**
- ✓ Allgemeiner **Finanzierungsvorschlag**: 49% Eigenkapital; 51% Fremdmittel

## ERSTVERMIETUNGSGARANTIE:

---

Für die ersten 12 Monate ab Fertigstellung und Vermietungsbeginn wird eine Erstvermietungsgarantie zu Gunsten der Investor:innen abgegeben. Sollte es in den ersten 12 Monaten ab diesem Zeitpunkt zu Leerständen bzw. Mietausfällen kommen, so werden diese entgangenen Mieteinnahmen in Höhe der kalkulierten Mieten bis maximal 12 Monate getragen. Im Falle einer späteren Fertigstellung verschieben sich diese Termine entsprechend.

Zur Umsetzung des Investitionsvorhabens werden entsprechende Projektpartner:innen von den investierenden Klient:innen direkt beauftragt. Dieses Projekt wurde von IFA bzw. dessen Planer:innen hinsichtlich der Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen und förderungsrechtlichen Bestimmungen.



# BAUMSTADT

## FLORIDSDORF

---

Mit der Baumstadt Floridsdorf entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für nachhaltigen, 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 betreutem Wohnen nachkommen. Vorhandene Strukturen werden ressourcenschonend und größtenteils im Holzbau 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 sowie eine weitreichende Fassadenbegrünung mit bodengebundenen Rankhilfen geplant. Durch Nutzung von Geothermie in Kombination mit Luft-Wärmepumpen und Photovoltaik soll das Projekt zudem größtenteils energieautark werden.



# Das ökologische Dorf in der Stadt



## Ressourcenschonend

Ressourcenschonende Nachverdichtung in Holzbauweise, erneuerbare Energie, intensive Bepflanzung und umweltverträgliche Baustoffe machen die Baumstadt Floridsdorf zu einem ökologischen Vorzeigeprojekt – EU-Taxonomiekonform und mit angestrebter ÖGNI-Zertifizierung.



## Biodivers

Durch den Altbaumbestand und das gezielte Setzen einheimischer Pflanzen wird neuer Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Sogar die Ansiedlung eines eigenen Bienenvolkes samt hauseigenem Baumstadt-Honig ist geplant.



## Public-Private-Partnership

Mit einem Investment in geförderten Wohnbau wird leistbarer Wohnbau ermöglicht. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen, steuerliche Begünstigungen und inflationsgeschützte Mieteinnahmen. Diese Public-Private-Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten auszahlt.



## Gemeinschaftlich

Mit gefördertem Wohnbau, generationsübergreifender Nachbarschaftsentwicklung und der Schaffung von attraktiven Gemeinschaftsflächen trägt die Baumstadt Floridsdorf zur Entwicklung einer lebendigen Gemeinschaft bei. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreutem Wohnen nachkommen, was zur Stärkung des gemeinschaftlichen Charakters beitragen wird.



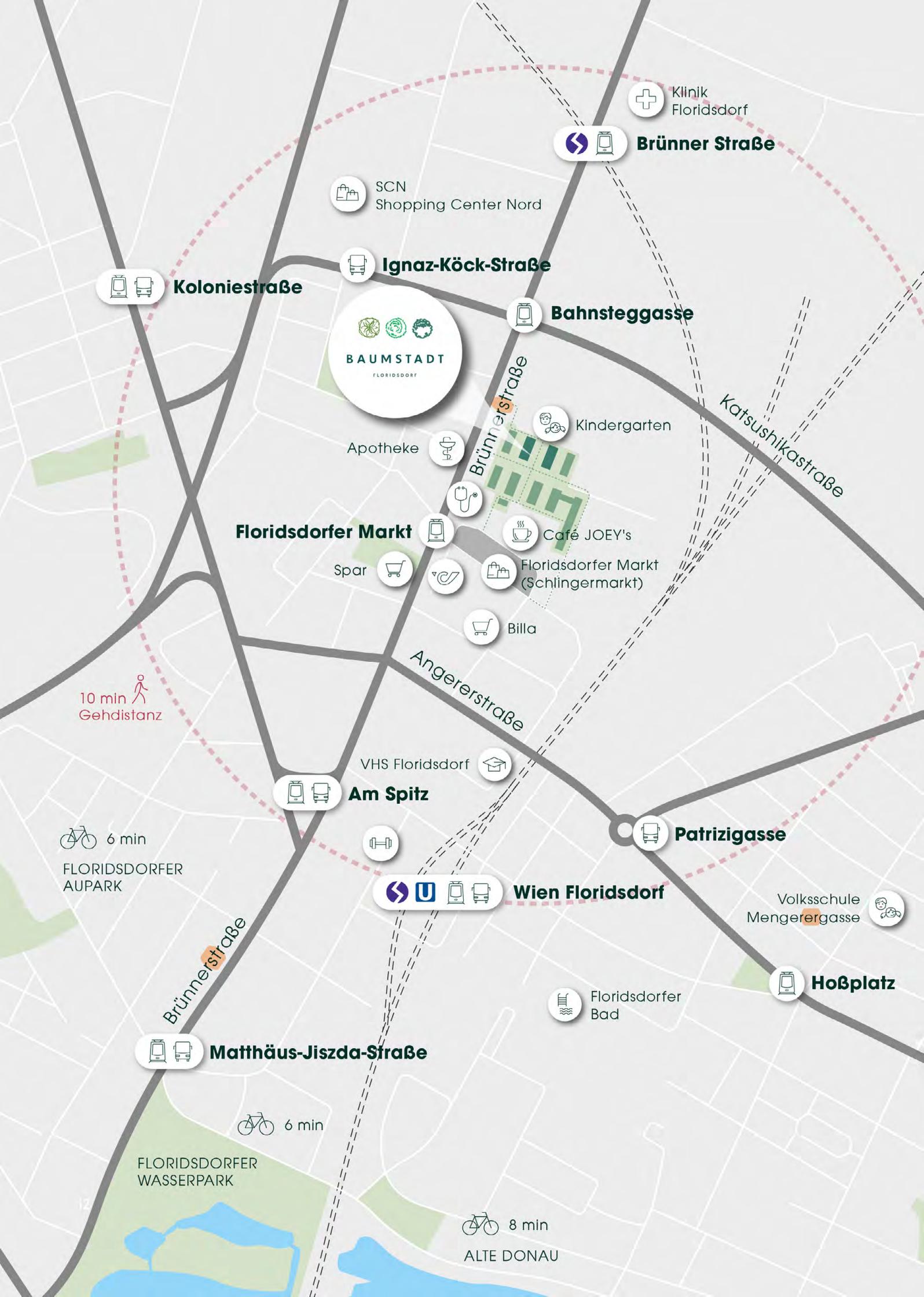
## Nachhaltig verkehrsberuhigt

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.



## Gut versorgt

Die Baumstadt Floridsdorf bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. 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.



Klinik Floridsdorf

Brünner Straße

SCN Shopping Center Nord

Koloniestraße

Ignaz-Köck-Straße



Bahnsteggasse

Kindergarten

Apotheke

Katsushikastraße

Floridsdorfer Markt

Café JOEY's

Spar

Floridsdorfer Markt (Schlingermarkt)

Billa

10 min Gehdistanz

Angererstraße

VHS Floridsdorf

Am Spitz

Patrizigasse

6 min FLORIDSDORFER AUPARK

Wien Floridsdorf

Volksschule Mengerergasse

Brünnerstraße

Floridsdorfer Bad

Hoßplatz

Matthäus-Jiszda-Straße

6 min

FLORIDSDORFER WASSERPARK

8 min ALTE DONAU

# Optimale Lage

Die Baumstadt Floridsdorf liegt in verkehrsberuhigter Binnenlage in Gehdistanz zum Bahnhof Floridsdorf, in unmittelbarer Nähe zum Floridsdorfer Markt. Zum Naherholungsgebiet Alte Donau sind es nur 8 Minuten mit dem Rad. Die perfekte Wohnlage mit umfassender Nahversorgung und guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

## Nahversorger

---

Floridsdorfer Markt	80 m
Spar und Billa	100 m
Post	120 m

## Kindergarten und Schulen

---

Kindergarten	20 m
VHS Floridsdorf	600 m
VS Mengergasse	1.300 m

## Freizeit

---

SCN (Shopping Center Nord)	850 m
Fitnesscenter	950 m
Floridsdorfer Bad	1.200 m
Floridsdorfer Aupark	1.400 m
Floridsdorfer Wasserpark	1.500 m
Alte Donau	1.800 m

## Ärztliche Versorgung

---

Apotheke	50 m
Allgemeinmediziner	80 m
Klinik Floridsdorf	700 m

## Öffentliche Verkehrsmittel

---

Straßenbahn Floridsdorfer Markt (30, 31)	60 m
S-Bahn Brünnerstraße	600 m
Bahnhof Floridsdorf (S-Bahn, U-Bahn)	950 m
Straßenbahn Bahnsteggasse (30, 31)	290 m
Bus Ignaz-Köck-Straße (36B)	500 m



Floridsdorfer Wasserpark



Klinik Floridsdorf



SCN (Shopping Center Nord)



Schlingermarkt



Bahnhof Floridsdorf



Amtshaus Floridsdorf



Mühlenschüttel

# ESG-Standards der Zukunft

Mit jedem Immobilieninvestment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

---

- ✓ Ressourcenschonende Nachverdichtung in Holzbauweise
- ✓ Angestrebte Gebäudezertifizierung (ÖGNI, klimaaktiv)
- ✓ Modernste Energiestandards
- ✓ Reduktion des Eigenstromverbrauches um ca. 30 %
- ✓ Geothermie in Kombination mit Luft-Wärmepumpen,
- ✓ unterstützt durch Photovoltaikanlagen
- ✓ Klimaneutrale Heizung und sommerliche Temperierung der Wohnungen
- ✓ Photovoltaikanlage auf den Dächern
- ✓ Großzügige Grünflächen und dichter Baumbestand
- ✓ Regenwassermanagement
- ✓ Minimale Bodenversiegelung durch umsichtige Nachverdichtung
- ✓ Schaffung von „Cool Islands“ im Sommer
- ✓ Dachgärten mit Gemeinschaftsflächen und Hochbeete für Mieter:innen
- ✓ Fassadenbegrünung als Beitrag zur naturnahen Begrünung
- ✓ Grätzlпарк und Spielplatz
- ✓ Zahlreiche Fahrradabstellplätze
- ✓ Leihräder und Car Sharing geplant



## WIR ENTWICKELN LEBENSÄÄUME

---

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie „Grätzelzentren“.

## WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

---

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

## WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN

---

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO<sub>2</sub> in der Luft bei.

## WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

---

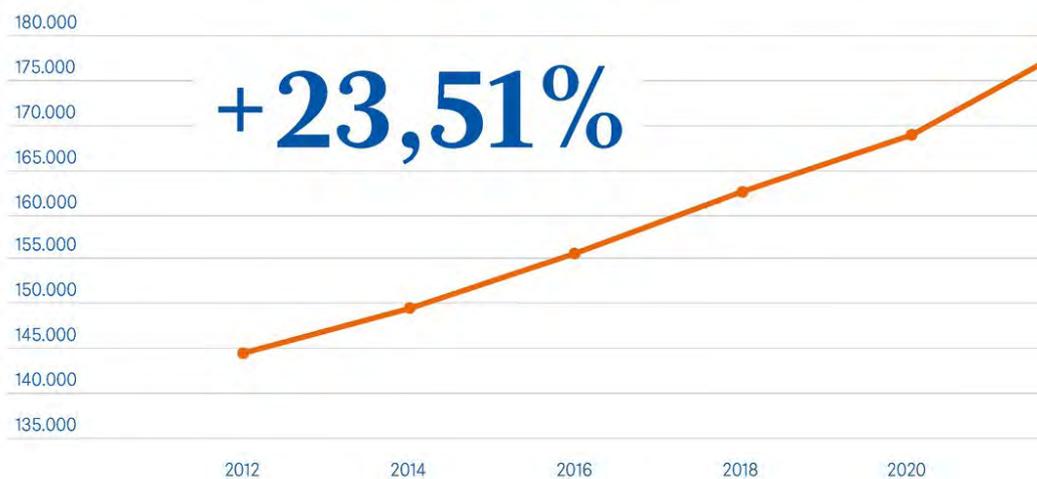
Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung, Regenwasser-Management und optimierten Wasserbedarf.

# Floridsdorf



Die Baumstadt befindet sich in 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.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORIDSDORF



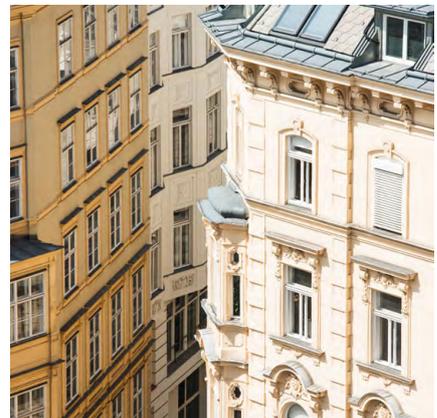
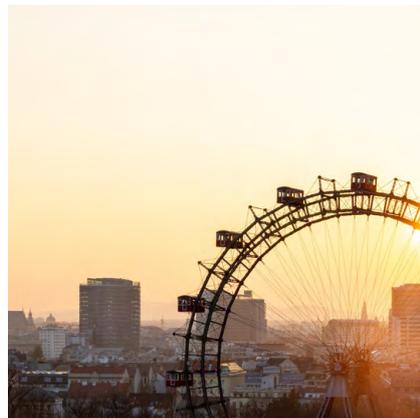
Quelle: Statistik Austria

# Wien

## IN LEBENSQUALITÄT DIE NR. 1

Seit Jahren liegt Wien vorne: Laut Mercer bietet die Donaumetropole auch im aktuellen Ranking weltweit die höchste Lebensqualität. Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist hoch und wird auch in Zukunft weiter steigen.

Der Trend geht hierbei eindeutig zu Neubau-Wohnungen mit persönlicher Freifläche und in kurzer Entfernung zu Naherholungsgebieten. Der Reichtum an Naturräumen und die Nähe zum Wasser schaffen Platz für Aktivitäten, die die Metropole Wien einzigartig macht.



# So funktioniert ein Bauherrenmodell

## **BILDUNG EINER BAUHERR:INNENGEMEINSCHAFT**

Investor:innen bilden eine Bauherr:innengemeinschaft.



## **KAUF EINER IMMOBILIE ODER EINES GRUNDSTÜCKS**

Die Bauherr:innengemeinschaft erwirbt gemeinsam ein Objekt. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, ins Grundbuch/Firmenbuch eingetragen. Abstimmung des Projekts mit den zuständigen Behörden und Partner:innen.



## **BAU ODER SANIERUNG**

Neubau oder Sanierung des Gebäudes, Investor:innen profitieren von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



## **VERMIETUNG**

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

# 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 Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG, um die bestehenden Altbauwerke abzurechen und zwei Neubauten 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.

### WESENTLICHE VORTEILE FÜR INVESTOR:INNEN

- ✓ **Sicherheit** durch Grundbucheintragung der Kommanditgesellschaft
- ✓ **Inflationsschutz** durch Indexierung der Mieteinnahmen
- ✓ **Transparenz** und laufende Information
- ✓ **Vermietungsgemeinschaft** (Risikominimierung durch Mietenpool)
- ✓ **Beschleunigte Abschreibung** (1/15 AfA für Bau- u. Nebenkosten) gemäß Wohnhaussanierungsgesetz
- ✓ Berechtigung zum **Vorsteuerabzug** (Unternehmereigenschaft)
- ✓ **Niedrige Betriebskosten** wegen neuer, energieeffizienter Bausubstanz
- ✓ **Individuelle Finanzierungsgestaltung** für den/die Investor:in (Barbeteiligung möglich)
- ✓ **Arbeitsfreies Zusatzeinkommen** durch professionelles Immobilienmanagement inkl. Vermietung & Verwaltung

### KEINE CHANCEN OHNE WIRTSCHAFTLICHES RISIKO

- ✓ **Änderung der Markt- & Gesetzeslage** (z.B. Mieternachfrage, steuerliche oder förderungsrechtliche Änderungen)
- ✓ **Risiken aus dem Werkvertrag** (z.B. Bodenrisiko, behördliche Auflagen, Baupreisindexerhöhung über 2,5% laut Werkvertrag Punkt 6.2.5)
- ✓ **Finanzierungsrisiken** (z.B. Zinserhöhung, Mieterausfall)
- ✓ **Immobilienpezifische Risiken** (z.B. Leerstand, Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- & Instandsetzungsrisiko)
- ✓ **Zeitliche Risiken** (Behördenverfahren, Bauzeitins, usw.)

## NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Faktor	Ertragsbewertete Nutzfläche **
Erdgeschoss	12	485 m <sup>2</sup>	1,000	485 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	16	743 m <sup>2</sup>	1,025	761 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	16	744 m <sup>2</sup>	1,050	781 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	12	694 m <sup>2</sup>	1,050	729 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss	12	644 m <sup>2</sup>	1,075	692 m <sup>2</sup>
5. Obergeschoss	4	249 m <sup>2</sup>	1,075	268 m <sup>2</sup>
6. Obergeschoss	4	249 m <sup>2</sup>	1,075	268 m <sup>2</sup>
Balkone		587 m <sup>2</sup>	0,500	294 m <sup>2</sup>
Loggien		56 m <sup>2</sup>	1,000	56 m <sup>2</sup>
Terrassen		145 m <sup>2</sup>	0,300	43 m <sup>2</sup>
<b>Ertragsbewertete Nutzfläche</b>				<b>4.377m<sup>2</sup></b>

\* 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 beideten Sachverständigen.

## KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
76 Wohnungen	3.864 m <sup>2</sup>	10,21 EUR	39.453 EUR
57 Küchen **		42,00 EUR	2.394 EUR
<b>Gesamteinnahmen monatlich</b>			<b>41.847 EUR</b>
<b>Gesamteinnahmen jährlich</b>			<b>502.000 EUR</b>

Aufgrund der Förderungsbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 9,25 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 10,21 Euro/m<sup>2</sup>.

## FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
76 Wohnungen	3.864 m <sup>2</sup>	13,91 EUR	53.748 EUR
<b>Gesamteinnahmen monatlich</b>			<b>53.748 EUR</b>
<b>Gesamteinnahmen jährlich</b>			<b>645.000 EUR</b>

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 mit einem Wert von 13,91 Euro netto/m<sup>2</sup> angesetzt.

## FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche *	pro m <sup>2</sup>	Förderdarlehen
38 Wohnungen   Werndlgasse 5	1.932 m <sup>2</sup>	700,00 EUR	1.350.000 EUR
38 Wohnungen   Werndlgasse 7	1.932 m <sup>2</sup>	700,00 EUR	1.350.000 EUR
<b>Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)</b>			<b>2.700.000 EUR</b>

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 19 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

## VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

		<b>netto *</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup> **</b>
KG samt Liegenschaftsanteilen	5.450.000	EUR	1.245 EUR
Generalplanung   Bau- u. Baunebenkosten   wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	18.300.000	EUR	4.181 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	1.200.000	EUR	274 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	9 EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	550.000	EUR	126 EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision Komplementär	220.000	EUR	50 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung   Förderungsabwicklung	500.000	EUR	114 EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten</b>	<b>26.260.000</b>	<b>EUR</b>	<b>5.999 EUR</b>

### 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 Unternehmer:inneneigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

\*\* Nettopreis bezogen auf eine ertragsbewertete Nutzfläche von 4.377 m<sup>2</sup>.

\*\*\* Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen.

## VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

### Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		<b>netto</b>
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	26.260.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	115.000	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.544.613	EUR
Reserve	50.387	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>28.000.000</b>	<b>EUR</b>
Beratungshonorar	420.000	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar</b>	<b>28.420.000</b>	<b>EUR</b>

\* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer	13.625	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	86.375	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	15.000	EUR
	<b>115.000</b>	<b>EUR</b>

\*\* Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Frühjahr 2025 und einem Tilgungsbeginn ab Jänner 2027, einem Zinssatz von 4,54% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 13.580.000 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

	<b>netto</b>
Eigenkapital 2023 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Gesellschafterversammlung	3.500.000 EUR
Eigenkapital 2024 - Einzahlung 30.06.2024	3.500.000 EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 30.06.2025	3.500.000 EUR
Eigenkapital 2026 - Einzahlung 31.03.2026	3.500.000 EUR
Fremdkapital *	14.420.000 EUR
<b>voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>28.420.000 EUR</b>

- \* Für die Endfinanzierung ab 01.01.2027 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:
- Bankdarlehen 11.720.000 Euro
  - Kalkulierter Fixzinssatz 4,54% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.12.2033; ab 01.01.2034 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,65% p.a.
  - Laufzeit 15 Jahre ab 01.01.2027
  - Landesdarlehen gefördert 2.700.000 Euro
  - kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
  - Laufzeit 20 Jahre

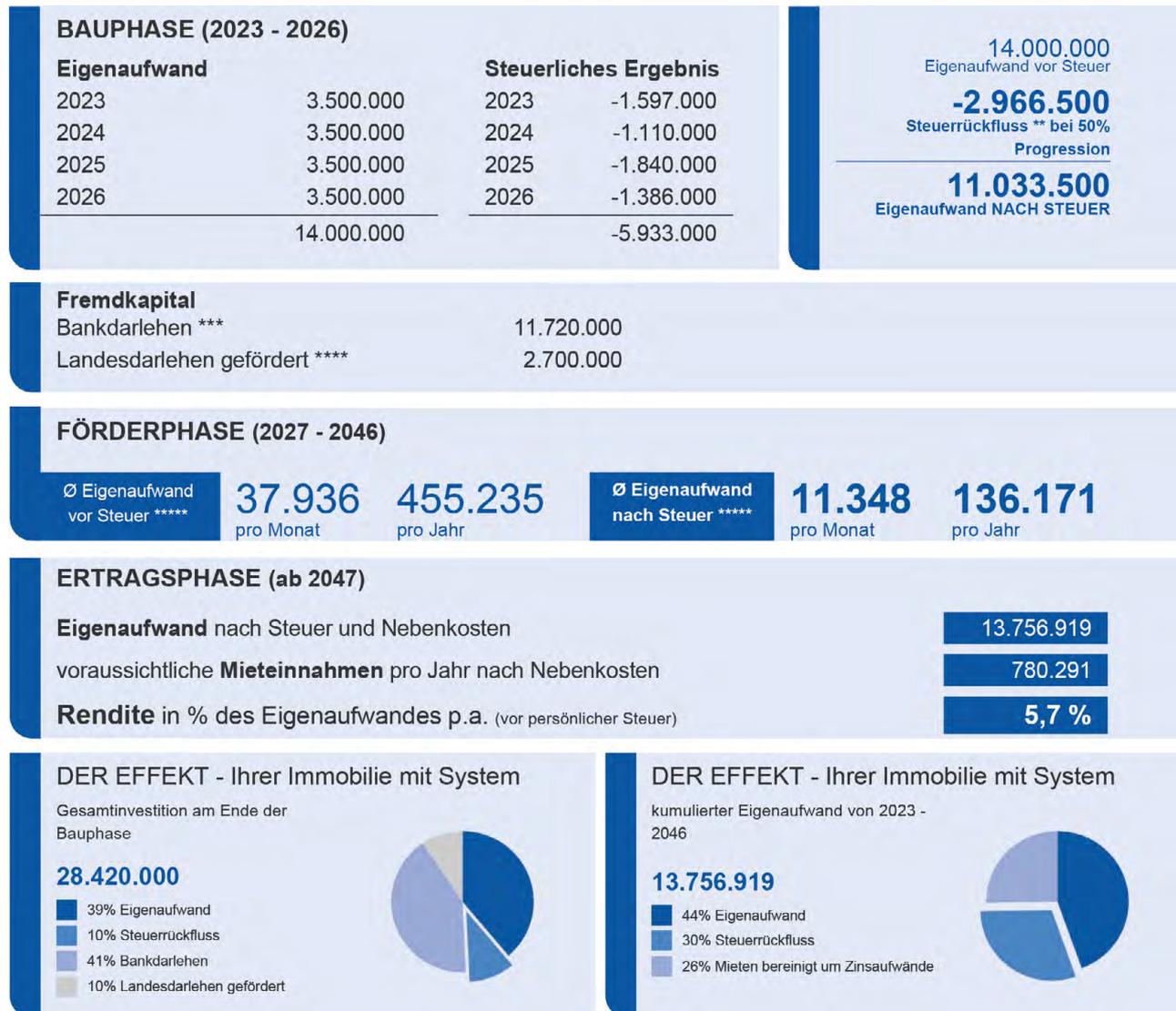
Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

Die rund 51%-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): 28.420.000\*



- \* 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 11.720.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2027, kalkulierter Fixzinssatz mit 4,54% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.12.2033. Ab 01.01.2034 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,65% p.a.
- \*\*\*\* Landesdarlehen gefördert in Höhe von 2.700.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- \*\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2046. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023.

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.

## PROGNOSERECHNUNG

### 100 % Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
■	2023			-3.500.000		-3.500.000	-3.500.000
	2024			-3.500.000	798.500	-2.701.500	-6.201.500
	2025			-3.500.000	555.000	-2.945.000	-9.146.500
	2026			-3.500.000	920.000	-2.580.000	-11.726.500
€	2027	407.760	-1.232.094	-824.334	693.000	-131.334	-11.857.834
	2028	418.054	-1.232.094	-814.040	749.591	-64.449	-11.922.283
	2029	428.590	-1.232.094	-803.504	730.777	-72.726	-11.995.009
	2030	439.375	-1.232.094	-792.719	711.223	-81.496	-12.076.505
	2031	450.414	-1.232.094	-781.680	690.896	-90.784	-12.167.289
	2032	452.053	-1.232.094	-780.041	669.763	-110.277	-12.277.566
	2033	463.619	-1.232.094	-768.475	652.621	-115.854	-12.393.420
	2034	475.457	-1.234.144	-758.687	629.771	-128.915	-12.522.336
	2035	487.574	-1.234.144	-746.570	607.746	-138.823	-12.661.159
	2036	499.977	-1.234.144	-734.167	582.863	-151.304	-12.812.463
	2037	504.944	-1.234.144	-729.200	556.968	-172.232	-12.984.695
	2038	517.938	-1.234.144	-716.205	533.880	-182.326	-13.167.020
	2039	531.239	-1.234.144	-702.905	369.325	-333.580	-13.500.600
	2040	544.853	-1.234.144	-689.291	318.118	-371.173	-13.871.774
	2041	558.788	-1.233.446	-674.658	-64.292	-738.950	-14.610.723
	2042	561.459	-149.006	412.454	-249.457	162.996	-14.447.727
	2043	576.059	-149.006	427.053	-264.923	162.130	-14.285.597
2044	591.003	-149.006	441.997	-272.938	169.059	-14.116.539	
2045	606.298	-149.006	457.293	-281.133	176.160	-13.940.378	
2046	621.955	-148.985	472.970	-289.510	183.460	<b>-13.756.919</b>	
2047	<b>780.291</b>		780.291	-298.075	482.215	-13.274.704	

\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

\*\*\* 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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## PROGNOSERECHNUNG

### 100 % Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-1.597.000		-1.597.000	-1.597.000
2024				-1.110.000		-1.110.000	-2.707.000
2025				-1.840.000		-1.840.000	-4.547.000
2026				-1.386.000		-1.386.000	-5.933.000
2027	502.000	-94.240	407.760	-1.353.000	-553.943	-1.499.183	-7.432.183
2028	513.832	-95.778	418.054	-1.353.000	-526.609	-1.461.555	-8.893.738
2029	525.943	-97.353	428.590	-1.353.000	-498.036	-1.422.446	-10.316.183
2030	538.339	-98.964	439.375	-1.353.000	-468.167	-1.381.792	-11.697.975
2031	551.028	-100.614	450.414	-1.353.000	-436.941	-1.339.527	-13.037.502
2032	564.015	-111.962	452.053	-1.353.000	-404.295	-1.305.241	-14.342.743
2033	577.309	-113.690	463.619	-1.353.000	-370.162	-1.259.543	-15.602.286
2034	590.916	-115.459	475.457	-1.353.000	-337.950	-1.215.492	-16.817.778
2035	604.844	-117.270	487.574	-1.353.000	-300.301	-1.165.726	-17.983.505
2036	619.100	-119.123	499.977	-1.353.000	-260.913	-1.113.936	-19.097.440
2037	633.692	-128.748	504.944	-1.353.000	-219.704	-1.067.760	-20.165.200
2038	648.628	-130.690	517.938	-1.080.000	-176.587	-738.649	-20.903.849
2039	663.916	-132.677	531.239	-1.036.000	-131.474	-636.235	-21.540.084
2040	679.564	-134.711	544.853	-332.000	-84.269	128.584	-21.411.500
2041	695.582	-136.794	558.788	-25.000	-34.874	498.914	-20.912.586
2042	711.976	-150.517	561.459	-25.000	-6.613	529.847	-20.382.740
2043	728.757	-152.698	576.059	-25.000	-5.182	545.877	-19.836.863
2044	745.934	-154.931	591.003	-25.000	-3.737	562.265	-19.274.598
2045	763.515	-157.217	606.298	-25.000	-2.278	579.020	-18.695.577
2046	781.511	-159.556	621.955	-25.000	-804	596.151	-18.099.426
2047	963.506	-183.216	780.291	-25.000		755.291	-17.344.136

#### 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		6.621.849			6.621.849
		minus Steuer			plus Steuer
		-1.013.924			6.047.576
		nach Steuer			nach Steuer
		<b>5.607.924</b>			<b>12.669.424</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 7.061.500**

- \* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 502.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- \*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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 01.01.2027 berechnet.

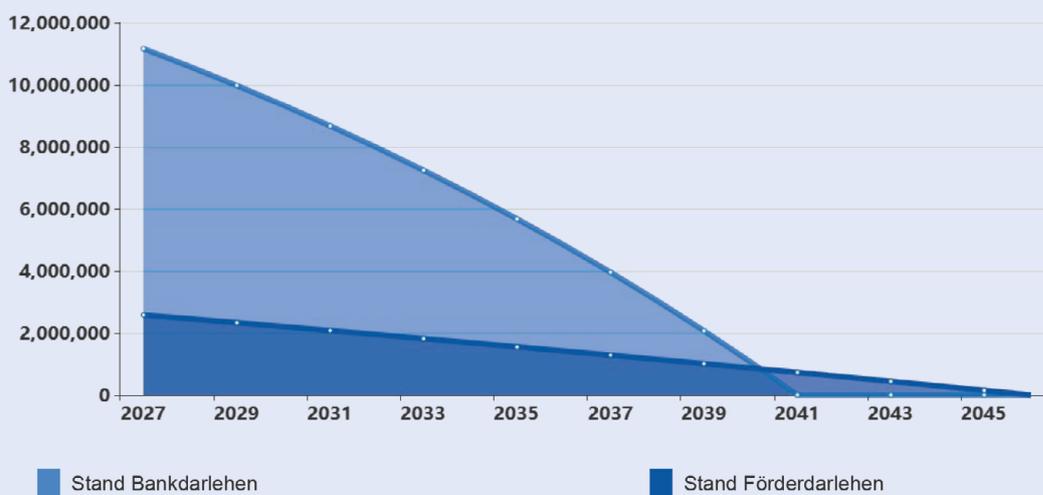
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mieterrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## PROGNOSERECHNUNG

### 100 % Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026									
2027	555.585	527.504	1.083.088	11.164.415	122.567	26.439	149.006	2.577.433	1.232.094
2028	581.687	501.401	1.083.088	10.582.728	123.798	25.208	149.006	2.453.636	1.232.094
2029	609.016	474.072	1.083.088	9.973.712	125.042	23.964	149.006	2.328.594	1.232.094
2030	637.629	445.459	1.083.088	9.336.082	126.298	22.708	149.006	2.202.296	1.232.094
2031	667.587	415.502	1.083.088	8.668.496	127.566	21.439	149.006	2.074.730	1.232.094
2032	698.951	384.137	1.083.088	7.969.544	128.848	20.158	149.006	1.945.882	1.232.094
2033	731.790	351.298	1.083.088	7.237.754	130.142	18.863	149.006	1.815.740	1.232.094
2034	764.745	320.394	1.085.138	6.473.010	131.450	17.556	149.006	1.684.290	1.234.144
2035	801.073	284.065	1.085.138	5.671.937	132.770	16.235	149.006	1.551.520	1.234.144
2036	839.127	246.011	1.085.138	4.832.810	134.104	14.902	149.006	1.417.416	1.234.144
2037	878.989	206.149	1.085.138	3.953.821	135.451	13.554	149.006	1.281.964	1.234.144
2038	920.744	164.394	1.085.138	3.033.077	136.812	12.194	149.006	1.145.152	1.234.144
2039	964.483	120.655	1.085.138	2.068.593	138.186	10.819	149.006	1.006.966	1.234.144
2040	1.010.300	74.838	1.085.138	1.058.293	139.575	9.431	149.006	867.391	1.234.144
2041	1.057.595	26.845	1.084.440		140.977	8.029	149.006	726.414	1.233.446
2042					142.393	6.613	149.006	584.021	149.006
2043					143.824	5.182	149.006	440.198	149.006
2044					145.268	3.737	149.006	294.929	149.006
2045					146.728	2.278	149.006	148.202	149.006
2046					148.181	804	148.985		148.985

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



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.

**PROGNOSERECHNUNG****100 % Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung**

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-1.324.000		-1.324.000	-1.324.000
2024				-793.000		-793.000	-2.117.000
2025				-818.000		-818.000	-2.935.000
2026				-58.000		-58.000	-2.993.000
2027	645.000	-94.240	550.760	-324.000	-553.943	-327.183	-3.320.183
2028	661.125	-95.778	565.347	-324.000	-526.609	-285.262	-3.605.445
2029	677.653	-97.353	580.301	-324.000	-498.036	-241.736	-3.847.180
2030	694.594	-98.964	595.630	-324.000	-468.167	-196.537	-4.043.717
2031	711.959	-100.614	611.346	-324.000	-436.941	-149.595	-4.193.312
2032	729.758	-111.962	617.796	-324.000	-404.295	-110.498	-4.303.810
2033	748.002	-113.690	634.312	-324.000	-370.162	-59.850	-4.363.660
2034	766.702	-115.459	651.243	-324.000	-337.950	-10.706	-4.374.366
2035	785.870	-117.270	668.600	-324.000	-300.301	44.300	-4.330.067
2036	805.517	-119.123	686.394	-324.000	-260.913	101.481	-4.228.586
2037	825.655	-128.748	696.907	-324.000	-219.704	153.203	-4.075.383
2038	846.296	-130.690	715.606	-324.000	-176.587	215.019	-3.860.364
2039	867.453	-132.677	734.776	-324.000	-131.474	279.302	-3.581.062
2040	889.140	-134.711	754.428	-324.000	-84.269	346.159	-3.234.903
2041	911.368	-136.794	774.575	-324.000	-34.874	415.701	-2.819.202
2042	934.152	-150.517	783.635	-324.000	-6.613	453.023	-2.366.179
2043	957.506	-152.698	804.808	-324.000	-5.182	475.625	-1.890.554
2044	981.444	-154.931	826.512	-324.000	-3.737	498.775	-1.391.779
2045	1.005.980	-157.217	848.763	-324.000	-2.278	522.485	-869.294
2046	1.031.129	-159.556	871.573	-324.000	-804	546.769	-322.525
<b>2047</b>	<b>1.056.908</b>	<b>-183.216</b>	<b>873.692</b>	<b>-324.000</b>		<b>549.692</b>	<b>227.167</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN****IM 25. JAHR**

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 645.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 25. 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 Leerstellungen) 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: 9,0% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

### MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.01.2027) mit 502.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2028 .

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 645.000 Euro p.a. angesetzt.

### ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 11.720.000 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz mit 4,54% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.12.2033; ab 01.01.2034 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,65% p.a.
- ✓ Laufzeit 15 Jahre ab 01.01.2027
- ✓ Landesdarlehen gefördert 2.700.000 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,00% 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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

## STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

### 2023

Erwerbsnebenkosten	93.600	EUR
Planung   technische Betreuung	22.000	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	143.300	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	80.000	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	196.800	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	88.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung   Förderungsabwicklung	500.000	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2024	384.300	EUR
Beratungshonorar	28.000	EUR
	<b>1.597.000</b>	<b>EUR</b>

### 2024

Planung   technische Betreuung	66.000	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	143.300	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	80.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	172.200	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	77.000	EUR
laufende Steuerberatung	14.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2025	529.500	EUR
Beratungshonorar	28.000	EUR
	<b>1.110.000</b>	<b>EUR</b>

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).

## STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

---

### 2025

Planung   technische Betreuung	93.500	EUR
Baukosten	676.700	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	143.300	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	80.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	123.000	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	55.000	EUR
laufende Steuerberatung	10.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2026	630.500	EUR
Beratungshonorar	28.000	EUR
	<b>1.840.000</b>	<b>EUR</b>

### 2026

Planung   technische Betreuung	110.000	EUR
Baukosten	966.700	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	143.300	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	80.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	58.000	EUR
Beratungshonorar	28.000	EUR
	<b>1.386.000</b>	<b>EUR</b>

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 für das Jahr 2026 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

## VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

### inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		<b>netto</b>
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	26.260.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	115.000	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.544.613	EUR
Reserve	50.387	EUR
<b>Investitionssumme</b>	<b>28.000.000</b>	<b>EUR</b>
Beratungshonorar	420.000	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	-1.500.000	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>26.920.000</b>	<b>EUR</b>

\* **Erwerbsnebenkosten**

Gründerwerbsteuer	13.625	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	86.375	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	15.000	EUR
	<b>115.000</b>	<b>EUR</b>

\*\* Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Frühjahr 2025 und einem Tilgungsbeginn ab Jänner 2027, einem Zinssatz von 4,54% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

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

## PROGNOSERECHNUNG

100 % Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 28.420.000\*

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	25.720.000	2023	-1.195.000
-Barzeichnerbonus	-1.500.000	2024	-593.000
	<hr/>	2025	-1.235.000
	24.220.000	2026	-1.386.000
			<hr/>
			-4.409.000

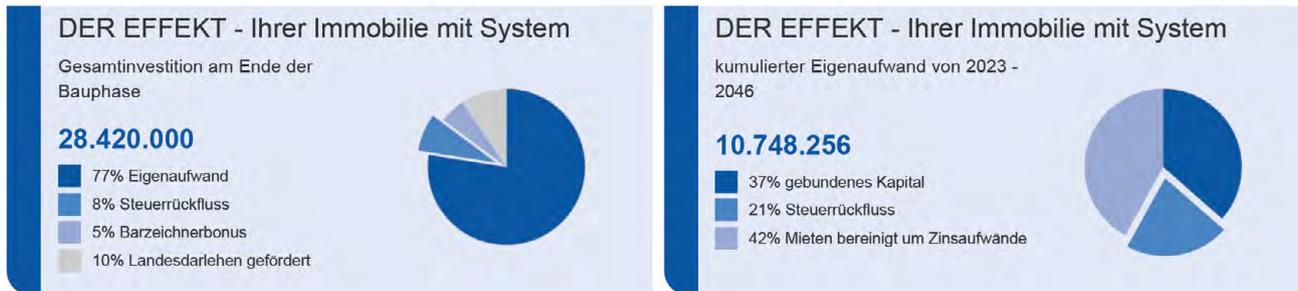
  

24.220.000 Eigenaufwand vor Steuer
<b>-2.204.500</b> Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
<hr/>
<b>22.015.500</b> Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Landesdarlehen gefördert ***	2.700.000

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>26.999</b> pro Monat	<b>323.983</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****
			<b>60.231</b> pro Monat
			<b>722.771</b> pro Jahr
<b>Ø Ertrag nach Steuer p.a.</b>			<b>3,3%</b>

<b>ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****</b>	
<b>gebundenes Kapital</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>10.748.256</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>780.291</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>7,3 %</b>



- \* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- \*\* Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- \*\*\* Landesdarlehen gefördert in Höhe von 2.700.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- \*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023.
- \*\*\*\*\* Da die Herstellungskosten bis 2040 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

## PROGNOSERECHNUNG

### 100 % Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2023			-24.220.000		-24.220.000		-24.220.000
2024				597.500	597.500	2,47 %	-23.622.500
2025				296.500	296.500	1,26 %	-23.326.000
2026				617.500	617.500	2,65 %	-22.708.500
2027	407.760	-149.006	258.754	693.000	951.754	4,19 %	-21.756.746
2028	418.054	-149.006	269.048	485.840	754.888	3,47 %	-21.001.858
2029	428.590	-149.006	279.585	480.077	759.662	3,62 %	-20.242.197
2030	439.375	-149.006	290.369	474.187	764.556	3,78 %	-19.477.640
2031	450.414	-149.006	301.408	468.166	769.575	3,95 %	-18.708.065
2032	452.053	-149.006	303.048	462.013	765.060	4,09 %	-17.943.005
2033	463.619	-149.006	314.613	460.552	775.165	4,32 %	-17.167.840
2034	475.457	-149.006	326.451	454.122	780.574	4,55 %	-16.387.266
2035	487.574	-149.006	338.568	447.549	786.118	4,80 %	-15.601.148
2036	499.977	-149.006	350.971	440.831	791.802	5,08 %	-14.809.346
2037	504.944	-149.006	355.938	433.962	789.901	5,33 %	-14.019.446
2038	517.938	-149.006	368.933	430.805	799.738	5,70 %	-13.219.708
2039	531.239	-149.006	382.233	287.128	669.361	5,06 %	-12.550.347
2040	544.853	-149.006	395.847	257.790	653.637	5,21 %	-11.896.710
2041	558.788	-149.006	409.782	-101.711	308.071	2,59 %	-11.588.638
2042	561.459	-149.006	412.454	-262.879	149.574	1,29 %	-11.439.064
2043	576.059	-149.006	427.053	-264.923	162.130	1,42 %	-11.276.934
2044	591.003	-149.006	441.997	-272.938	169.059	1,50 %	-11.107.876
2045	606.298	-149.006	457.293	-281.133	176.160	1,59 %	-10.931.716
2046	621.955	-148.985	472.970	-289.510	183.460	1,68 %	<b>-10.748.256</b>
2047	<b>780.291</b>		780.291	-298.075	482.215	4,49 %	-10.266.041

\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

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

\*\*\*\* kumulierter Eigenaufwand nach Steuer (gebundenes Kapital)

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

## PROGNOSERECHNUNG

### 100 % Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-1.195.000		-1.195.000	-1.195.000
2024				-593.000		-593.000	-1.788.000
2025				-1.235.000		-1.235.000	-3.023.000
2026				-1.386.000		-1.386.000	-4.409.000
2027	502.000	-94.240	407.760	-1.353.000	-26.439	-971.679	-5.380.679
2028	513.832	-95.778	418.054	-1.353.000	-25.208	-960.154	-6.340.833
2029	525.943	-97.353	428.590	-1.353.000	-23.964	-948.374	-7.289.207
2030	538.339	-98.964	439.375	-1.353.000	-22.708	-936.333	-8.225.540
2031	551.028	-100.614	450.414	-1.353.000	-21.439	-924.025	-9.149.565
2032	564.015	-111.962	452.053	-1.353.000	-20.158	-921.104	-10.070.670
2033	577.309	-113.690	463.619	-1.353.000	-18.863	-908.244	-10.978.914
2034	590.916	-115.459	475.457	-1.353.000	-17.556	-895.099	-11.874.013
2035	604.844	-117.270	487.574	-1.353.000	-16.235	-881.661	-12.755.674
2036	619.100	-119.123	499.977	-1.353.000	-14.902	-867.925	-13.623.599
2037	633.692	-128.748	504.944	-1.353.000	-13.554	-861.610	-14.485.210
2038	648.628	-130.690	517.938	-1.080.000	-12.194	-574.255	-15.059.465
2039	663.916	-132.677	531.239	-1.036.000	-10.819	-515.580	-15.575.045
2040	679.564	-134.711	544.853	-332.000	-9.431	203.422	-15.371.623
2041	695.582	-136.794	558.788	-25.000	-8.029	525.759	-14.845.864
2042	711.976	-150.517	561.459	-25.000	-6.613	529.847	-14.316.018
2043	728.757	-152.698	576.059	-25.000	-5.182	545.877	-13.770.141
2044	745.934	-154.931	591.003	-25.000	-3.737	562.265	-13.207.876
2045	763.515	-157.217	606.298	-25.000	-2.278	579.020	-12.628.855
2046	781.511	-159.556	621.955	-25.000	-804	596.151	-12.032.704
2047	963.506	-183.216	780.291	-25.000		755.291	-11.277.414

#### 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		6.621.849			6.621.849
		minus Steuer			plus Steuer
		-1.013.924			6.047.576
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>5.607.924</b>			<b>12.669.424</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 7.061.500**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 502.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

\*\*\* Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2027 berechnet.

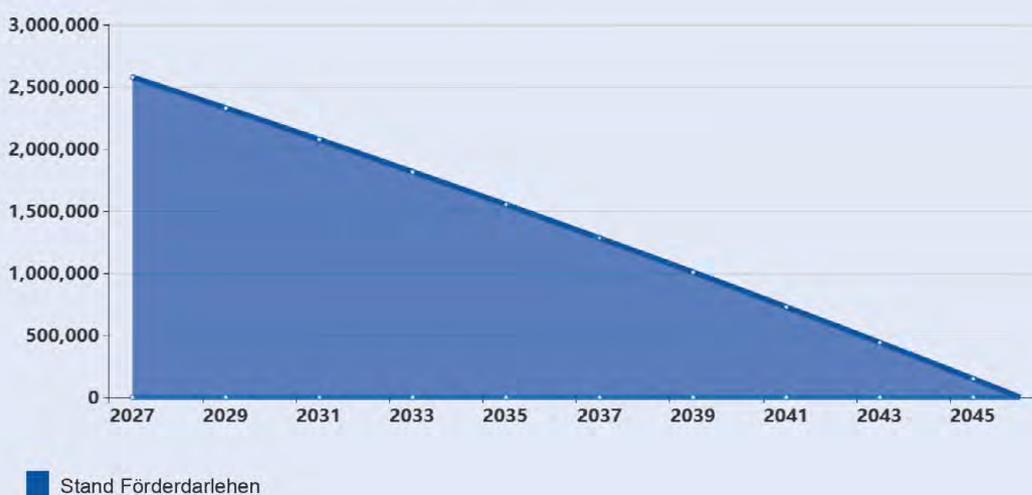
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

## PROGNOSERECHNUNG

### 100 % Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026				
2027	122.567	26.439	149.006	2.577.433
2028	123.798	25.208	149.006	2.453.636
2029	125.042	23.964	149.006	2.328.594
2030	126.298	22.708	149.006	2.202.296
2031	127.566	21.439	149.006	2.074.730
2032	128.848	20.158	149.006	1.945.882
2033	130.142	18.863	149.006	1.815.740
2034	131.450	17.556	149.006	1.684.290
2035	132.770	16.235	149.006	1.551.520
2036	134.104	14.902	149.006	1.417.416
2037	135.451	13.554	149.006	1.281.964
2038	136.812	12.194	149.006	1.145.152
2039	138.186	10.819	149.006	1.006.966
2040	139.575	9.431	149.006	867.391
2041	140.977	8.029	149.006	726.414
2042	142.393	6.613	149.006	584.021
2043	143.824	5.182	149.006	440.198
2044	145.268	3.737	149.006	294.929
2045	146.728	2.278	149.006	148.202
2046	148.181	804	148.985	

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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

**PROGNOSERECHNUNG****100 % Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung**

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-922.000		-922.000	-922.000
2024				-276.000		-276.000	-1.198.000
2025				-213.000		-213.000	-1.411.000
2026				-58.000		-58.000	-1.469.000
2027	645.000	-94.240	550.760	-324.000	-26.439	200.321	-1.268.679
2028	661.125	-95.778	565.347	-324.000	-25.208	216.139	-1.052.540
2029	677.653	-97.353	580.301	-324.000	-23.964	232.336	-820.204
2030	694.594	-98.964	595.630	-324.000	-22.708	248.922	-571.282
2031	711.959	-100.614	611.346	-324.000	-21.439	265.906	-305.376
2032	729.758	-111.962	617.796	-324.000	-20.158	273.638	-31.737
<b>2033</b>	<b>748.002</b>	<b>-113.690</b>	<b>634.312</b>	<b>-324.000</b>	<b>-18.863</b>	<b>291.449</b>	<b>259.712</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN****IM 11. JAHR**

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 645.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 11. 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 Leerstellungen) 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: 9,0% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

### MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.01.2027) mit 502.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt ab 2028 2,5%.

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 645.000 Euro p.a. angesetzt.

### ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 2.700.000 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

## STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

### 2023

Erwerbsnebenkosten	93.600	EUR
Planung   technische Betreuung	22.000	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	143.300	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	80.000	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	196.800	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	88.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderabwicklung	500.000	EUR
Geldverkehrsspesen	12.300	EUR
Beratungshonorar	28.000	EUR
	<b>1.195.000</b>	<b>EUR</b>

### 2024

Planung   technische Betreuung	66.000	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	143.300	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	80.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	172.200	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	77.000	EUR
laufende Steuerberatung	14.000	EUR
Geldverkehrsspesen	12.500	EUR
Beratungshonorar	28.000	EUR
	<b>593.000</b>	<b>EUR</b>

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).

## STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

### 2025

Planung   technische Betreuung	93.500	EUR
Baukosten	676.700	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	143.300	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	80.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	123.000	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	55.000	EUR
laufende Steuerberatung	10.000	EUR
Geldverkehrsspesen	25.500	EUR
Beratungshonorar	28.000	EUR
	<b>1.235.000</b>	<b>EUR</b>

### 2026

Planung   technische Betreuung	110.000	EUR
Baukosten	966.700	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	143.300	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	80.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	58.000	EUR
Beratungshonorar	28.000	EUR
	<b>1.386.000</b>	<b>EUR</b>

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 für das Jahr 2026 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

## RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 1|2

### KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenfertigung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt die investierende Person einen individuellen Anteil an der Kommanditgesellschaft.

### FIRMENBUCH / GRUNDBUCH

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

### VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄR

Durch die beglaubigte Unterfertigung dieser Vollmacht schaffen die Gesellschafter:innen die Voraussetzung für die Eintragung des Kommanditanteils im österreichischen Firmenbuch. Diese Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und „über den Tod hinaus“) stellt sicher, dass der 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 Investor:innen eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und den einzelnen Kommanditist:innen in der einfachen Übertragungsmöglichkeit ihres/seines Kommanditanteils eingeschränkt sein könnte.

### TREUHANDAUFTRAG

Dieser beglaubigte zu unterfertigende Auftrag dient der Sicherung bestimmter Interessen der investierenden Person. Der/Die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die Klient: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.

## RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2|2

---

### GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

---

Sobald für die gesamten Kommanditanteile rechtsgültige Kaufverträge vorliegen, 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 Gesellschafter: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 Durchführungserlässen 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.

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

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

## HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 1|2

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% lt. 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 Bauzeitzinsen 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.

## **HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 2|2**

---

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 Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG; FN 502620y, 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.

## IHRE PARTNER:INNEN

---

**Zusammenführung  
der Gesellschafter:innen**

IFA Institut für  
Anlageberatung AG, Linz

---

**Kaufvertrag |  
Gesellschaftsvertrag |  
Treuhandauftrag**

Koller & Schreiber Rechtsanwälte  
Partnerschaft, Wien

---

**Werkvertrag**

Freude am Wohnen  
Wohnbau-GmbH, Linz

---

**Konzeption |  
Wirtschaftlichkeitsanalysen  
-berechnungen**

IFW Immobilien- und  
Finanzierungsberatungs-  
Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz

---

**Auftrag und  
wirtschaftliche Betreuung**

IWB Institut für  
Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

---

**Planung, Ausschreibung  
und Bauaufsicht**

Baumeister  
Lindner GmbH, Wien

---

**Finanzierungsbeschaffung  
und -bearbeitung,  
Förderungsabwicklung**

IFA Institut für  
Anlageberatung AG, Linz

---

# Ganzheitliches Leistungsspektrum

IFA kann ein ganzheitliches Leistungsspektrum abdecken – ganz im Sinne der Investor:innen. Dazu zählen Grundstücksankauf, Planung und Durchführung von Investmentprojekten, Erstellung individueller Finanzierungskonzepte, Betreuung der Investments und Bauführung, Förderungsabwicklung und steuerliche Beratung, Finanzierungsstruktur sowie Asset Management.

## **KONZEPTION & PROJEKTABWICKLUNG**

- ✓ Akquise von attraktiven Grundstücken und Objekten
- ✓ Wirtschaftliche und technische Konzeption des Immobilienprojekts

## **ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN**

- ✓ Beantragung und Abwicklung von Förderungen
- ✓ Abstimmung des Projekts mit den zuständigen Behörden und Partner:innen

## **RECHTLICHE ABWICKLUNG**

- ✓ Rechtliche Betreuung der Investor:innen beim Ankauf und über den gesamten Projektzyklus

## **FINANZIERUNGSSTRUKTURIERUNG**

- ✓ Optimierte Finanzierungsstrukturierung des Projekts

## **STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG**

- ✓ Berücksichtigung aller steuerlichen Begünstigungen
- ✓ Laufende Betreuung und Abstimmung mit der beauftragten Steuerberatung

## **REALISIERUNG DES BAUVORHABENS**

- ✓ Beauftragung von etablierten Partner:innen und Bauaufsicht
- ✓ Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und hohen Qualitätsstandards

## **ASSET MANAGEMENT & INVESTOR:INNENBETREUUNG**

- ✓ Sicherstellung einer optimalen Bewirtschaftung des Projekts
- ✓ Steuerung sämtlicher Dienstleister:innen (Immobilienmakler:innen, Hausverwaltung, Reinigung, technische Instandhaltung)
- ✓ Laufende Kommunikation mit Investor:innen und Mieter:innen

# Das IFA Asset Management

## IHR BEGLEITER ÜBER DEN GESAMTEN INVESTITIONSZYKLUS

### **Das IFA Asset Management begleitet Investor:innen über den gesamten Lebenszyklus des Immobilienprojekts und stellt sicher, dass Ihr Investment optimal bewirtschaftet wird.**

IFA ist der Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich mit mehr als vier Jahrzehnten Immobilien-erfahrung. Zentraler Bestandteil unseres Leistungsangebots ist dabei, dass IFA Investmentprojekte über den ge- samten Zyklus optimal gemanagt werden und Investor:innen regelmäßig und transparent informiert werden.

Das IFA Asset Management ist ein Team, bestehend aus erfahrenen Immobilienexpert:innen, das Investor:innen vom Zeitpunkt der Zeichnung des Projekts bis hin zum Projektende (dem Erreichen des Totalgewinns bei Bauher- renmodellen bzw. bei IFA Prime Investments mit dem Verkauf) begleitet. Das Team stellt sicher, dass das Immo- bilienprojekt über den gesamten Zyklus optimal bewirtschaftet wird und unterstützt Investor:innen beim Erkennen, der Analyse und Umsetzung von geeigneten Maßnahmen. Zudem erhalten Investor:innen ein regelmäßiges Repor- ting zur ihrem Investment sowie Zugang zum IFA Portal, in dem alle relevanten Informationen abgebildet sind.

### **Alles aus einer Hand: IFA als Teil von SORAVIA**

Seit mittlerweile 15 Jahren ist IFA Teil des SORAVIA-Konzerns. Gemeinsam mit dem Mutterkonzern, einem der füh- renden Immobilienkonzerne in Österreich und Deutschland mit über 140 Jahren Erfahrung und einem realisierten Projektvolumen von über 7 Milliarden Euro, hat IFA Zugriff auf eine Vielzahl von Immobiliendienstleistungen inner- halb des Konzerns und genau das macht das IFA Leistungsangebot an Investor:innen so einzigartig.

**Bei der IFA bekommen Investor:innen alles aus einer Hand.** Als einziger Player auf dem österreichischen Markt können wir die gesamte Immobilienwertschöpfungskette vollumfänglich abdecken. Über die Einbettung in die SO- RAVIA-Gruppe haben wir Zugriff auf jede Expertise, die Investor:innen bei Immobilieninvestments brauchen. In vielen Bereichen sind wir Marktführer.

### **Die Kernstrategie des IFA Asset Managements ist es, primär auf konzerninterne Dienstlei- stungspartner:innen zurückzugreifen. Somit können wir eine konstant hohe Qualität sicher- stellen.**

**Lebenszykluskosten senken, Erträge sichern.** Instandhaltung und Wartung einer Immobilie haben massive Aus- wirkungen auf deren Lebenszykluskosten. Die Errichtung einer Immobilie beträgt über den gesamten Lebenszyklus nur rund 1/3 der anfallenden Kosten; der Rest betreffen die Bewirtschaftung und Kosten für Umbauten und Instand- haltung.

Das IFA Asset Management denkt den gesamten Immobilienzyklus mit. Durch die frühzeitige Einbindung von unse- ren SORAVIA-Expert:innen in der Hausverwaltung und der Vermarktung können wir die optimale Nutzung von Im- mobilien erhöhen – von der optimalen Verwertungsstrategie bis hin zu niedrigeren Bewirtschaftungskosten.

### **Weitere Vorteile für Investor:innen sind:**

- ✓ Direkter Zugang zu marktführenden Unternehmen und Sicherstellung einer hohen Qualität der Dienstleistungen
- ✓ Rascher Zugriff auf Expert:innen Know-How in allen Bereichen
- ✓ Gesamtheitliche Betrachtungsweise auf Projekte über den gesamten Lebenszyklus
- ✓ Effiziente Zusammenarbeit von Asset Management und Dienstleister:innen sichert werthaltiges Betreiben der Immobilien
- ✓ Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen Asset-, Property- und Facility-Management sowie ein einheitliches Verständnis für die Ziele gewährleisten die umfassende Abwicklung unter einem Dach – ohne Reibungsverluste und mit klarem Fokus auf die Investitionsstrategie unserer Investor:innen

### **Transparenz: Das IFA Asset Management agiert im Sinne der Investor:innen**

Die wichtigsten Dienstleister:innen, mit denen das IFA Asset Management zusammenarbeitet sind:

- ✓ Hausverwaltung für die tägliche Betreuung der Immobilie
- ✓ Immobilienmakler:innen zur Sicherstellung einer möglichst hohen Vermietung der Immobilie
- ✓ Handwerker:innen für Instandhaltung, Wartung und Sanierungsmaßnahmen
- ✓ Sonstige Expert:innen (z.B. Rechtsanwäl:innen Steuerberater:innen, sonstige Berater:innen)

Das IFA Asset Management hat sich bei Beauftragungen für ihre Investor:innen selbst einen höchstmöglichen Grad an Transparenz auferlegt. Dafür gibt es eine eigene Richtlinie, auf deren Basis das IFA Asset Management und deren Dienstleister:innen im Sinne der Investor:innen agieren.

## LEISTUNGSKATALOG BAUHERRENMODELL

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

### BAUHERRENMODELLE / IFA PRIME INVESTMENTS (INVESTMENTHORIZONT: 20+ JAHRE)



### IFA PRIME INVESTMENTS MIT EXIT (INVESTMENTHORIZONT: 6 BIS 19 JAHRE)



### INVESTITIONSPHASE / BAU DES IMMOBILIENPROJEKTS

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

Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit des Projekts

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

Konstituierung des Projekts

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

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
- ✓ Ggf. 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

## BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Koordinierung Leerstandsmanagement von Wohnungen und Geschäftslokalen</li> <li>✓ Regelmäßige Abstimmung mit Makler:innen, evtl. Beauftragung von Drittmakler:innen</li> <li>✓ Setzung von Maßnahmen zur besseren Vermietung bzw. Reduktion von Leerständen in Abstimmung mit Hausverwaltung und Makler:innen</li> <li>✓ Aufbereitung von Informationen und ggf. Entscheidungsgrundlagen für Investor:innen</li> <li>✓ Koordinierung Anhebung des Mietzins bei Förderungsablauf</li> </ul>
Forderungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Begleitung Forderungsmanagement und ggf. Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen</li> <li>✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen</li> </ul>
Abstimmung mit der Förderstelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle</li> </ul>
Management von Sanierungsleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identifikation von Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Hausverwaltung und Information an Investor:innen</li> <li>✓ Analyse Finanzierungsbedarf und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten</li> <li>✓ Koordination der Investor:innen zur Beschlussfassung</li> </ul>
Liquiditätsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Überwachung Liquiditätsmanagement und Abstimmung von ggf. erforderlichen Maßnahmen mit Hausverwaltung</li> </ul>
Reporting/ad-hoc Information	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Erstellung Jahresbericht mit wesentlichen Kennzahlen</li> <li>✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung</li> </ul>
Management von Großsanierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identifikation von Großsanierungen und Aufbereitung von Informationen an Investor:innen</li> <li>✓ Beauftragung von externe:n Sachverständige:n und Dienstleister:innen</li> <li>✓ Analyse Finanzierungsbedarf und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten</li> <li>✓ Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Sanierung</li> </ul>
Rechtliche Analysen zum Projekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Klärung und Analyse von rechtlichen Themenstellungen</li> <li>✓ Ggf. Beauftragung externer Gutachter:innen oder Rechtsanwält:innen</li> <li>✓ Aufbereitung von Informationen als Entscheidungsgrundlage für Investor:innen</li> <li>✓ Analyse zur Auswirkung auf die Liquidität und Ertragslage des Objekts</li> </ul>
IFA Portal	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bereitstellung des IFA Portal</li> <li>✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen</li> </ul>

## ERREICHUNG TOTALGEWINN AUF OBJEKTEBENE

Investor:innen-Veranstaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Überblick über Handlungsalternativen an Investor:innen</li> <li>✓ Beibehalten des Investments</li> <li>✓ Exit des Investments</li> <li>✓ Begründung von Wohnungseigentum</li> </ul>
IFA Portal	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bereitstellung des IFA Portal</li> <li>✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen</li> </ul>

## REPORTINGKALENDER

Investor:innen werden während des gesamten Investitionszyklus ihres Investments regelmäßig und transparent vom IFA Asset Management und der beauftragten Hausverwaltung informiert.

### WÄHEREND DER BAUPHASE

	Details	Häufigkeit	Versender:in
Bau-Updates	Informationen zum Bau- fortschritt inklusive Fotos, aktualisiertem Zeitplan und nächsten Schritten	1x pro Quartal bis zur Fertigstellung	IFA Asset Management
Projektbudgetplan	Projektbudget inklusive Finanzierung, Liquidität und geplanten Einnahmen	✓ Bei Konstituierung ✓ Aktualisierung bei Be- darf (bei Vergabe oder substantiellen Ände- rungen in der Planung)	IFA Asset Management
Finaler Projektreport	✓ Projektbudget bei Fertigstellung basierend auf tatsächlicher Rechnungslegung ✓ Individuelle Prognoserechnung	~ 6 Monate nach Fertig- stellung des Projekts	IFA Asset Management

### IN DER BEWIRTSCHAFTUNG BIS ZUR ERREICHUNG DES TOTALGEWINNS

Investmentreport	Report zum Objekt mit den wesentlichen Kennzahlen	Jährlich	IFA Asset Management
Investvorschau	Informationen zu nötigen In- vestitionen am Objekt	Jährlich	IFA Asset Management in Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung
Jahresabrechnung	Einnahmen- und Ausgaben- rechnung des Objekts von der Hausverwaltung	Jährlich	Hausverwaltung
Ad-hoc Kommunikation	Kommunikation mit aktuellen Entwicklungen	Bei Bedarf	IFA Asset Management

# IFA AG

## **IHR PARTNER FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS**

Als der Manager für direkte Immobilieninvestments ermöglicht IFA vorwiegend privaten, aber auch institutionellen Investor:innen, seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## **MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH**

IFA ist der größte Anbieter für direkte Immobilieninvestments in Österreich und hat bislang rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. IFA verwaltet über 2,6 Milliarden Euro für mehr als 7.800 Investor:innen.

## **BREITE PRODUKTPALETTE**

Die IFA Produktpalette reicht österreichweit von geförderten Wohnbauentwicklungsprojekten über exklusive Prime-Immobilien mit historischer Architektur bis hin zu impulsgebenden Quartiersentwicklungen und Anleiheemissionen.

**492** — realisierte  
Immobilienprojekte

**2,64 Mrd.€** — bisher umgesetztes  
Projektvolumen

**300 Mio.€** — Projektvolumen  
aktuell in Entwicklung

**7.800** — zufriedene  
Investor:innen

Seit mehr als 4 Jahrzehnten ist IFA der Manager für direkte Immobilieninvestments. Mit langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Produkten ermöglichen wir eine durchdachte Portfolio-Streuung innerhalb der Assetklasse Immobilien.

Datenbasis: Ende 2022

**IFA**



## **JAHRZEHNTELANGE IMMOBILIENKOMPETENZ**

IFA hat seit ihrer Gründung 1978 österreichweit bereits rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. Damit ist das Unternehmen Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich und verfügt über einzigartige Immobilienkompetenz.



## **LEISTUNGSSTÄRKE**

Mit einem beeindruckenden Track Record von rund 500 fertiggestellten Projekten für unsere Investor:innen stellen wir sicher, dass Bauzeit, Baukosten und geplante Flächen eingehalten oder sogar übertroffen werden. Nach Fertigstellung werden alle Immobilien von unserem Asset Management über den gesamten Lebenszyklus optimal gemanagt.



## **GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM**

Im Verbund mit dem Mutterkonzern SORAVIA begleitet IFA jedes Immobilienprojekt über die komplette Wertschöpfungskette und hat Zugriff auf eine Vielzahl von Immobiliendienstleistungen. So kann IFA im Sinne ihrer Investor:innen ein ganzheitliches Leistungsspektrum abdecken.



## **NACHHALTIG INVESTIEREN**

Bei IFA legen Investor:innen ihr Vermögen nachhaltig an und sichern es für Generationen. Gemeinsam schaffen IFA und ihre Investor:innen in zahlreichen Projekten leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude.



## **INVESTMENTS FÜR JEDEN ANLAGEHORIZONT**

IFA bietet kurz-, mittel- und langfristige Immobilieninvestments ab 10.000 Euro. Geförderter Wohnbau, aber auch attraktive Hotel- und Gewerbeprojekte sowie Quartiersentwicklungen gehören zur Produktpalette.

# In guter Gesellschaft

Zu unseren treuesten und stärksten Kunden zählen Mediziner:innen, Führungskräfte, Unternehmer:innen, Steuerberater:innen und Jurist:innen. 40% davon haben mehrere IFA Investments. Bei einigen unserer Anleger:innen setzen mit Kindern und Enkelkindern bereits die zweite und dritte Generation auf Immobilieninvestments von IFA.

**Mediziner:innen** — **414,16** Mio. Euro

**Führungskräfte** — **326,24** Mio. Euro

**Unternehmer:innen** — **225,99** Mio. Euro

**Steuerberater:innen** — **166,75** Mio. Euro

**Jurist:innen** — **107,09** Mio. Euro

—  
Investitionssummen gesamt

# Wir übernehmen Verantwortung

IFA schafft gemeinsam mit ihren Investor:innen leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude. Als wichtiger Player am österreichischen Immobilienmarkt ist sich IFA ihrer Verantwortung bewusst und leistet damit u.a. einen positiven Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels bzw. zu weniger sozialer Ungleichheit. Durch den langen Investitionszeitraum von über 20 Jahren bei vielen Investmentprodukten ist eine nachhaltige Betrachtung unverzichtbarer Bestandteil der IFA-Unternehmensstrategie. IFA entwickelt Immobilienprojekte nicht nur nach höchsten Standards und im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen, sondern auch unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

# Environmental

---

Der Immobiliensektor ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und für knapp 40 Prozent der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Um ihren ökologischen Fußabdruck zu minimieren, setzt IFA bei ihren Projekten vor allem auf den Einsatz von Energie aus erneuerbaren Quellen, auf effiziente Gebäudehüllen und umweltverträgliche Baustoffe. Dabei denkt das Unternehmen langfristig und berücksichtigt stets den gesamten Lebenszyklus der Immobilien. Zudem wird bei allen Projekten eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung angestrebt.

# Social

---

IFA hat in Österreich geförderten, leistbaren Wohnraum mit einem Volumen von rund 2,3 Mrd. Euro geschaffen. Damit haben rund 42.000 Menschen ein neues Zuhause im geförderten Wohnbau erhalten.

Zusätzlich konzentriert sich IFA auf die Entwicklung von Quartieren mit nachhaltiger und ausgewogener Nutzung, die auf wirtschaftlicher und kultureller Vielfalt basiert und Stadtteile langfristig belebt.

# Governance

---

IFA hat sich zum Ziel gesetzt, die Optimierung der Wirtschaftlichkeit und der ökologischen Nachhaltigkeit ihrer Immobilienprojekte über deren gesamten Lebenszyklus hinweg anzustreben. Nur eine solche ganzheitliche Betrachtung schafft völlige Transparenz über die tatsächlichen Auswirkungen und ermöglicht die Verwirklichung des Anspruchs von IFA, Immobilien für heutige und zukünftige Generationen zu entwickeln.

# ESG im Mittelpunkt unseres Handelns

## Environmental

- ✓ Effiziente und umweltschonende Bauweise
- ✓ Energiemanagement & Flächenschonung

## Social

- ✓ Schaffung von leistbarem Wohnraum
- ✓ Nachhaltige Quartiersentwicklungen

## Governance

- ✓ Lebenszyklusbetrachtung der Immobilie
- ✓ Unterstützung internationaler Nachhaltigkeitsziele und -initiativen

## Beispiele für ESG bei IFA

### ZERTIFIZIERT NACHHALTIG

Die „IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027“ ist mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ49) zertifiziert. Die Erlöse der Anleihe werden für ESG-konforme Projekte verwendet, also der Schaffung von gefördertem, nachhaltigem und leistbarem Wohnraum in Österreich.

### LEISTBARE MIETEN

IFA ermöglicht mit gefördertem Wohnbau leistbaren Wohnraum und damit soziale Stabilität. Bei den von IFA fertiggestellten Projekten liegt die Wohnungsmiete im Durchschnitt um 15% unter marktüblichen Preisen (Basis Immobilienpreisspiegel, IFA Projekte 2011 bis 2021).

### ZERTIFIZIERUNG MIT ÖGNI GOLD UND ÖGNI PLATIN

Beim Projekt „V33“ entsteht ein Quartier mit Hospitality, Büros, Gewerbe und gefördertem Wohnbau nahe der Salzburger Altstadt. Das Projekt erhielt die ÖGNI Gold Zertifizierung und entspricht den Kriterien der EU-Taxonomie. Das Projekt „Fabrik1230“ in Wien erhielt bereits bei Baustart im Jänner 2023 die Platin-Vorzertifizierung von ÖGNI, ein starker Beweis für die hohe Qualität und den ESG-Fokus des Quartiers.

## Agenda 2030 der United Nations

Die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 der United Nations sind - neben den österreichischen und europäischen Klimazielen - die Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie. Um die globale Verantwortung zusätzlich zu unterstreichen, ist IFA Mitglied der weltweit größten Nachhaltigkeitsinitiative, dem UN Global Compact.



# Erstklassige Produkte für jeden Bedarf und Anlagehorizont

## WOHNBAUENTWICKLUNGSPROJEKTE (BAUHERRENMODELLE)

Bei geförderten Wohnbauentwicklungsprojekten (Bauherrenmodelle) werden Anleger:innen Anteilseigentümer:innen einer Liegenschaft. Das garantiert - dank einer beständigen Nachfrage nach hochwertigem, leistbarem Wohnraum - langfristig stabile Mieteinnahmen. Jede:r Investor:in profitiert zudem von Förderungen, Steueroptimierungen und begünstigter Abschreibung sowie der Wertsteigerung der Immobilie bzw. des Gesamtmarktes.

- ✓ Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage
- ✓ Inflationsgesicherte, indexierte Mieteinnahmen
- ✓ Sicherheit durch Eintragung im Grundbuch/Firmenbuch
- ✓ Förderungen und Steueroptimierung
- ✓ Für Altersvorsorge und Generationenabsicherung

## PRIME INVESTMENTS

Prime Investments überzeugen mit Exklusivität, Lage, Qualität der Gebäude und der zu erwartenden Wertsteigerung. IFA ermöglicht Anleger:innen Zugang zu solch einzigartigen Investments, der für Privatpersonen sonst kaum möglich ist. Die Produktpalette reicht dabei von Immobilien mit historischer Architektur bis hin zu impulsgebenden Quartiersentwicklungen, je nach Objekt mit mittel- oder langfristigem Anlagehorizont.

- ✓ Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage
- ✓ Wertsteigerung durch Lage & Exklusivität des Objekts
- ✓ Sicherheit durch Eintragung im Grundbuch/Firmenbuch
- ✓ Rendite-Optimierung bei geplantem Objekt-Verkauf (projektabhängig)
- ✓ Für mittelfristigen oder langfristigen Anlagehorizont (projektabhängig)

## ANLEIHEN

Anleihen machen es möglich, kurzfristig zu investieren und gleichzeitig von der soliden Assetklasse Immobilien zu profitieren. Anleger:innen erhalten eine attraktive Rendite bei überschaubarem, vorab definiertem Investitionszeitraum. Anleihen sind eine perfekte Ergänzung im Anlage-Mix, die kurze Laufzeit bietet Flexibilität in der persönlichen Veranlagung.

- ✓ Kurze Kapitalbindung & solide Assetklasse Immobilien
- ✓ Attraktive, fixe Verzinsung & KESt-Endbesteuerung
- ✓ Ideale Ergänzung im Anlage-Portfolio
- ✓ Geltendmachung Gewinnfreibetrag §10 EStG bei ausgewählten Anleihen
- ✓ Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellung §14 EStG bei ausgewählten Anleihen

Langfristig.

Langfristig.  
Mittelfristig.

Kurzfristig.

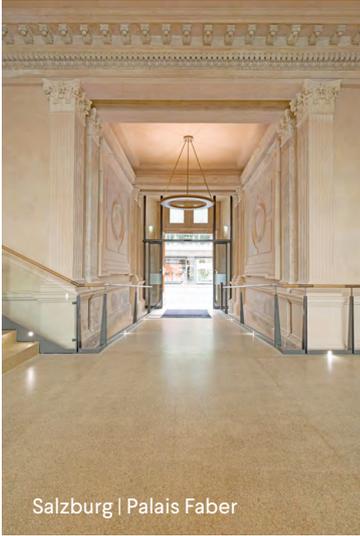
# IFA Investments in Wien

## 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 mehr als 340 Immobilieninvestments realisiert.

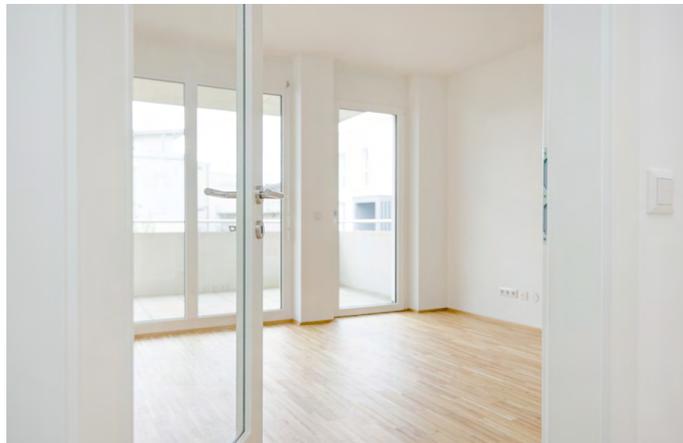


## BEISPIELE AUS REALISIERTEN IFA PRIME INVESTMENTS



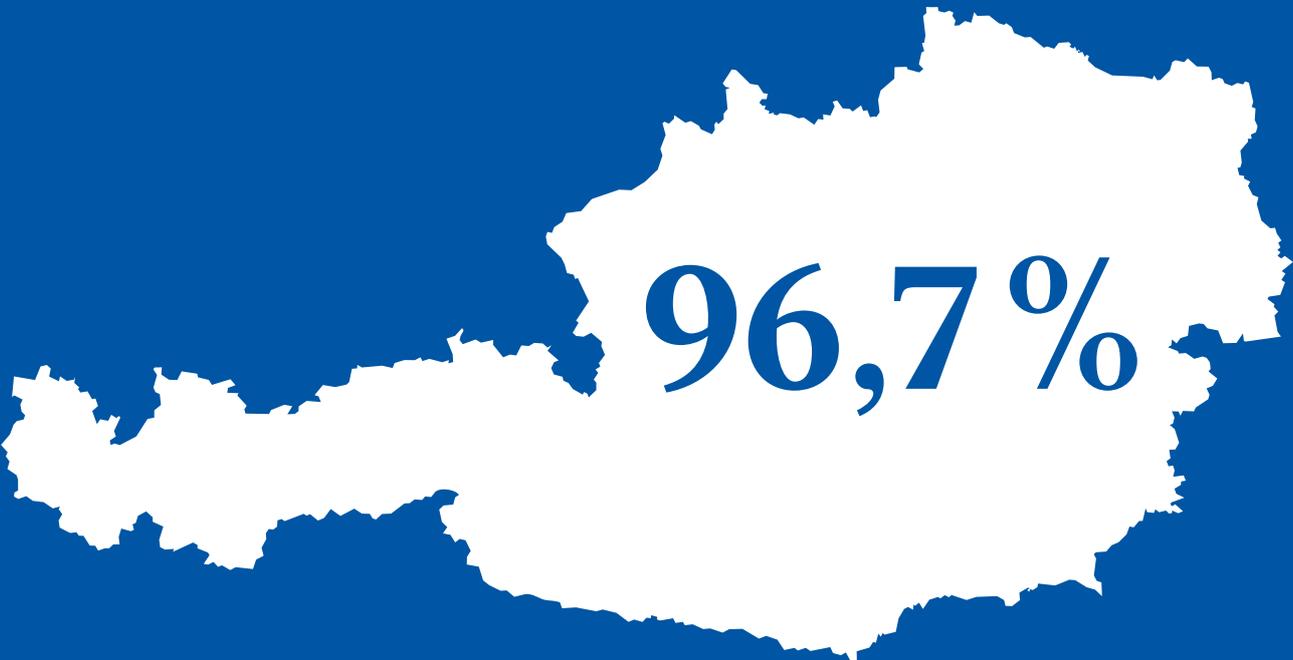
## STANDARDANFORDERUNGEN

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



# Hoher Vermietungsgrad beweist höchste Kompetenz

---



96,7%

96,7% betrug im Jahr 2022 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle.

Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

# IFA IST TEIL DER SORAVIA GRUPPE

Mit einem realisierten Projektvolumen von mehr als 7 Milliarden Euro und einem aktuellen Projektvolumen in Entwicklung von 5,6 Milliarden Euro ist SORAVIA einer der größten, vollintegrierten Immobilienkonzerne in Österreich. SORAVIA versteht die Immobilie langfristig und ganzheitlich. Von der nutzerorientierten Entwicklung und Realisierung eines Objekts, der Finanzierung bis hin zur optimalen Bewirtschaftung sorgen spezialisierte Tochterunternehmen mit ihrer Expertise für nachhaltigen Erfolg. Mit den vier Geschäftsfeldern Real Estate Development, Real Estate Investment Management, Property- und Facility-Management sowie Hospitality wird die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette bedient.

## KENNZAHLEN SORAVIA

**7 Mrd. Euro**

realisierte Immobilienprojekte

**5,6 Mrd. Euro**

Projektvolumen in Entwicklung

**127 Mio. Euro**

Eigenkapital Konzern

**4.210**

Mitarbeiter:innen im Konzern

# SORAVIA

01

## REAL ESTATE DEVELOPMENT

SORAVIA Österreich

SORAVIA Deutschland

Planquadr.at

Freude am Wohnen

02

## REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

IFA AG

ONE Group

03

## PROPERTY- UND FACILITY-MANAGEMENT

ADOMO Gruppe

04

## HOSPITALITY

Numa

Loisium

Ruby Hotels

Eden Bar

So. Me. Homes

Hospiz am Arlberg

Four Peaks

Bonvecchiati Venedig

## Unsere SORAVIA Partner:innen

Gemeinsam mit unseren marktführenden SORAVIA Partner:innen werden die Immobilien unserer IFA Investor:innen optimal über den Lebenszyklus betreut. Zu unseren Standard-Partner:innen zählen:

### IMMOcontract



**18 Standorte** in Österreich



**400.000 m<sup>2</sup>** vermietete Nutzfläche pro Jahr



**5.000** Abschlüsse pro Jahr

Mit mehr als 35 Jahren Immobilienerfahrung und einem starken Partner:innennetzwerk ist das Unternehmen Spezialist für die Vermarktung und Vermietung von Immobilien und deckt die gesamte Servicepalette rund um Immobilien aus einer Hand ab – von der Projektplanung über die Immobilienschätzung und Finanzierung bis hin zur Hausverwaltung. Durch die einzigartige Partnerschaft mit der Volksbank vermittelt IMMOcontract gemeinschaftlich Bauherrenmodelle, Beteiligungsmodelle, Vorsorge- und Anlagewohnungen sowie viele weitere Investmentprodukte. Ein starkes, flächendeckendes Vertriebsnetzwerk, ausgezeichnete Beratungs- und Marketingkompetenz sowie effiziente digitale Lösungen runden das Portfolio ab. IMMOcontract ist eine Tochter der ADOMO bzw. SORAVIA.

### IMA Immobilienmanagement GmbH



**3 Standorte** in Österreich



**850.000 m<sup>2</sup>** verwaltete Fläche



**16.500** Bestandseinheiten

Die IMA Immobilien Management GmbH ist Spezialistin für die professionelle Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung von Immobilien jeglicher Dimension und Nutzungsart – seit 40 Jahren. 80 hochqualifizierte Fachkräfte in Wien, Linz und Graz verfolgen ein Ziel: Nachhaltiges Property Management zur Sicherung des Wertes von aktuell 500 Immobilien. Kund:innen vertrauen auf ein Komplettservice beginnend mit Vermietungs-, Energie- und Facilitymanagement von Mit- und Wohneigentum über allumfassende Gewerbeverwaltung bis hin zur Investor:innenbetreuung. Die Kompetenz von Expert:innen aus Wirtschaft, Handwerk und Recht sorgt darüber hinaus für Sicherheit und Effizienz – etwa bei der Abwicklung von Versicherungsschäden, der Erstellung von Mietverträgen oder der Miet- und Objektbuchhaltung. Als Tochtergesellschaft von ADOMO bzw. SORAVIA profitiert IMA von einem breiten Netzwerk und tiefgreifendem Know-how in allen Belangen der Immobilienentwicklung und des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements.

## DISCLAIMER & IMPRESSUM

Diese Information stellt eine Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG dar. Die darin enthaltene Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, unsplash. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und die finale Ausstattung der Einheiten.

Stand September 2023

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

IFA Institut für Anlageberatung AG

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