



Barzeichnung
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 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 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	29.939	Nettoeinnahmen minus	29.939	Nettoeinnahmen plus	29.939	Nettoeinnahmen plus	29.939
Steuerzahlung	-3.650	Steuerersparnis	28.390	Steuerersparnis	28.390	Steuerersparnis	28.390
Nettoeinnahmen nach Steuer	26.290	Nettoeinnahmen nach Steuer	26.290	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

Barzeichnung

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 145.957 *

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand

2024	122.913
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-6.200</u>
	116.713

Steuerliches Ergebnis

2024	-8.500
2025	-7.040
2026	-6.542
	<u>-22.082</u>

116.713
Eigenaufwand vor Steuer

-11.041
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

105.672
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert *** 23.044

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

47
pro Monat

569
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

216
pro Monat

2.594
pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

66.705

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.008

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

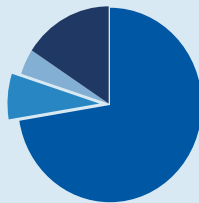
6,0 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

145.957

- 72% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 16% Bankdarlehen gefördert

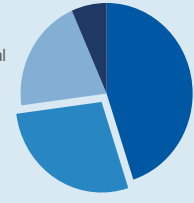


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2024 - 2041

66.705

- 45% gebundenes Kapital
- 27% Steuerrückfluss
- 21% Mieten
- 7% Zuschüsse



* 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 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	Nettoeinnahmen	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					-116.713		-116.713		-116.713
2025						4.250	4.250	3,64%	-112.463
2026	140	55	194	-173	21	3.520	3.541	3,15%	-108.922
2027	1.678	655	2.333	-2.080	253	3.271	3.524	3,24%	-105.398
2028	1.724	655	2.379	-2.080	299	2.778	3.077	2,92%	-102.321
2029	1.771	655	2.426	-2.080	346	2.730	3.077	3,01%	-99.245
2030	1.820	655	2.475	-2.080	395	2.681	3.076	3,10%	-96.169
2031	1.867	655	2.522	-2.080	442	2.631	3.073	3,20%	-93.096
2032	1.862	655	2.517	-2.080	437	2.579	3.016	3,24%	-90.080
2033	1.912	655	2.567	-2.080	487	2.553	3.039	3,37%	-87.041
2034	1.963	655	2.618	-2.080	538	2.498	3.035	3,49%	-84.006
2035	2.015	655	2.670	-2.080	590	2.441	3.031	3,61%	-80.975
2036	2.069	655	2.724	-2.080	644	2.382	3.025	3,74%	-77.950
2037	2.080	655	2.735	-2.080	655	2.321	2.976	3,82%	-74.974
2038	2.137	655	2.792	-2.080	711	2.279	2.990	3,99%	-71.984
2039	2.194	655	2.849	-2.080	769	2.214	2.982	4,14%	-69.001
2040	2.253	655	2.908	-2.080	828	856	1.684	2,44%	-67.318
2041	2.453	600	3.054	-1.907	1.147	-534	613	0,91%	-66.705
2042	4.008		4.008		4.008	-1.207	2.802	4,20%	-63.903

* 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				-8.500		-8.500	-8.500
2025				-7.040		-7.040	-15.540
2026	178	-38	140	-6.600	-82	-6.542	-22.082
2027	2.140	-462	1.678	-6.280	-954	-5.555	-27.637
2028	2.194	-469	1.724	-6.280	-905	-5.461	-33.098
2029	2.248	-477	1.771	-6.280	-854	-5.362	-38.460
2030	2.305	-485	1.820	-6.280	-801	-5.261	-43.721
2031	2.360	-493	1.867	-6.280	-745	-5.158	-48.879
2032	2.416	-554	1.862	-6.280	-687	-5.105	-53.985
2033	2.474	-563	1.912	-6.280	-627	-4.995	-58.980
2034	2.534	-571	1.963	-6.280	-564	-4.881	-63.861
2035	2.595	-579	2.015	-6.280	-498	-4.763	-68.624
2036	2.657	-588	2.069	-6.280	-430	-4.641	-73.265
2037	2.721	-640	2.080	-6.280	-358	-4.558	-77.823
2038	2.786	-649	2.137	-6.280	-284	-4.427	-82.250
2039	2.853	-659	2.194	-3.700	-206	-1.712	-83.962
2040	2.921	-668	2.253	-1.060	-125	1.068	-82.894
2041	3.141	-687	2.453		-40	2.413	-80.481
2042	4.896	-887	4.008			4.008	-76.472

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
		nach Steuer			nach Steuer
		26.290			58.330

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 marktconformen 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/Liebhabereichtlinien). 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

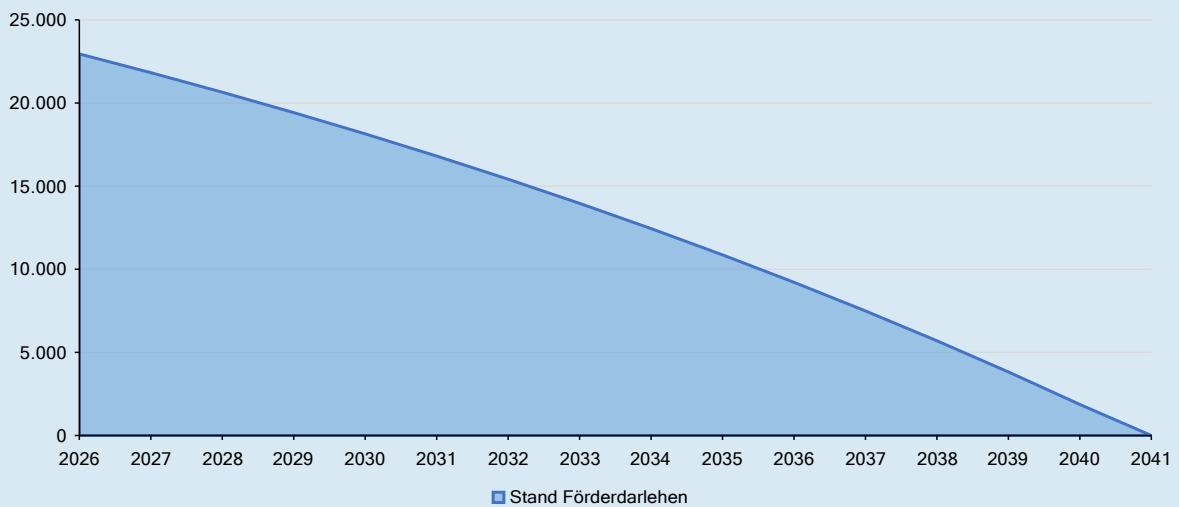
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

2 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2026	92	82	173	22.952
2027	1.127	954	2.080	21.826
2028	1.175	905	2.080	20.650
2029	1.226	854	2.080	19.424
2030	1.279	801	2.080	18.144
2031	1.335	745	2.080	16.809
2032	1.393	687	2.080	15.417
2033	1.453	627	2.080	13.964
2034	1.516	564	2.080	12.447
2035	1.582	498	2.080	10.866
2036	1.650	430	2.080	9.215
2037	1.722	358	2.080	7.493
2038	1.797	284	2.080	5.697
2039	1.874	206	2.080	3.823
2040	1.956	125	2.080	1.867
2041	1.867	40	1.907	

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				-5.180		-5.180	-5.180
2025				-1.060		-1.060	-6.240
2026	285	-38	247	-1.040	-82	-875	-7.115
2027	3.420	-462	2.958	-1.440	-954	565	-6.551
2028	3.506	-469	3.036	-1.440	-905	691	-5.859
2029	3.593	-477	3.116	-1.440	-854	822	-5.037
2030	3.683	-485	3.198	-1.440	-801	957	-4.079
2031	3.771	-493	3.279	-1.440	-745	1.094	-2.986
2032	3.862	-554	3.307	-1.440	-687	1.180	-1.806
2033	3.955	-563	3.392	-1.440	-627	1.325	-481
2034	4.049	-571	3.479	-1.440	-564	1.474	993

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