



Kreditzeichnung  
1,8 % Kommanditanteile

## Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

### 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N° 499  
Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie.

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell „Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e“ profitieren Sie von einem geförderten Wohnbauprojekt in Graz, das mit Lage und attraktivem Wohnumfeld überzeugt. Jede der 15 geförderten Wohnungen hat großzügige private Freiflächen und zusätzliche Allgemeinflächen – 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 4,9% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 7,19 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 15 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

- Persönliche Firmenbucheintragung 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		26.945	Nettoeinnahmen plus		26.945
<b>Steuerzahlung</b>		-3.285	<b>Steuerersparnis</b>		25.551
Nettoeinnahmen nach Steuer		23.661	Nettoeinnahmen nach Steuer		52.497

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.

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

1,8 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 131.361 \*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	15.120	2024	-11.394
2025	15.120	2025	-8.856
2026	14.400	2026	-6.124
	<b>44.640</b>		<b>-26.374</b>

44.640  
Eigenaufwand vor Steuer

**-13.187**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

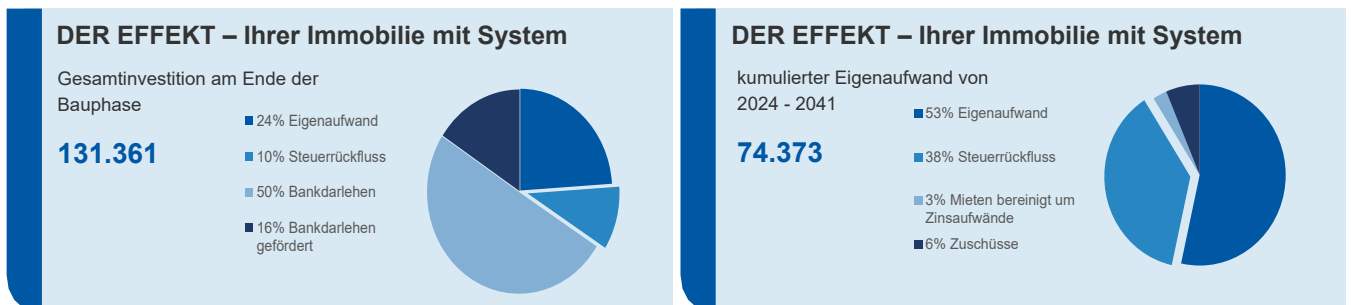
---

**31.453**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	65.982
Bankdarlehen gefördert ****	20.739

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>453</b>	<b>5.431</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>239</b>
			pro Monat
			<b>2.865</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>74.373</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.607</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,9 %</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 Projektdokumentation zu entnehmen.

\*\*\* Bankdarlehen in Höhe von EUR 65.982 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,20% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

\*\*\*\* Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 20.739 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,8 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-15.120		-15.120	-15.120
2025					-15.120	5.697	-9.423	-24.543
2026	126	49	175	-654	-14.879	4.428	-10.451	-34.994
2027	1.510	590	2.100	-7.849	-5.749	3.062	-2.687	-37.681
2028	1.552	590	2.141	-7.849	-5.707	3.882	-1.826	-39.507
2029	1.594	590	2.184	-7.849	-5.665	3.768	-1.896	-41.403
2030	1.638	590	2.227	-7.849	-5.621	3.651	-1.971	-43.374
2031	1.681	590	2.270	-7.849	-5.579	3.528	-2.050	-45.424
2032	1.676	590	2.265	-7.849	-5.583	3.402	-2.182	-47.606
2033	1.721	590	2.310	-7.849	-5.538	3.294	-2.244	-49.850
2034	1.767	590	2.356	-7.849	-5.492	3.157	-2.335	-52.185
2035	1.814	590	2.403	-7.849	-5.445	3.015	-2.430	-54.615
2036	1.862	590	2.451	-7.849	-5.397	2.867	-2.530	-57.145
2037	1.872	590	2.462	-7.849	-5.387	2.712	-2.674	-59.820
2038	1.923	590	2.512	-7.849	-5.336	2.571	-2.765	-62.585
2039	1.975	590	2.564	-7.849	-5.284	2.404	-2.880	-65.465
2040	2.028	590	2.617	-7.849	-5.231	1.069	-4.162	-69.627
2041	2.208	540	2.748	-7.195	-4.446	-300	-4.746	<b>-74.373</b>
2042	<b>3.607</b>		3.607		3.607	-1.028	2.579	-71.793

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 590 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,8 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-11.394		-11.394	-11.394
2025				-8.856		-8.856	-20.250
2026	161	-35	126	-5.940	-310	-6.124	-26.374
2027	1.926	-416	1.510	-5.652	-3.621	-7.763	-34.137
2028	1.974	-422	1.552	-5.652	-3.437	-7.537	-41.674
2029	2.024	-429	1.594	-5.652	-3.244	-7.301	-48.975
2030	2.074	-436	1.638	-5.652	-3.042	-7.056	-56.032
2031	2.124	-443	1.681	-5.652	-2.832	-6.803	-62.835
2032	2.175	-499	1.676	-5.652	-2.613	-6.589	-69.424
2033	2.227	-506	1.721	-5.652	-2.384	-6.315	-75.739
2034	2.280	-514	1.767	-5.652	-2.145	-6.030	-81.769
2035	2.335	-521	1.814	-5.652	-1.895	-5.733	-87.502
2036	2.391	-529	1.862	-5.652	-1.635	-5.425	-92.927
2037	2.449	-576	1.872	-5.652	-1.363	-5.143	-98.070
2038	2.507	-585	1.923	-5.652	-1.079	-4.809	-102.878
2039	2.568	-593	1.975	-3.330	-783	-2.139	-105.017
2040	2.629	-602	2.028	-954	-474	599	-104.418
2041	2.827	-619	2.208		-152	2.056	-102.362
2042	4.406	-799	3.607			3.607	-98.754

### 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
		26.945			26.945
		minus Steuer			plus Steuer
		-3.285			25.551
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>23.661</b>			<b>52.497</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 28.836**

- \* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 1.926 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 Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- \*\*\* 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

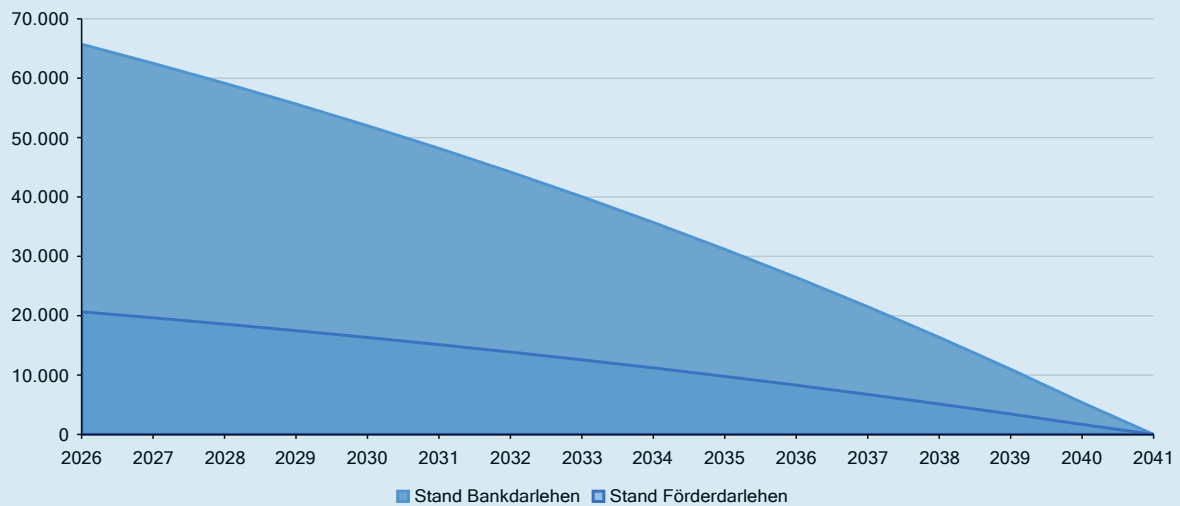
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## KREDITÜBERSICHT

1,8 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	262	236	498	65.720	83	73	156	20.657	654
2027	3.213	2.763	5.976	62.507	1.014	858	1.872	19.643	7.849
2028	3.354	2.622	5.976	59.153	1.058	814	1.872	18.585	7.849
2029	3.501	2.475	5.976	55.651	1.104	769	1.872	17.481	7.849
2030	3.655	2.322	5.976	51.996	1.152	721	1.872	16.330	7.849
2031	3.815	2.161	5.976	48.181	1.201	671	1.872	15.129	7.849
2032	3.983	1.994	5.976	44.199	1.253	619	1.872	13.875	7.849
2033	4.157	1.819	5.976	40.041	1.308	564	1.872	12.567	7.849
2034	4.340	1.637	5.976	35.702	1.364	508	1.872	11.203	7.849
2035	4.530	1.447	5.976	31.172	1.424	449	1.872	9.779	7.849
2036	4.729	1.248	5.976	26.443	1.485	387	1.872	8.294	7.849
2037	4.936	1.041	5.976	21.507	1.550	323	1.872	6.744	7.849
2038	5.152	824	5.976	16.355	1.617	255	1.872	5.127	7.849
2039	5.378	598	5.976	10.977	1.687	185	1.872	3.440	7.849
2040	5.614	362	5.976	5.362	1.760	112	1.872	1.680	7.849
2041	5.362	116	5.478		1.680	36	1.716		7.195

VERLAUF DARLEHENSSTAND 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,8 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-8.406		-8.406	-8.406
2025				-3.474		-3.474	-11.880
2026	257	-35	222	-936	-310	-1.024	-12.904
2027	3.078	-416	2.662	-1.296	-3.621	-2.255	-15.159
2028	3.155	-422	2.733	-1.296	-3.437	-2.000	-17.159
2029	3.234	-429	2.805	-1.296	-3.244	-1.735	-18.894
2030	3.315	-436	2.878	-1.296	-3.042	-1.460	-20.354
2031	3.394	-443	2.951	-1.296	-2.832	-1.177	-21.531
2032	3.476	-499	2.977	-1.296	-2.613	-932	-22.463
2033	3.559	-506	3.053	-1.296	-2.384	-627	-23.090
2034	3.645	-514	3.131	-1.296	-2.145	-310	-23.400
2035	3.732	-521	3.211	-1.296	-1.895	19	-23.380
2036	3.822	-529	3.292	-1.296	-1.635	361	-23.019
2037	3.913	-576	3.337	-1.296	-1.363	678	-22.341
2038	4.007	-585	3.423	-1.296	-1.079	1.047	-21.294
2039	4.103	-593	3.510	-1.296	-783	1.431	-19.863
2040	4.202	-602	3.600	-1.296	-474	1.830	-18.033
2041	4.303	-619	3.684	-1.296	-152	2.236	-15.797
2042	4.406	-799	3.607	-1.296		2.311	-13.485
2043	4.512	-811	3.701	-1.296		2.405	-11.080
2044	4.620	-823	3.797	-1.296		2.501	-8.579
2045	4.731	-836	3.895	-1.296		2.599	-5.980
2046	4.844	-849	3.995	-1.296		2.699	-3.281
2047	4.961	-862	4.098	-1.296		2.802	-479
<b>2048</b>	<b>5.080</b>	<b>-876</b>	<b>4.204</b>	<b>-1.296</b>		<b>2.908</b>	<b>2.429</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 3.078 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 Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.