



Variante Kreditzeichnung
91 / 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 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ 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		107.919	Nettoeinnahmen plus		107.919
Steuerzahlung		-15.913	Steuerersparnis		94.410
Nettoeinnahmen nach Steuer		92.006	Nettoeinnahmen nach Steuer		202.329

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

Kreditzeichnung

91 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 498.133 Euro * - Haus A - 1. OG - Top 54

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	57.658	2024	-43.022
2025	57.658	2025	-31.028
2026	57.658	2026	-23.248
172.975		-97.298	

172.975
Eigenaufwand vor Steuer

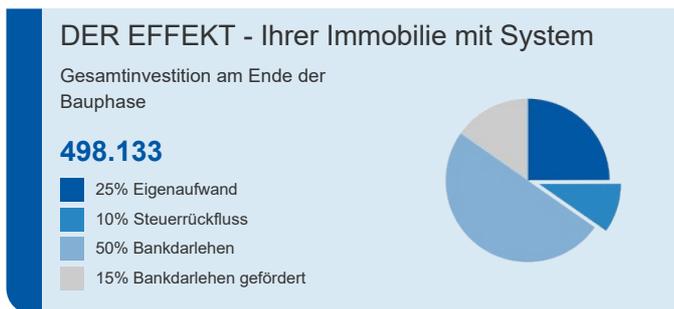
-48.649
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

124.326
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	249.180
Bankdarlehen gefördert ****	75.978

FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.657	19.880	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	865	10.378
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	279.813
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	14.072
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,0 %



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beraterhonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von 249.180 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 75.978 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 p.a. 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

91 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-57.658		-57.658	-57.658
2025					-57.658	21.511	-36.147	-93.806
2026	504	180	684	-2.446	-59.421	15.514	-43.907	-137.713
2027	6.047	2.160	8.207	-29.353	-21.146	11.624	-9.522	-147.235
2028	6.211	2.160	8.371	-29.353	-20.982	14.475	-6.507	-153.742
2029	6.380	2.160	8.540	-29.353	-20.813	14.048	-6.765	-160.507
2030	6.553	2.160	8.713	-29.353	-20.640	13.605	-7.036	-167.543
2031	6.723	2.160	8.883	-29.353	-20.470	13.143	-7.327	-174.870
2032	6.719	2.160	8.879	-29.353	-20.474	12.667	-7.807	-182.677
2033	6.897	2.160	9.057	-29.353	-20.296	12.261	-8.035	-190.712
2034	7.080	2.160	9.240	-29.353	-20.113	11.746	-8.368	-199.080
2035	7.267	2.160	9.427	-29.353	-19.926	11.210	-8.716	-207.796
2036	7.459	2.160	9.618	-29.353	-19.735	10.653	-9.082	-216.878
2037	7.512	2.160	9.672	-29.353	-19.681	10.074	-9.608	-226.485
2038	7.713	2.160	9.873	-29.353	-19.480	9.542	-9.938	-236.423
2039	7.919	2.160	10.078	-29.353	-19.275	8.915	-10.359	-246.783
2040	8.129	2.160	10.289	-29.353	-19.064	3.597	-15.468	-262.250
2041	8.806	1.980	10.786	-26.890	-16.104	-1.459	-17.563	-279.813
2042	14.072		14.072		14.072	-4.121	9.951	-269.863

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.160 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

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

91 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-43.022		-43.022	-43.022
2025				-31.028		-31.028	-74.050
2026	599	-95	504	-22.601	-1.152	-23.248	-97.298
2027	7.193	-1.146	6.047	-21.540	-13.457	-28.950	-126.248
2028	7.373	-1.161	6.211	-21.540	-12.768	-28.097	-154.344
2029	7.557	-1.177	6.380	-21.540	-12.049	-27.209	-181.553
2030	7.746	-1.193	6.553	-21.540	-11.299	-26.286	-207.840
2031	7.932	-1.209	6.723	-21.540	-10.517	-25.334	-233.174
2032	8.122	-1.403	6.719	-21.540	-9.701	-24.522	-257.695
2033	8.317	-1.420	6.897	-21.540	-8.849	-23.491	-281.187
2034	8.517	-1.437	7.080	-21.540	-7.960	-22.420	-303.607
2035	8.721	-1.454	7.267	-21.540	-7.033	-21.306	-324.913
2036	8.930	-1.472	7.459	-21.540	-6.066	-20.147	-345.060
2037	9.145	-1.633	7.512	-21.540	-5.057	-19.084	-364.145
2038	9.364	-1.651	7.713	-21.540	-4.004	-17.831	-381.975
2039	9.589	-1.670	7.919	-12.207	-2.905	-7.193	-389.168
2040	9.819	-1.690	8.129	-3.452	-1.759	2.918	-386.250
2041	10.549	-1.743	8.806		-563	8.243	-378.007
2042	16.369	-2.297	14.072			14.072	-363.935

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
		107.919			107.919
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.913			94.410
		nach Steuer			nach Steuer
		92.006			202.329

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 110.322

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 7.193 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. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

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

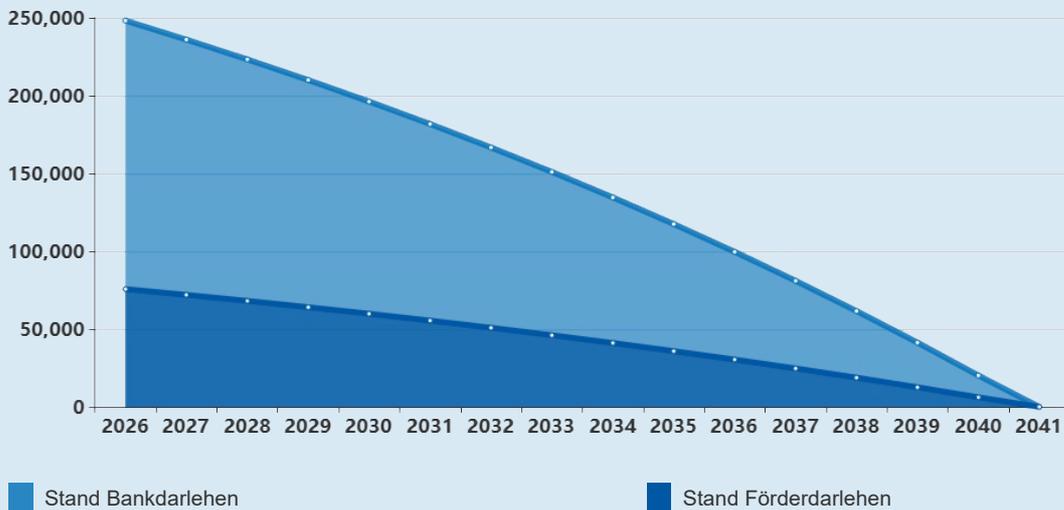
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

91 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026	992	883	1.875	248.188	302	269	572	75.675	2.446
2027	12.182	10.312	22.494	236.006	3.714	3.144	6.859	71.961	29.353
2028	12.710	9.785	22.494	223.296	3.875	2.983	6.859	68.086	29.353
2029	13.261	9.234	22.494	210.036	4.043	2.815	6.859	64.042	29.353
2030	13.835	8.659	22.494	196.200	4.219	2.640	6.859	59.824	29.353
2031	14.435	8.060	22.494	181.766	4.401	2.457	6.859	55.422	29.353
2032	15.060	7.434	22.494	166.705	4.592	2.267	6.859	50.830	29.353
2033	15.713	6.781	22.494	150.992	4.791	2.068	6.859	46.039	29.353
2034	16.394	6.100	22.494	134.598	4.999	1.860	6.859	41.041	29.353
2035	17.105	5.390	22.494	117.494	5.215	1.643	6.859	35.825	29.353
2036	17.846	4.649	22.494	99.648	5.441	1.417	6.859	30.384	29.353
2037	18.619	3.875	22.494	81.029	5.677	1.182	6.859	24.707	29.353
2038	19.426	3.068	22.494	61.603	5.923	936	6.859	18.783	29.353
2039	20.268	2.226	22.494	41.335	6.180	679	6.859	12.603	29.353
2040	21.146	1.348	22.494	20.188	6.448	411	6.859	6.156	29.353
2041	20.175	432	20.607		6.152	132	6.283		26.890

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, 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

91 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-33.689		-33.689	-33.689
2025				-12.959		-12.959	-46.647
2026	953	-95	857	-3.490	-1.152	-3.785	-50.432
2027	11.435	-1.146	10.289	-4.840	-13.457	-8.008	-58.440
2028	11.721	-1.161	10.560	-4.840	-12.768	-7.048	-65.488
2029	12.014	-1.177	10.837	-4.840	-12.049	-6.052	-71.540
2030	12.315	-1.193	11.122	-4.840	-11.299	-5.018	-76.558
2031	12.610	-1.209	11.401	-4.840	-10.517	-3.956	-80.514
2032	12.913	-1.403	11.510	-4.840	-9.701	-3.031	-83.545
2033	13.223	-1.420	11.803	-4.840	-8.849	-1.886	-85.431
2034	13.540	-1.437	12.103	-4.840	-7.960	-697	-86.129
2035	13.865	-1.454	12.411	-4.840	-7.033	537	-85.591
2036	14.198	-1.472	12.726	-4.840	-6.066	1.820	-83.771
2037	14.538	-1.633	12.906	-4.840	-5.057	3.009	-80.763
2038	14.887	-1.651	13.236	-4.840	-4.004	4.392	-76.370
2039	15.245	-1.670	13.574	-4.840	-2.905	5.829	-70.542
2040	15.611	-1.690	13.921	-4.840	-1.759	7.321	-63.220
2041	15.985	-1.743	14.242	-4.840	-563	8.839	-54.381
2042	16.369	-2.297	14.072	-4.840		9.232	-45.150
2043	16.762	-2.326	14.435	-4.840		9.595	-35.554
2044	17.164	-2.356	14.808	-4.840		9.967	-25.587
2045	17.576	-2.387	15.189	-4.840		10.348	-15.239
2046	17.998	-2.419	15.579	-4.840		10.739	-4.500
2047	18.430	-2.451	15.978	-4.840		11.138	6.638

STEUERLICHER TOTALGEWINN

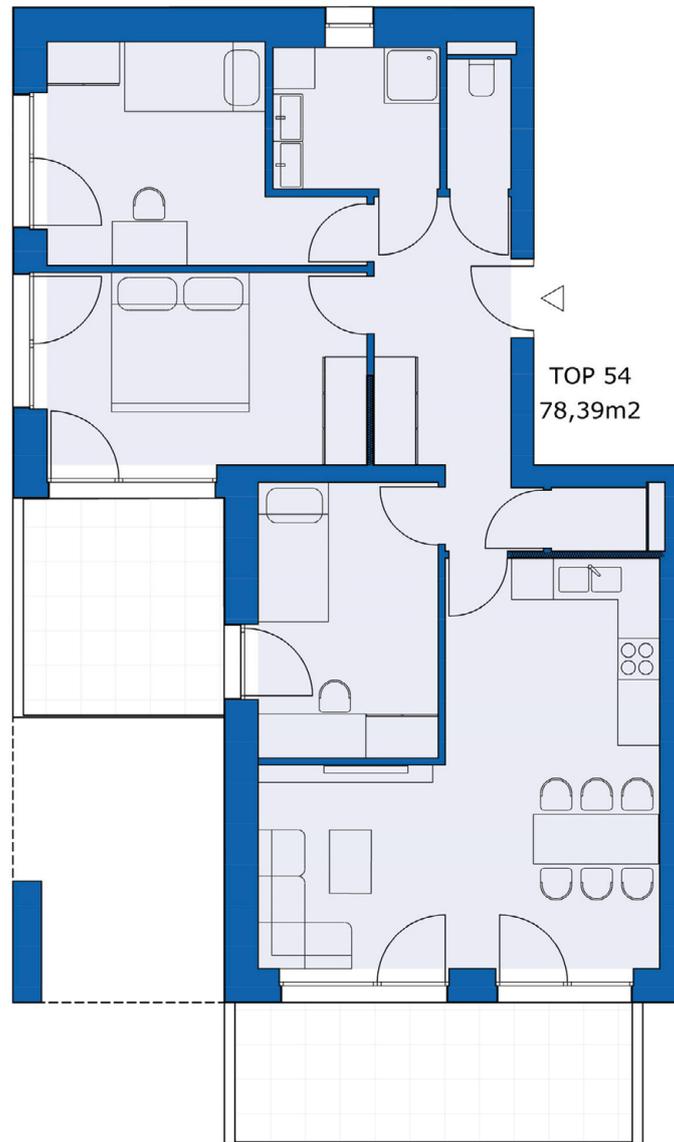
IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 11.435 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/Liebhabereichtlinien). 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 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Tiergartenweg 32a | 8055 Graz

TOP 54 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	78,39 m ²
Balkon	20,13 m ²
Kellerabteil	Nr. 54
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 04

