



Kreditzeichnung  
2 % 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	29.939	Nettoeinnahmen plus	29.939	Nettoeinnahmen plus	29.939	Nettoeinnahmen plus	29.939
<b>Steuerzahlung</b>	-3.650	<b>Steuerersparnis</b>	28.390	<b>Steuerersparnis</b>	28.390	<b>Steuerersparnis</b>	28.390
Nettoeinnahmen nach Steuer	26.290	Nettoeinnahmen nach Steuer	58.330	Nettoeinnahmen nach Steuer	58.330	Nettoeinnahmen nach Steuer	58.330

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

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 145.957 \*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	16.800	2024	-12.660
2025	16.800	2025	-9.840
2026	16.000	2026	-6.804
	<u>49.600</u>		<u>-29.304</u>

49.600  
Eigenaufwand vor Steuer

**-14.652**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

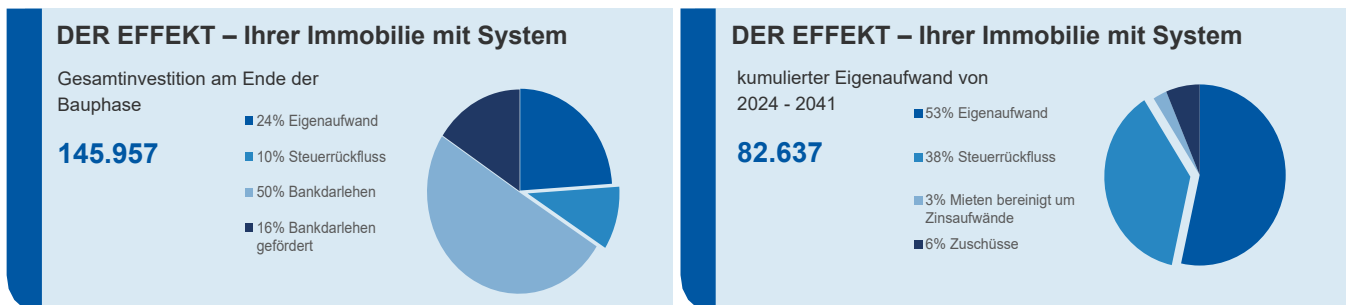
---

**34.948**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	73.313
Bankdarlehen gefördert ****	23.044

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>503</b>	<b>6.034</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>265</b>
			pro Monat
			<b>3.183</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>82.637</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>4.008</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 73.313 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 23.044 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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-16.800		-16.800	-16.800
2025					-16.800	6.330	-10.470	-27.270
2026	140	55	194	-727	-16.532	4.920	-11.612	-38.882
2027	1.678	655	2.333	-8.721	-6.387	3.402	-2.985	-41.867
2028	1.724	655	2.379	-8.721	-6.341	4.313	-2.029	-43.896
2029	1.771	655	2.426	-8.721	-6.294	4.187	-2.107	-46.003
2030	1.820	655	2.475	-8.721	-6.246	4.056	-2.190	-48.193
2031	1.867	655	2.522	-8.721	-6.198	3.920	-2.278	-50.471
2032	1.862	655	2.517	-8.721	-6.204	3.780	-2.424	-52.895
2033	1.912	655	2.567	-8.721	-6.154	3.660	-2.493	-55.388
2034	1.963	655	2.618	-8.721	-6.103	3.508	-2.594	-57.983
2035	2.015	655	2.670	-8.721	-6.050	3.350	-2.700	-60.683
2036	2.069	655	2.724	-8.721	-5.997	3.185	-2.812	-63.495
2037	2.080	655	2.735	-8.721	-5.985	3.014	-2.971	-66.466
2038	2.137	655	2.792	-8.721	-5.929	2.857	-3.072	-69.539
2039	2.194	655	2.849	-8.721	-5.872	2.671	-3.200	-72.739
2040	2.253	655	2.908	-8.721	-5.813	1.188	-4.625	-77.363
2041	2.453	600	3.054	-7.994	-4.940	-333	-5.273	<b>-82.637</b>
2042	<b>4.008</b>		4.008		4.008	-1.142	2.866	-79.771

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 655 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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-12.660		-12.660	-12.660
2025				-9.840		-9.840	-22.500
2026	178	-38	140	-6.600	-344	-6.804	-29.304
2027	2.140	-462	1.678	-6.280	-4.024	-8.626	-37.930
2028	2.194	-469	1.724	-6.280	-3.818	-8.374	-46.304
2029	2.248	-477	1.771	-6.280	-3.604	-8.113	-54.417
2030	2.305	-485	1.820	-6.280	-3.380	-7.840	-62.257
2031	2.360	-493	1.867	-6.280	-3.147	-7.559	-69.817
2032	2.416	-554	1.862	-6.280	-2.903	-7.321	-77.138
2033	2.474	-563	1.912	-6.280	-2.649	-7.017	-84.154
2034	2.534	-571	1.963	-6.280	-2.383	-6.700	-90.854
2035	2.595	-579	2.015	-6.280	-2.106	-6.371	-97.225
2036	2.657	-588	2.069	-6.280	-1.816	-6.028	-103.252
2037	2.721	-640	2.080	-6.280	-1.515	-5.714	-108.966
2038	2.786	-649	2.137	-6.280	-1.199	-5.343	-114.309
2039	2.853	-659	2.194	-3.700	-870	-2.376	-116.686
2040	2.921	-668	2.253	-1.060	-527	666	-116.020
2041	3.141	-687	2.453		-169	2.284	-113.735
2042	4.896	-887	4.008			4.008	-109.727

### 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
		29.939			29.939
		minus Steuer			plus Steuer
		-3.650			28.390
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>26.290</b>			<b>58.330</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 32.040**

- \* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 2.140 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

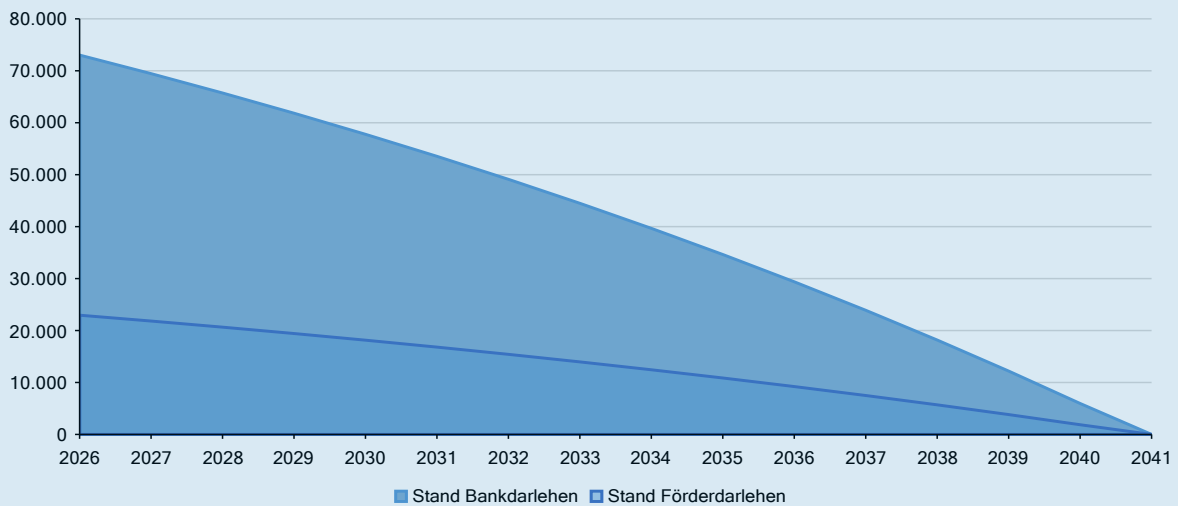
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## KREDITÜBERSICHT

2 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	291	263	553	73.022	92	82	173	22.952	727
2027	3.570	3.070	6.641	69.452	1.127	954	2.080	21.826	8.721
2028	3.727	2.914	6.641	65.725	1.175	905	2.080	20.650	8.721
2029	3.890	2.750	6.641	61.835	1.226	854	2.080	19.424	8.721
2030	4.061	2.579	6.641	57.774	1.279	801	2.080	18.144	8.721
2031	4.239	2.401	6.641	53.535	1.335	745	2.080	16.809	8.721
2032	4.425	2.215	6.641	49.110	1.393	687	2.080	15.417	8.721
2033	4.619	2.021	6.641	44.490	1.453	627	2.080	13.964	8.721
2034	4.822	1.819	6.641	39.669	1.516	564	2.080	12.447	8.721
2035	5.033	1.607	6.641	34.635	1.582	498	2.080	10.866	8.721
2036	5.254	1.387	6.641	29.382	1.650	430	2.080	9.215	8.721
2037	5.484	1.156	6.641	23.897	1.722	358	2.080	7.493	8.721
2038	5.725	916	6.641	18.172	1.797	284	2.080	5.697	8.721
2039	5.976	665	6.641	12.196	1.874	206	2.080	3.823	8.721
2040	6.238	402	6.641	5.958	1.956	125	2.080	1.867	8.721
2041	5.958	129	6.087		1.867	40	1.907		7.994

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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-9.340		-9.340	-9.340
2025				-3.860		-3.860	-13.200
2026	285	-38	247	-1.040	-344	-1.138	-14.338
2027	3.420	-462	2.958	-1.440	-4.024	-2.506	-16.843
2028	3.506	-469	3.036	-1.440	-3.818	-2.222	-19.066
2029	3.593	-477	3.116	-1.440	-3.604	-1.928	-20.993
2030	3.683	-485	3.198	-1.440	-3.380	-1.622	-22.615
2031	3.771	-493	3.279	-1.440	-3.147	-1.308	-23.923
2032	3.862	-554	3.307	-1.440	-2.903	-1.036	-24.959
2033	3.955	-563	3.392	-1.440	-2.649	-697	-25.655
2034	4.049	-571	3.479	-1.440	-2.383	-344	-26.000
2035	4.147	-579	3.567	-1.440	-2.106	21	-25.978
2036	4.246	-588	3.658	-1.440	-1.816	402	-25.577
2037	4.348	-640	3.708	-1.440	-1.515	753	-24.823
2038	4.452	-649	3.803	-1.440	-1.199	1.164	-23.660
2039	4.559	-659	3.900	-1.440	-870	1.590	-22.070
2040	4.669	-668	4.000	-1.440	-527	2.033	-20.037
2041	4.781	-687	4.093	-1.440	-169	2.485	-17.552
2042	4.896	-887	4.008	-1.440		2.568	-14.984
2043	5.013	-901	4.112	-1.440		2.672	-12.311
2044	5.133	-915	4.219	-1.440		2.779	-9.533
2045	5.257	-929	4.328	-1.440		2.888	-6.645
2046	5.383	-943	4.439	-1.440		2.999	-3.646
2047	5.512	-958	4.554	-1.440		3.114	-532
<b>2048</b>	<b>5.644</b>	<b>-973</b>	<b>4.671</b>	<b>-1.440</b>		<b>3.231</b>	<b>2.699</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 3.420 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.