



Variante Barzeichnung  
106 / 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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		125.708	Nettoeinnahmen plus		125.708
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-18.536</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>109.972</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		107.172	Nettoeinnahmen nach Steuer		235.680

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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 580.243 Euro \* - Haus A - EG - Top 51

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2024	-30.122
2024	491.741	2025	-24.035
Barzeichnungsbonus	-31.897	2026	-26.052
	<u>459.844</u>		<u>-80.209</u>

459.844  
Eigenaufwand vor Steuer

**-40.105**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

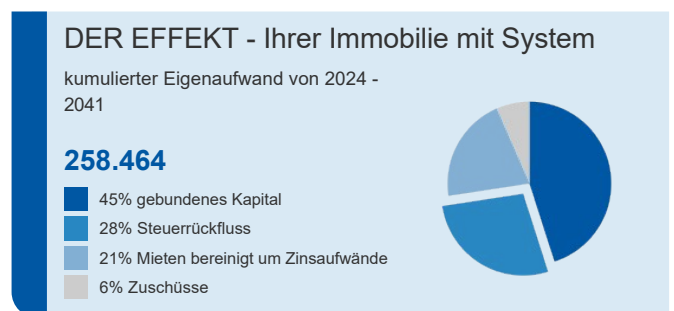
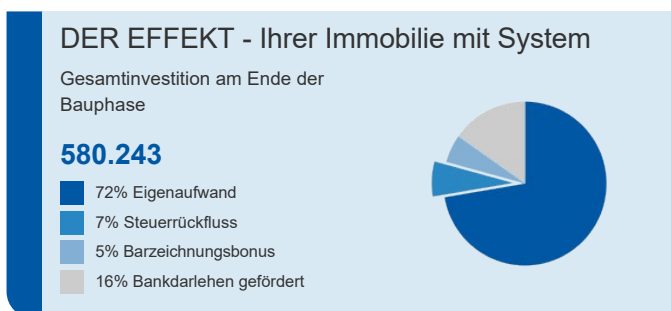
---

**419.740**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Bankdarlehen gefördert ***	88.502

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)					
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>242</b> pro Monat	<b>2.899</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****	<b>895</b> pro Monat	<b>10.738</b> pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>258.464</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>16.392</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,3 %</b>



\* 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 88.502 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

106 / 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 *****
M	2024					-459.844		-459.844		-459.844
	2025						15.061	15.061	3,28 %	-444.783
€	2026	587	210	797	-666	131	12.017	12.148	2,73 %	-432.635
	2027	7.044	2.516	9.559	-7.989	1.570	13.026	14.596	3,37 %	-418.039
	2028	7.235	2.516	9.751	-7.989	1.762	10.855	12.617	3,02 %	-405.422
	2029	7.432	2.516	9.948	-7.989	1.958	10.665	12.623	3,11 %	-392.799
	2030	7.633	2.516	10.149	-7.989	2.160	10.469	12.629	3,22 %	-380.170
	2031	7.831	2.516	10.347	-7.989	2.358	10.266	12.624	3,32 %	-367.546
	2032	7.827	2.516	10.342	-7.989	2.353	10.061	12.414	3,38 %	-355.132
	2033	8.034	2.516	10.550	-7.989	2.561	9.952	12.513	3,52 %	-342.619
	2034	8.247	2.516	10.763	-7.989	2.774	9.732	12.506	3,65 %	-330.114
	2035	8.465	2.516	10.981	-7.989	2.991	9.505	12.496	3,79 %	-317.617
	2036	8.688	2.516	11.204	-7.989	3.214	9.270	12.484	3,93 %	-305.133
	2037	8.750	2.516	11.266	-7.989	3.277	9.027	12.304	4,03 %	-292.829
	2038	8.984	2.516	11.500	-7.989	3.511	8.858	12.369	4,22 %	-280.460
	2039	9.224	2.516	11.740	-7.989	3.750	8.598	12.348	4,40 %	-268.112
	2040	9.469	2.516	11.985	-7.989	3.996	2.893	6.888	2,57 %	-261.224
	2041	10.257	2.306	12.563	-7.319	5.245	-2.485	2.760	1,06 %	<b>-258.464</b>
	2042	16.392		<b>16.392</b>		16.392	-5.052	11.340	4,39 %	-247.124

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.516 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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-30.122		-30.122	-30.122
2025				-24.035		-24.035	-54.157
2026	698	-111	587	-26.326	-313	-26.052	-80.209
2027	8.378	-1.335	7.044	-25.090	-3.663	-21.710	-101.919
2028	8.588	-1.353	7.235	-25.090	-3.475	-21.330	-123.249
2029	8.803	-1.371	7.432	-25.090	-3.280	-20.938	-144.187
2030	9.023	-1.390	7.633	-25.090	-3.075	-20.533	-164.720
2031	9.239	-1.408	7.831	-25.090	-2.863	-20.122	-184.842
2032	9.461	-1.634	7.827	-25.090	-2.640	-19.904	-204.746
2033	9.688	-1.654	8.034	-25.090	-2.409	-19.465	-224.211
2034	9.921	-1.673	8.247	-25.090	-2.167	-19.010	-243.221
2035	10.159	-1.694	8.465	-25.090	-1.914	-18.540	-261.761
2036	10.402	-1.714	8.688	-25.090	-1.651	-18.053	-279.814
2037	10.652	-1.902	8.750	-25.090	-1.376	-17.716	-297.531
2038	10.908	-1.923	8.984	-25.090	-1.090	-17.196	-314.727
2039	11.170	-1.946	9.224	-14.219	-791	-5.786	-320.512
2040	11.438	-1.968	9.469	-4.021	-479	4.970	-315.543
2041	12.288	-2.030	10.257		-153	10.104	-305.438
2042	19.067	-2.675	16.392			16.392	-289.047

### 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
		125.708			125.708
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.536			109.972
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>107.172</b>			<b>235.680</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 128.507**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 8.378 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 €/m<sup>2</sup> 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

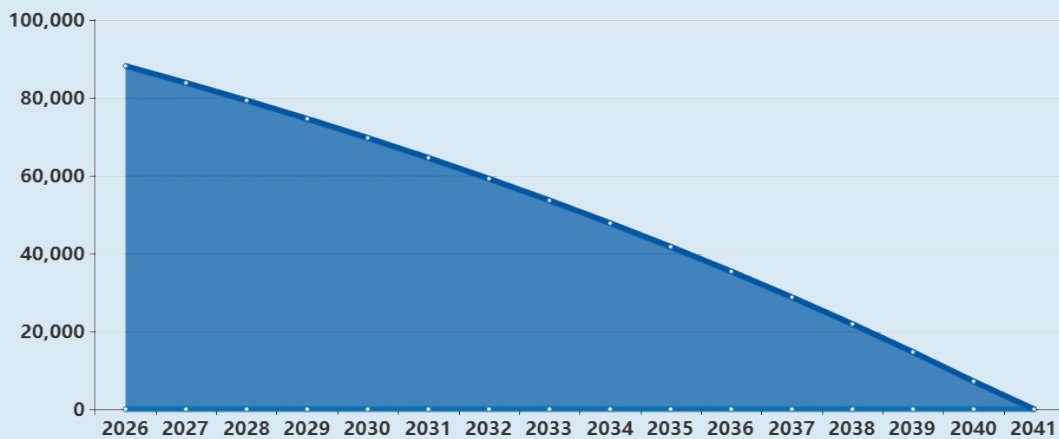
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	352	313	666	88.149
2027	4.327	3.663	7.989	83.823
2028	4.514	3.475	7.989	79.309
2029	4.710	3.280	7.989	74.599
2030	4.914	3.075	7.989	69.685
2031	5.127	2.863	7.989	64.558
2032	5.349	2.640	7.989	59.209
2033	5.581	2.409	7.989	53.628
2034	5.823	2.167	7.989	47.805
2035	6.075	1.914	7.989	41.730
2036	6.338	1.651	7.989	35.392
2037	6.613	1.376	7.989	28.779
2038	6.900	1.090	7.989	21.879
2039	7.199	791	7.989	14.681
2040	7.511	479	7.989	7.170
2041	7.166	153	7.319	

### 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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-19.250		-19.250	-19.250
2025				-2.987		-2.987	-22.238
2026	1.110	-111	999	-4.066	-313	-3.380	-25.618
2027	13.320	-1.335	11.985	-5.638	-3.663	2.685	-22.934
2028	13.653	-1.353	12.301	-5.638	-3.475	3.187	-19.746
2029	13.995	-1.371	12.624	-5.638	-3.280	3.706	-16.040
2030	14.344	-1.390	12.955	-5.638	-3.075	4.241	-11.799
2031	14.689	-1.408	13.281	-5.638	-2.863	4.780	-7.019
2032	15.041	-1.634	13.407	-5.638	-2.640	5.128	-1.890
<b>2033</b>	<b>15.402</b>	<b>-1.654</b>	<b>13.748</b>	<b>-5.638</b>	<b>-2.409</b>	<b>5.702</b>	<b>3.811</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

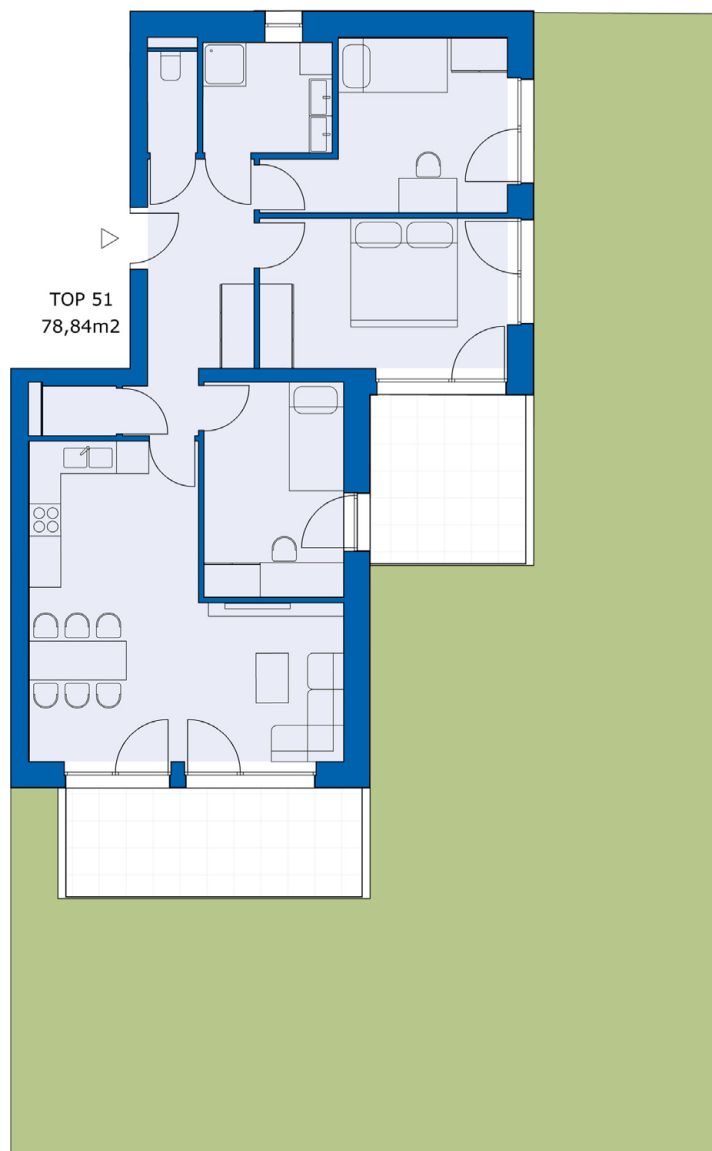
**IM 10. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 13.320 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 €/m<sup>2</sup> 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 51 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	78,84 m <sup>2</sup>
Garten	138,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,09 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 51
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 01

