



Variante Barzeichnung
110 / 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	130.452	Nettoeinnahmen plus	130.452	Nettoeinnahmen plus	130.452	Nettoeinnahmen plus	130.452
Steuerzahlung	-19.235	Steuerersparnis	114.121	Steuerersparnis	114.121	Steuerersparnis	114.121
Nettoeinnahmen nach Steuer	111.217	Nettoeinnahmen nach Steuer	244.573	Nettoeinnahmen nach Steuer	244.573	Nettoeinnahmen nach Steuer	244.573

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

110 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 602.139 Euro * - Haus A - EG - Top 52

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2024	510.297	2024	-31.259
Barzeichnungsbonus	-33.100	2025	-24.942
	477.197	2026	-27.035
			-83.236

477.197
Eigenaufwand vor Steuer

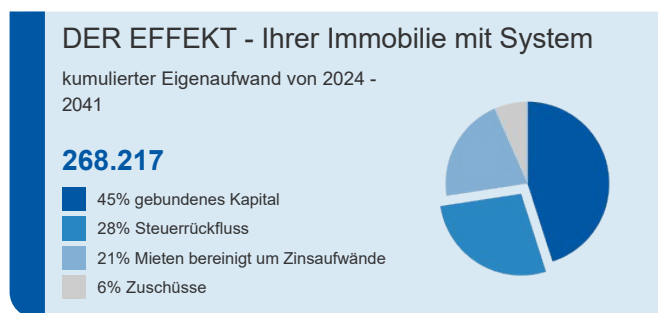
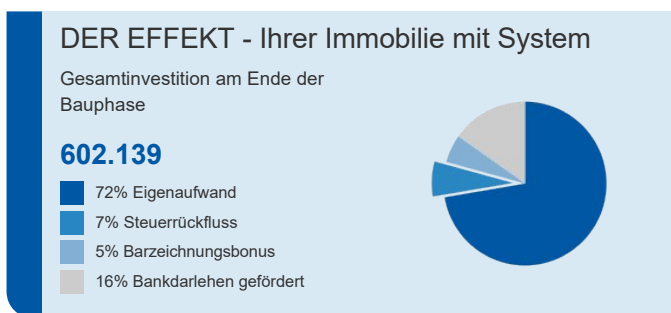
-41.618
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

435.579
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	91.841

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)					
Ø Zufluss vor Steuer ****	251 pro Monat	3.008 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****	929 pro Monat	11.143 pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	268.217
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	17.010
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 91.841 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

110 / 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					-477.197		-477.197		-477.197
	2025						15.629	15.629	3,28 %	-461.568
€	2026	609	218	827	-691	136	12.471	12.607	2,73 %	-448.961
	2027	7.309	2.611	9.920	-8.291	1.629	13.518	15.147	3,37 %	-433.814
	2028	7.508	2.611	10.119	-8.291	1.828	11.264	13.093	3,02 %	-420.721
	2029	7.712	2.611	10.323	-8.291	2.032	11.068	13.100	3,11 %	-407.621
	2030	7.921	2.611	10.532	-8.291	2.241	10.864	13.105	3,22 %	-394.516
	2031	8.127	2.611	10.737	-8.291	2.447	10.654	13.100	3,32 %	-381.416
	2032	8.122	2.611	10.733	-8.291	2.442	10.441	12.882	3,38 %	-368.533
	2033	8.338	2.611	10.948	-8.291	2.657	10.328	12.985	3,52 %	-355.548
	2034	8.558	2.611	11.169	-8.291	2.878	10.100	12.978	3,65 %	-342.571
	2035	8.784	2.611	11.395	-8.291	3.104	9.864	12.968	3,79 %	-329.603
	2036	9.016	2.611	11.627	-8.291	3.336	9.620	12.955	3,93 %	-316.647
	2037	9.081	2.611	11.691	-8.291	3.400	9.367	12.768	4,03 %	-303.879
	2038	9.323	2.611	11.934	-8.291	3.643	9.192	12.836	4,22 %	-291.044
	2039	9.572	2.611	12.183	-8.291	3.892	8.922	12.814	4,40 %	-278.229
	2040	9.826	2.611	12.437	-8.291	4.146	3.002	7.148	2,57 %	-271.081
	2041	10.644	2.393	13.038	-7.595	5.442	-2.579	2.864	1,06 %	-268.217
	2042	17.010		17.010		17.010	-5.243	11.768	4,39 %	-256.450

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.611 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

110 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-31.259		-31.259	-31.259
2025				-24.942		-24.942	-56.200
2026	725	-115	609	-27.319	-325	-27.035	-83.236
2027	8.695	-1.385	7.309	-26.037	-3.801	-22.529	-105.765
2028	8.912	-1.404	7.508	-26.037	-3.606	-22.135	-127.900
2029	9.135	-1.423	7.712	-26.037	-3.403	-21.728	-149.629
2030	9.363	-1.442	7.921	-26.037	-3.192	-21.308	-170.936
2031	9.588	-1.461	8.127	-26.037	-2.971	-20.881	-191.817
2032	9.818	-1.696	8.122	-26.037	-2.740	-20.655	-212.473
2033	10.054	-1.716	8.338	-26.037	-2.499	-20.199	-232.672
2034	10.295	-1.737	8.558	-26.037	-2.248	-19.727	-252.399
2035	10.542	-1.758	8.784	-26.037	-1.987	-19.239	-271.639
2036	10.795	-1.779	9.016	-26.037	-1.713	-18.735	-290.373
2037	11.054	-1.973	9.081	-26.037	-1.428	-18.385	-308.758
2038	11.319	-1.996	9.323	-26.037	-1.131	-17.845	-326.603
2039	11.591	-2.019	9.572	-14.755	-821	-6.004	-332.607
2040	11.869	-2.043	9.826	-4.172	-497	5.157	-327.450
2041	12.751	-2.107	10.644		-159	10.485	-316.965
2042	19.786	-2.776	17.010			17.010	-299.954

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
		130.452			130.452
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.235			114.121
		nach Steuer			nach Steuer
		111.217			244.573

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 133.357

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 8.695 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

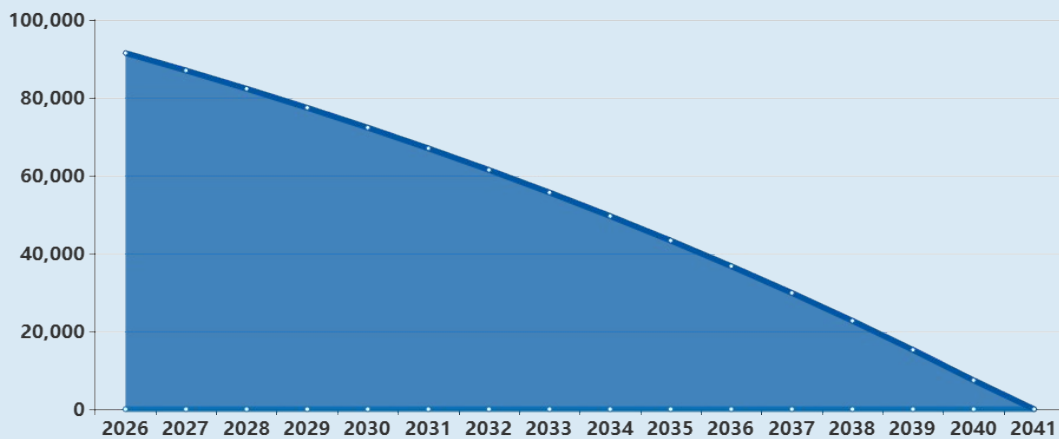
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

110 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	366	325	691	91.476
2027	4.490	3.801	8.291	86.986
2028	4.684	3.606	8.291	82.302
2029	4.887	3.403	8.291	77.414
2030	5.099	3.192	8.291	72.315
2031	5.320	2.971	8.291	66.994
2032	5.551	2.740	8.291	61.444
2033	5.791	2.499	8.291	55.652
2034	6.042	2.248	8.291	49.610
2035	6.304	1.987	8.291	43.305
2036	6.578	1.713	8.291	36.728
2037	6.863	1.428	8.291	29.865
2038	7.160	1.131	8.291	22.705
2039	7.470	821	8.291	15.235
2040	7.794	497	8.291	7.441
2041	7.436	159	7.595	

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

110 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-19.977		-19.977	-19.977
2025				-3.100		-3.100	-23.077
2026	1.152	-115	1.036	-4.219	-325	-3.508	-26.585
2027	13.823	-1.385	12.438	-5.851	-3.801	2.786	-23.799
2028	14.168	-1.404	12.765	-5.851	-3.606	3.308	-20.491
2029	14.523	-1.423	13.100	-5.851	-3.403	3.846	-16.646
2030	14.886	-1.442	13.444	-5.851	-3.192	4.401	-12.244
2031	15.243	-1.461	13.782	-5.851	-2.971	4.960	-7.284
2032	15.609	-1.696	13.913	-5.851	-2.740	5.322	-1.962
2033	15.983	-1.716	14.267	-5.851	-2.499	5.917	3.955

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 13.823 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 52 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	78,39 m ²
Garten	194,36 m ²
Terrasse	20,13 m ²
Kellerabteil	Nr. 52
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 02

