



Barzeichnung  
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 6,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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

### Barzeichnung

1,8 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 131.361 \*

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>			
2024	110.622	2024	-7.650
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-5.580</u>	2025	-6.336
	105.042	2026	-5.888
			<u>-19.874</u>

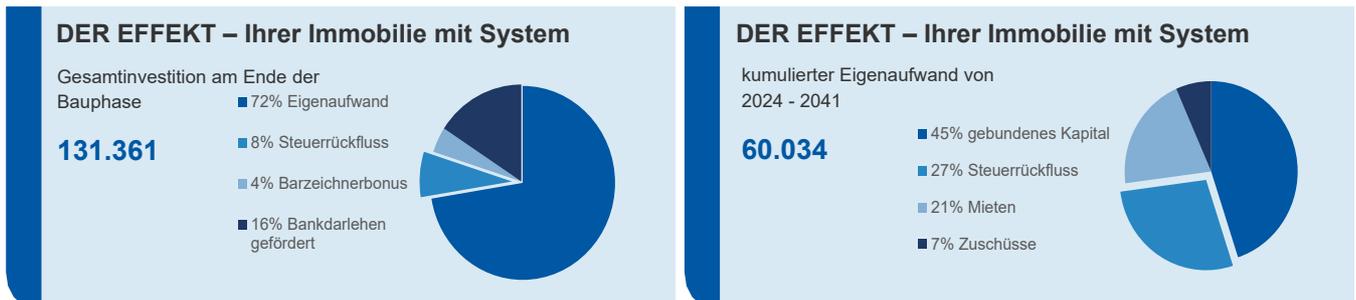
  

105.042	Eigenaufwand vor Steuer
<b>-9.937</b>	Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
<b>95.105</b>	Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	20.739

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>43</b>	<b>512</b>	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>195</b>
			pro Monat
			<b>2.335</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>60.034</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.607</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,0 %</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 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 ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-105.042		-105.042		-105.042
2025						3.825	3.825	3,64%	-101.217
2026	126	49	175	-156	19	3.168	3.187	3,15%	-98.030
2027	1.510	590	2.100	-1.872	228	2.944	3.172	3,24%	-94.858
2028	1.552	590	2.141	-1.872	269	2.500	2.769	2,92%	-92.089
2029	1.594	590	2.184	-1.872	312	2.457	2.769	3,01%	-89.320
2030	1.638	590	2.227	-1.872	355	2.413	2.768	3,10%	-86.552
2031	1.681	590	2.270	-1.872	398	2.367	2.765	3,20%	-83.787
2032	1.676	590	2.265	-1.872	393	2.321	2.714	3,24%	-81.072
2033	1.721	590	2.310	-1.872	438	2.297	2.735	3,37%	-78.337
2034	1.767	590	2.356	-1.872	484	2.248	2.732	3,49%	-75.605
2035	1.814	590	2.403	-1.872	531	2.197	2.728	3,61%	-72.877
2036	1.862	590	2.451	-1.872	579	2.143	2.723	3,74%	-70.155
2037	1.872	590	2.462	-1.872	590	2.088	2.678	3,82%	-67.477
2038	1.923	590	2.512	-1.872	640	2.051	2.691	3,99%	-64.785
2039	1.975	590	2.564	-1.872	692	1.992	2.684	4,14%	-62.101
2040	2.028	590	2.617	-1.872	745	770	1.515	2,44%	-60.586
2041	2.208	540	2.748	-1.716	1.032	-481	551	0,91%	<b>-60.034</b>
2042	<b>3.607</b>		3.607		3.607	-1.086	2.521	4,20%	-57.513

\* 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				-7.650		-7.650	-7.650
2025				-6.336		-6.336	-13.986
2026	161	-35	126	-5.940	-73	-5.888	-19.874
2027	1.926	-416	1.510	-5.652	-858	-5.000	-24.873
2028	1.974	-422	1.552	-5.652	-814	-4.915	-29.788
2029	2.024	-429	1.594	-5.652	-769	-4.826	-34.614
2030	2.074	-436	1.638	-5.652	-721	-4.735	-39.349
2031	2.124	-443	1.681	-5.652	-671	-4.642	-43.991
2032	2.175	-499	1.676	-5.652	-619	-4.595	-48.586
2033	2.227	-506	1.721	-5.652	-564	-4.496	-53.082
2034	2.280	-514	1.767	-5.652	-508	-4.393	-57.475
2035	2.335	-521	1.814	-5.652	-449	-4.287	-61.762
2036	2.391	-529	1.862	-5.652	-387	-4.177	-65.939
2037	2.449	-576	1.872	-5.652	-323	-4.102	-70.041
2038	2.507	-585	1.923	-5.652	-255	-3.984	-74.025
2039	2.568	-593	1.975	-3.330	-185	-1.541	-75.566
2040	2.629	-602	2.028	-954	-112	961	-74.605
2041	2.827	-619	2.208		-36	2.172	-72.433
2042	4.406	-799	3.607			3.607	-68.825

### 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.

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

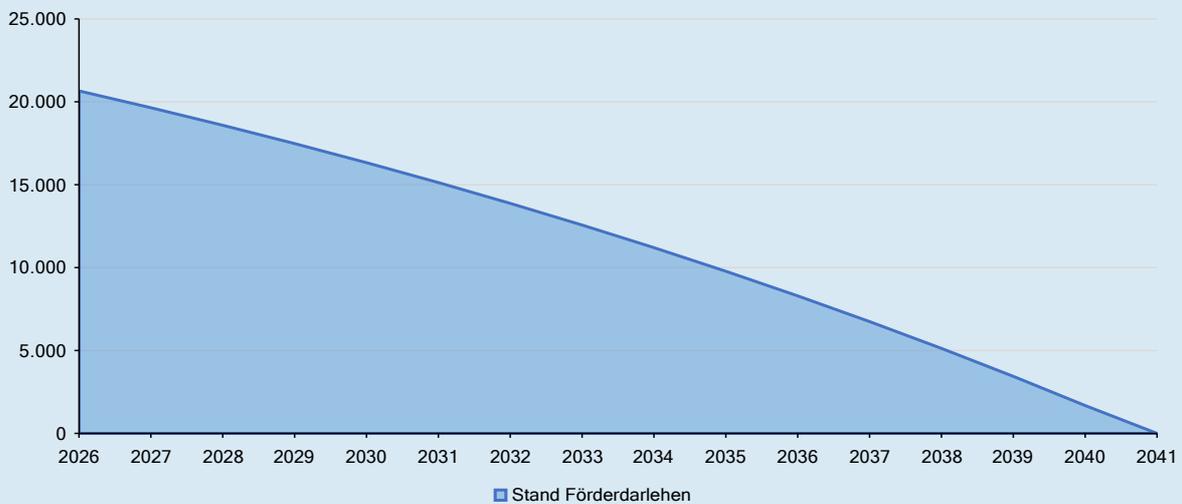
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## KREDITÜBERSICHT

1,8 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2026	83	73	156	20.657
2027	1.014	858	1.872	19.643
2028	1.058	814	1.872	18.585
2029	1.104	769	1.872	17.481
2030	1.152	721	1.872	16.330
2031	1.201	671	1.872	15.129
2032	1.253	619	1.872	13.875
2033	1.308	564	1.872	12.567
2034	1.364	508	1.872	11.203
2035	1.424	449	1.872	9.779
2036	1.485	387	1.872	8.294
2037	1.550	323	1.872	6.744
2038	1.617	255	1.872	5.127
2039	1.687	185	1.872	3.440
2040	1.760	112	1.872	1.680
2041	1.680	36	1.716	

### 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				-4.662		-4.662	-4.662
2025				-954		-954	-5.616
2026	257	-35	222	-936	-73	-788	-6.404
2027	3.078	-416	2.662	-1.296	-858	508	-5.895
2028	3.155	-422	2.733	-1.296	-814	622	-5.273
2029	3.234	-429	2.805	-1.296	-769	740	-4.533
2030	3.315	-436	2.878	-1.296	-721	862	-3.671
2031	3.394	-443	2.951	-1.296	-671	984	-2.687
2032	3.476	-499	2.977	-1.296	-619	1.062	-1.625
2033	3.559	-506	3.053	-1.296	-564	1.192	-433
<b>2034</b>	<b>3.645</b>	<b>-514</b>	<b>3.131</b>	<b>-1.296</b>	<b>-508</b>	<b>1.327</b>	<b>894</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 11. 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.