



Variante Barzeichnung
78 / 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		92.502	Nettoeinnahmen plus		92.502
Steuerzahlung		-13.640	Steuerersparnis		80.922
Nettoeinnahmen nach Steuer		78.863	Nettoeinnahmen nach Steuer		173.425

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

78 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 426.971 Euro * - Haus E - EG - Top 2

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2024	-22.165
2024	361.847	2025	-17.686
Barzeichnungsbonus	-23.471	2026	-19.171
	<u>338.376</u>		<u>-59.022</u>

338.376
Eigenaufwand vor Steuer

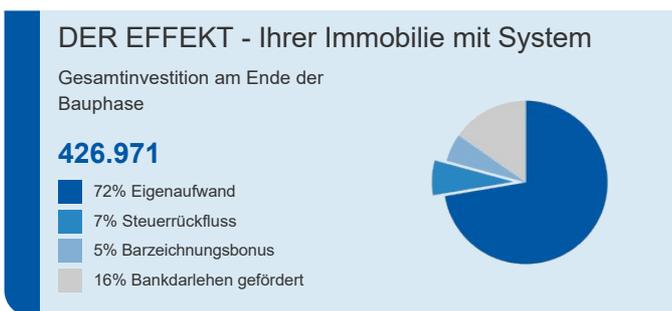
-29.511
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

308.865
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	65.124

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)					
Ø Zufluss vor Steuer ****	178 pro Monat	2.133 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****	658 pro Monat	7.901 pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	190.190
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	12.062
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 65.124 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

78 / 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					-338.376		-338.376		-338.376
	2025						11.083	11.083	3,28 %	-327.293
€	2026	432	154	586	-490	96	8.843	8.939	2,73 %	-318.354
	2027	5.183	1.851	7.034	-5.879	1.155	9.585	10.741	3,37 %	-307.613
	2028	5.324	1.851	7.175	-5.879	1.296	7.987	9.284	3,02 %	-298.330
	2029	5.469	1.851	7.320	-5.879	1.441	7.848	9.289	3,11 %	-289.041
	2030	5.617	1.851	7.468	-5.879	1.589	7.704	9.293	3,22 %	-279.748
	2031	5.763	1.851	7.614	-5.879	1.735	7.555	9.289	3,32 %	-270.458
	2032	5.759	1.851	7.610	-5.879	1.731	7.403	9.135	3,38 %	-261.324
	2033	5.912	1.851	7.763	-5.879	1.884	7.323	9.208	3,52 %	-252.116
	2034	6.069	1.851	7.920	-5.879	2.041	7.162	9.202	3,65 %	-242.914
	2035	6.229	1.851	8.080	-5.879	2.201	6.994	9.195	3,79 %	-233.718
	2036	6.393	1.851	8.244	-5.879	2.365	6.821	9.187	3,93 %	-224.532
	2037	6.439	1.851	8.290	-5.879	2.411	6.642	9.054	4,03 %	-215.478
	2038	6.611	1.851	8.462	-5.879	2.583	6.518	9.102	4,22 %	-206.376
	2039	6.787	1.851	8.639	-5.879	2.760	6.327	9.086	4,40 %	-197.290
	2040	6.968	1.851	8.819	-5.879	2.940	2.129	5.069	2,57 %	-192.221
	2041	7.548	1.697	9.245	-5.386	3.859	-1.828	2.031	1,06 %	-190.190
	2042	12.062		12.062		12.062	-3.718	8.344	4,39 %	-181.846

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.851 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

78 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-22.165		-22.165	-22.165
2025				-17.686		-17.686	-39.851
2026	514	-82	432	-19.372	-231	-19.171	-59.022
2027	6.165	-982	5.183	-18.463	-2.695	-15.975	-74.997
2028	6.319	-995	5.324	-18.463	-2.557	-15.696	-90.693
2029	6.477	-1.009	5.469	-18.463	-2.413	-15.407	-106.100
2030	6.639	-1.023	5.617	-18.463	-2.263	-15.109	-121.209
2031	6.799	-1.036	5.763	-18.463	-2.106	-14.807	-136.016
2032	6.962	-1.203	5.759	-18.463	-1.943	-14.647	-150.662
2033	7.129	-1.217	5.912	-18.463	-1.772	-14.323	-164.986
2034	7.300	-1.231	6.069	-18.463	-1.594	-13.989	-178.974
2035	7.475	-1.246	6.229	-18.463	-1.409	-13.643	-192.617
2036	7.655	-1.262	6.393	-18.463	-1.215	-13.285	-205.901
2037	7.838	-1.399	6.439	-18.463	-1.013	-13.037	-218.938
2038	8.026	-1.415	6.611	-18.463	-802	-12.654	-231.591
2039	8.219	-1.432	6.787	-10.463	-582	-4.257	-235.849
2040	8.416	-1.448	6.968	-2.959	-352	3.657	-232.192
2041	9.042	-1.494	7.548		-113	7.435	-224.757
2042	14.030	-1.969	12.062			12.062	-212.695

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

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

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		92.502			92.502
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.640			80.922
		nach Steuer			nach Steuer
		78.863			173.425

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 94.562

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 6.165 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

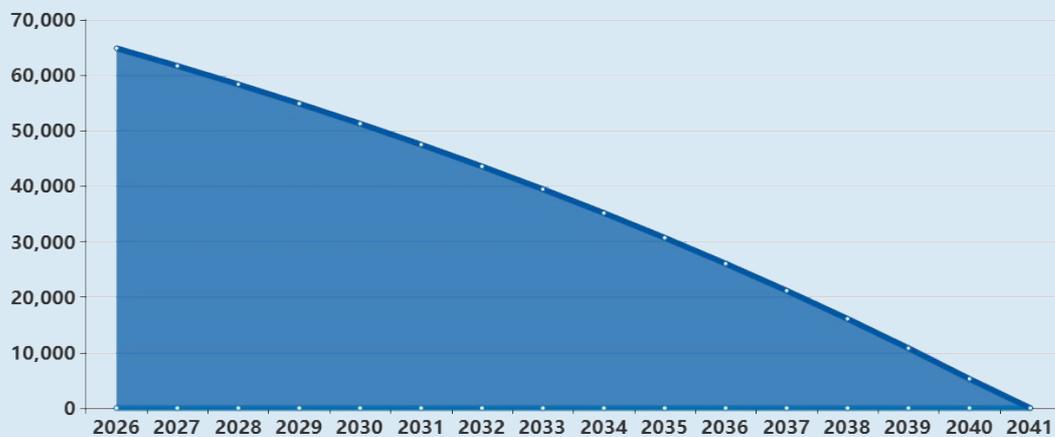
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

78 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	259	231	490	64.865
2027	3.184	2.695	5.879	61.681
2028	3.322	2.557	5.879	58.359
2029	3.466	2.413	5.879	54.894
2030	3.616	2.263	5.879	51.278
2031	3.773	2.106	5.879	47.505
2032	3.936	1.943	5.879	43.569
2033	4.107	1.772	5.879	39.462
2034	4.285	1.594	5.879	35.178
2035	4.470	1.409	5.879	30.707
2036	4.664	1.215	5.879	26.043
2037	4.866	1.013	5.879	21.177
2038	5.077	802	5.879	16.100
2039	5.297	582	5.879	10.803
2040	5.527	352	5.879	5.276
2041	5.273	113	5.386	

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

78 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-14.165		-14.165	-14.165
2025				-2.198		-2.198	-16.364
2026	817	-82	735	-2.992	-231	-2.487	-18.851
2027	9.802	-982	8.819	-4.149	-2.695	1.975	-16.876
2028	10.047	-995	9.051	-4.149	-2.557	2.345	-14.530
2029	10.298	-1.009	9.289	-4.149	-2.413	2.727	-11.803
2030	10.555	-1.023	9.533	-4.149	-2.263	3.121	-8.682
2031	10.809	-1.036	9.773	-4.149	-2.106	3.517	-5.165
2032	11.068	-1.203	9.865	-4.149	-1.943	3.774	-1.391
2033	11.334	-1.217	10.117	-4.149	-1.772	4.196	2.805

STEUERLICHER TOTALGEWINN

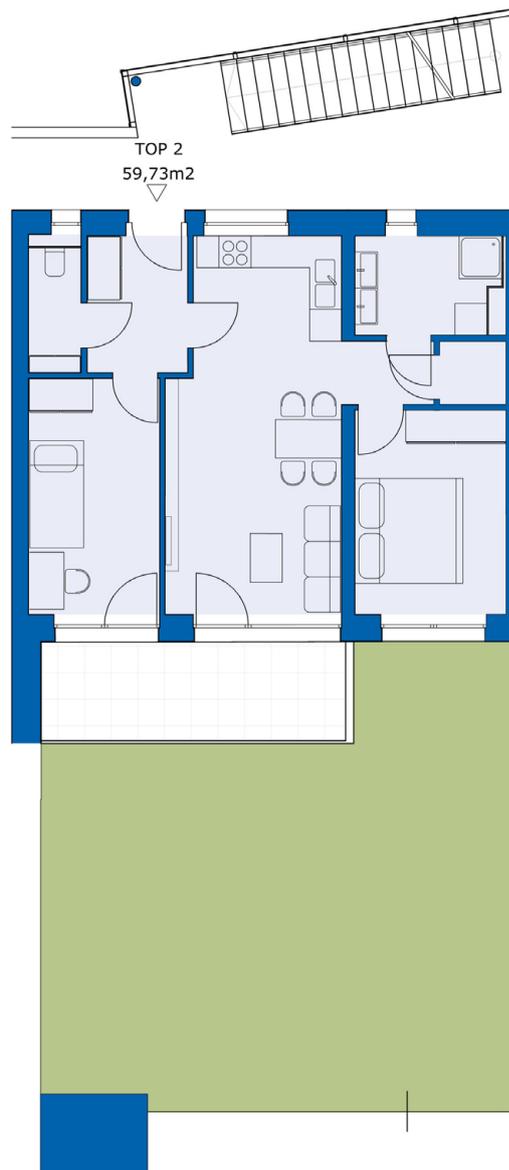
IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 9.802 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 32e | 8055 Graz

TOP 02 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	59,73 m ²
Garten	65,60 m ²
Terrasse	10,62 m ²
Kellerabteil	Nr. 02
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 10

