



Variante Barzeichnung
94 / 4.719 Miteigentumsanteile

Tiergartenweg 32a – 32e

8055 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°495 | Tranche 2024

Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie mit Wohnungseigentum.

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell Plus „Tiergartenweg 32a-32e“ profitieren Sie von einem geförderten Wohnbauprojekt in Graz, das mit Lage und attraktivem Wohnumfeld überzeugt. Jede der 58 geförderten Wohnungen hat großzügige private Freiflächen und zusätzliche Allgemeingrünflächen – und das bei Mieten, die während der Förderungsdauer rund 40% unter dem üblichen Marktniveau liegen. Davon profitieren Sie als Investor:in hinsichtlich Vermietbarkeit und Rendite.

- ✓ Planrendite 6,3% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 25,45 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 58 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2024 | Fertigstellung Sommer 2026
- ✓ Erstvermietungsgarantie für 12 Monate ab Vermietungsbeginn / Tilgungsbeginn

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

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

SICHERHEITEN

- Eintragung der persönlichen Anteile an Ihrer fix zugeordneten Wohnung im Grundbuch und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

FÖRDERUNG

- Sie erhalten Förderzuschüsse durch das Land Steiermark in Höhe von 2,53 Euro monatlich je m² für 15 Jahre.

STEUEROPTIMIERUNG

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

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 2/3 des Richtwertes, das sind derzeit monatlich 6,14 Euro pro m² Nutzfläche zzgl. Erhaltungsbeiträgen verlangt werden. Die für Mieter:innen um rund 40% günstigere Miete führt zu einer hohen Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

RUNDUM BETREUT

- Rundum betreut - ein Immobilienleben lang.
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal		67 Jahre 1,5% p.a.		AfA $\frac{1}{15}$		15 Jahre 6,7% p.a.	
Nettoeinnahmen minus	111.477			Nettoeinnahmen plus	111.477		
Steuerzahlung	-16.437			Steuerersparnis	97.522		
Nettoeinnahmen nach Steuer	95.040			Nettoeinnahmen nach Steuer	208.999		

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

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 514.555 Euro * - Haus A - 2. OG - Top 55

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2024	-26.712
2024	436.072	2025	-21.314
Barzeichnungsbonus	-28.286	2026	-23.103
	<u>407.787</u>		<u>-71.129</u>

407.787
Eigenaufwand vor Steuer

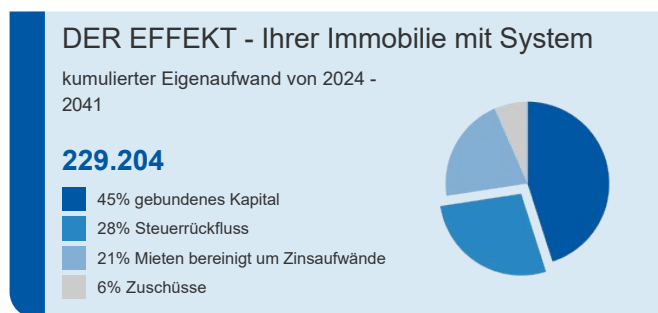
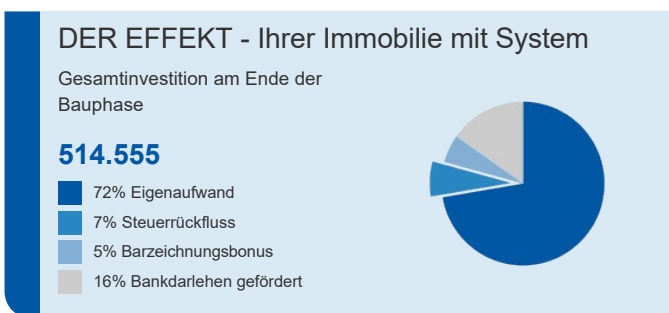
-35.564
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

372.222
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	78.483

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)					
Ø Zufluss vor Steuer ****	214 pro Monat	2.570 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****	794 pro Monat	9.522 pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	229.204
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	14.536
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,3 %



- * 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 Dokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 78.483 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

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

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
⊘	2024					-407.787		-407.787		-407.787
	2025						13.356	13.356	3,28 %	-394.430
€	2026	521	186	706	-590	116	10.657	10.773	2,73 %	-383.658
	2027	6.246	2.231	8.477	-7.085	1.392	11.552	12.944	3,37 %	-370.714
	2028	6.416	2.231	8.647	-7.085	1.562	9.626	11.188	3,02 %	-359.526
	2029	6.590	2.231	8.821	-7.085	1.736	9.458	11.194	3,11 %	-348.331
	2030	6.769	2.231	9.000	-7.085	1.915	9.284	11.199	3,22 %	-337.132
	2031	6.945	2.231	9.176	-7.085	2.091	9.104	11.195	3,32 %	-325.937
	2032	6.941	2.231	9.172	-7.085	2.087	8.922	11.009	3,38 %	-314.929
	2033	7.125	2.231	9.356	-7.085	2.271	8.825	11.096	3,52 %	-303.832
	2034	7.313	2.231	9.544	-7.085	2.460	8.631	11.090	3,65 %	-292.742
	2035	7.507	2.231	9.738	-7.085	2.653	8.429	11.082	3,79 %	-281.661
	2036	7.704	2.231	9.935	-7.085	2.851	8.220	11.071	3,93 %	-270.590
	2037	7.760	2.231	9.991	-7.085	2.906	8.005	10.911	4,03 %	-259.679
	2038	7.967	2.231	10.198	-7.085	3.113	7.855	10.969	4,22 %	-248.710
	2039	8.180	2.231	10.411	-7.085	3.326	7.625	10.950	4,40 %	-237.760
	2040	8.397	2.231	10.628	-7.085	3.543	2.565	6.109	2,57 %	-231.651
	2041	9.096	2.045	11.141	-6.490	4.651	-2.204	2.447	1,06 %	-229.204
	2042	14.536		14.536		14.536	-4.480	10.056	4,39 %	-219.148

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.231 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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

*** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

**** 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, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-26.712		-26.712	-26.712
2025				-21.314		-21.314	-48.026
2026	619	-99	521	-23.346	-278	-23.103	-71.129
2027	7.430	-1.184	6.246	-22.250	-3.248	-19.252	-90.381
2028	7.616	-1.200	6.416	-22.250	-3.082	-18.916	-109.296
2029	7.806	-1.216	6.590	-22.250	-2.908	-18.568	-127.864
2030	8.001	-1.232	6.769	-22.250	-2.727	-18.208	-146.073
2031	8.193	-1.249	6.945	-22.250	-2.538	-17.844	-163.917
2032	8.390	-1.449	6.941	-22.250	-2.341	-17.651	-181.568
2033	8.591	-1.466	7.125	-22.250	-2.136	-17.261	-198.829
2034	8.797	-1.484	7.313	-22.250	-1.921	-16.858	-215.687
2035	9.009	-1.502	7.507	-22.250	-1.698	-16.441	-232.128
2036	9.225	-1.520	7.704	-22.250	-1.464	-16.010	-248.137
2037	9.446	-1.686	7.760	-22.250	-1.221	-15.711	-263.848
2038	9.673	-1.706	7.967	-22.250	-966	-15.249	-279.097
2039	9.905	-1.725	8.180	-12.609	-701	-5.131	-284.228
2040	10.143	-1.746	8.397	-3.566	-425	4.407	-279.821
2041	10.897	-1.801	9.096		-136	8.960	-270.861
2042	16.908	-2.372	14.536			14.536	-256.325

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		111.477			111.477
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.437			97.522
		nach Steuer			nach Steuer
		95.040			208.999

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 113.959

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 7.430 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.12.2026 berechnet.

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

BAUHERRENMODELL PLUS

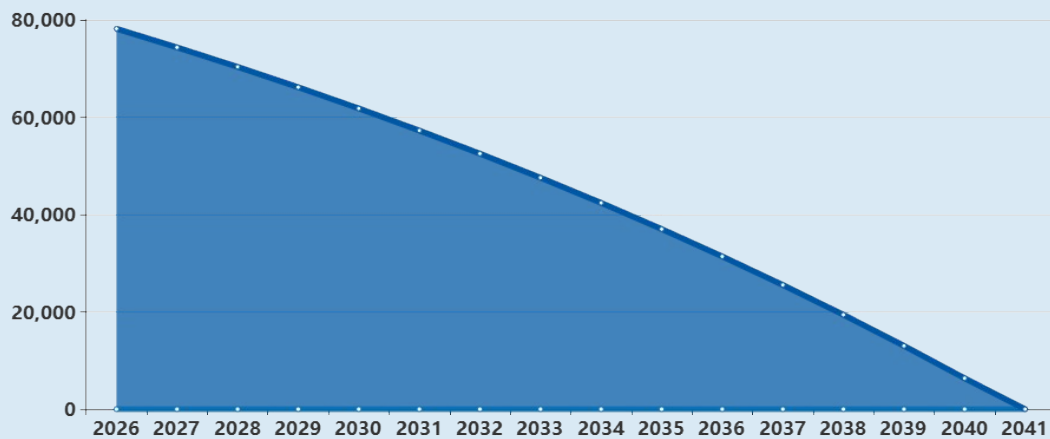
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	312	278	590	78.170
2027	3.837	3.248	7.085	74.333
2028	4.003	3.082	7.085	70.330
2029	4.177	2.908	7.085	66.154
2030	4.358	2.727	7.085	61.796
2031	4.546	2.538	7.085	57.250
2032	4.743	2.341	7.085	52.506
2033	4.949	2.136	7.085	47.557
2034	5.164	1.921	7.085	42.394
2035	5.387	1.698	7.085	37.006
2036	5.621	1.464	7.085	31.385
2037	5.864	1.221	7.085	25.521
2038	6.118	966	7.085	19.402
2039	6.384	701	7.085	13.019
2040	6.660	425	7.085	6.359
2041	6.354	136	6.490	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

TOTALGEWINNBERECHNUNG

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-17.071		-17.071	-17.071
2025				-2.649		-2.649	-19.720
2026	984	-99	886	-3.605	-278	-2.998	-22.718
2027	11.812	-1.184	10.629	-5.000	-3.248	2.381	-20.337
2028	12.108	-1.200	10.908	-5.000	-3.082	2.826	-17.511
2029	12.410	-1.216	11.195	-5.000	-2.908	3.286	-14.224
2030	12.720	-1.232	11.488	-5.000	-2.727	3.761	-10.463
2031	13.026	-1.249	11.777	-5.000	-2.538	4.239	-6.224
2032	13.338	-1.449	11.889	-5.000	-2.341	4.548	-1.677
2033	13.659	-1.466	12.192	-5.000	-2.136	5.056	3.380

STEUERLICHER TOTALGEWINN

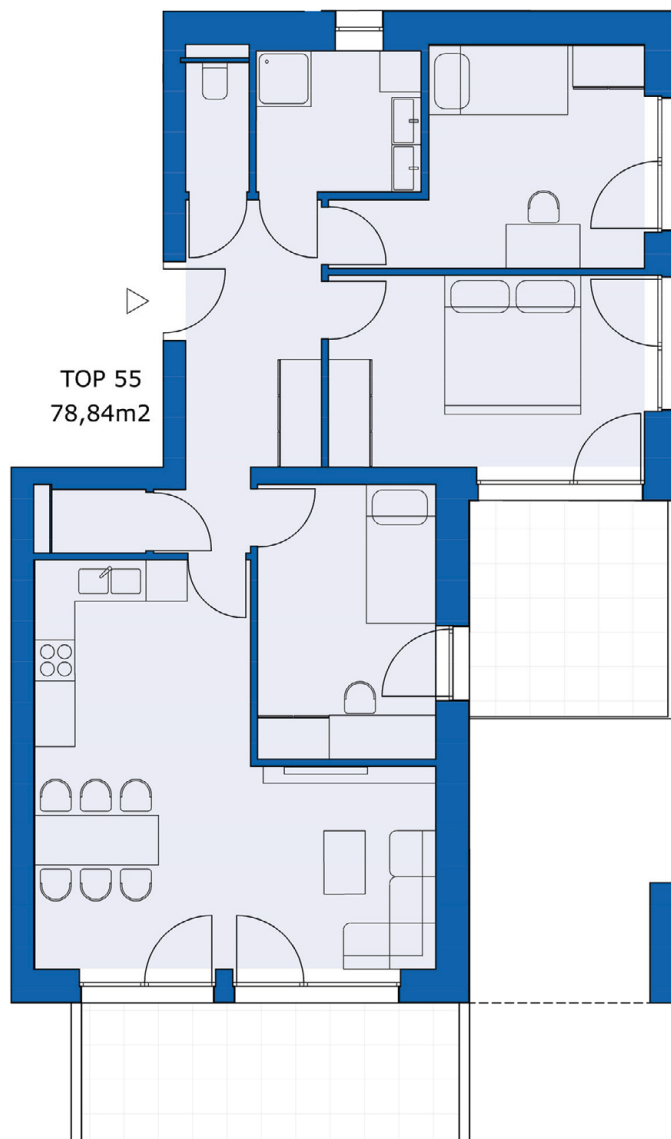
IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 11.812 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Tiergartenweg 32a | 8055 Graz

TOP 55 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	78,84 m ²
Balkon	20,09 m ²
Kellerabteil	Nr. 55
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 05

