



Kreditzeichnung

2,5 % 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 Alltagsgrünflächen – 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 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		37.424	Nettoeinnahmen plus		37.424
Steuerzahlung		-4.562	Steuerersparnis		35.488
Nettoeinnahmen nach Steuer		32.862	Nettoeinnahmen nach Steuer		72.912

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

2,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 182.446 *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	21.000	2024	-15.825
2025	21.000	2025	-12.300
2026	20.000	2026	-8.506
	<u>62.000</u>		<u>-36.631</u>

62.000
Eigenaufwand vor Steuer

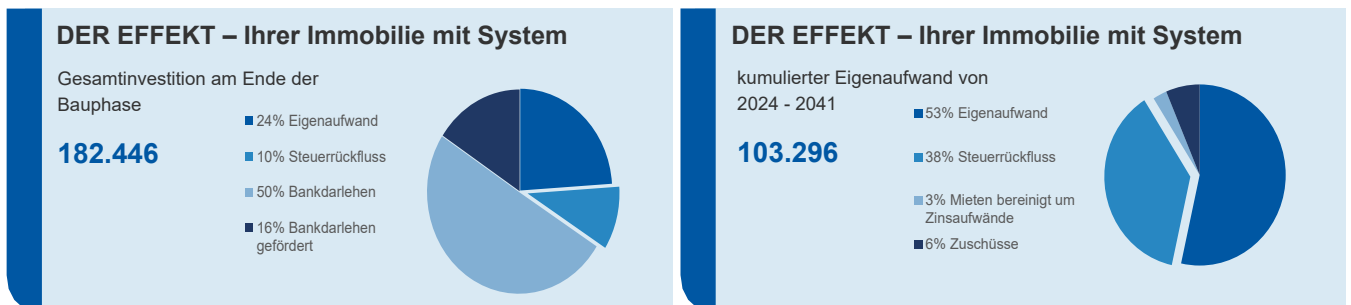
-18.315
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

43.685
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	91.641
Bankdarlehen gefördert ****	28.805

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	629	7.543	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			332
			pro Monat
			3.979
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	103.296
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.010
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,9 %



- * 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 91.641 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 28.805 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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-21.000		-21.000	-21.000
2025					-21.000	7.913	-13.088	-34.088
2026	175	68	243	-908	-20.665	6.150	-14.515	-48.603
2027	2.098	819	2.917	-10.901	-7.984	4.253	-3.732	-52.334
2028	2.155	819	2.974	-10.901	-7.927	5.391	-2.536	-54.870
2029	2.214	819	3.033	-10.901	-7.868	5.234	-2.634	-57.504
2030	2.275	819	3.094	-10.901	-7.807	5.070	-2.737	-60.241
2031	2.334	819	3.153	-10.901	-7.748	4.900	-2.848	-63.089
2032	2.328	819	3.146	-10.901	-7.755	4.725	-3.030	-66.119
2033	2.390	819	3.209	-10.901	-7.692	4.576	-3.117	-69.236
2034	2.454	819	3.273	-10.901	-7.628	4.385	-3.243	-72.479
2035	2.519	819	3.338	-10.901	-7.563	4.187	-3.376	-75.854
2036	2.586	819	3.405	-10.901	-7.496	3.982	-3.515	-79.369
2037	2.601	819	3.419	-10.901	-7.482	3.767	-3.714	-83.083
2038	2.671	819	3.490	-10.901	-7.411	3.571	-3.840	-86.923
2039	2.743	819	3.561	-10.901	-7.340	3.339	-4.000	-90.923
2040	2.816	819	3.635	-10.901	-7.266	1.485	-5.781	-96.704
2041	3.067	751	3.817	-9.993	-6.175	-416	-6.592	-103.296
2042	5.010		5.010		5.010	-1.428	3.583	-99.713

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 819 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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-15.825		-15.825	-15.825
2025				-12.300		-12.300	-28.125
2026	223	-48	175	-8.250	-430	-8.506	-36.631
2027	2.675	-577	2.098	-7.850	-5.030	-10.782	-47.413
2028	2.742	-587	2.155	-7.850	-4.773	-10.468	-57.880
2029	2.810	-596	2.214	-7.850	-4.505	-10.141	-68.021
2030	2.881	-606	2.275	-7.850	-4.225	-9.801	-77.822
2031	2.950	-616	2.334	-7.850	-3.933	-9.449	-87.271
2032	3.021	-693	2.328	-7.850	-3.629	-9.151	-96.422
2033	3.093	-703	2.390	-7.850	-3.311	-8.771	-105.193
2034	3.167	-714	2.454	-7.850	-2.979	-8.375	-113.568
2035	3.243	-724	2.519	-7.850	-2.632	-7.963	-121.531
2036	3.321	-735	2.586	-7.850	-2.271	-7.535	-129.065
2037	3.401	-800	2.601	-7.850	-1.893	-7.143	-136.208
2038	3.483	-812	2.671	-7.850	-1.499	-6.678	-142.886
2039	3.566	-824	2.743	-4.625	-1.088	-2.970	-145.857
2040	3.652	-835	2.816	-1.325	-659	832	-145.025
2041	3.926	-859	3.067		-211	2.856	-142.169
2042	6.119	-1.109	5.010			5.010	-137.159

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
		37.424			37.424
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.562			35.488
		nach Steuer			nach Steuer
		32.862			72.912

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 40.050

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 2.675 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/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

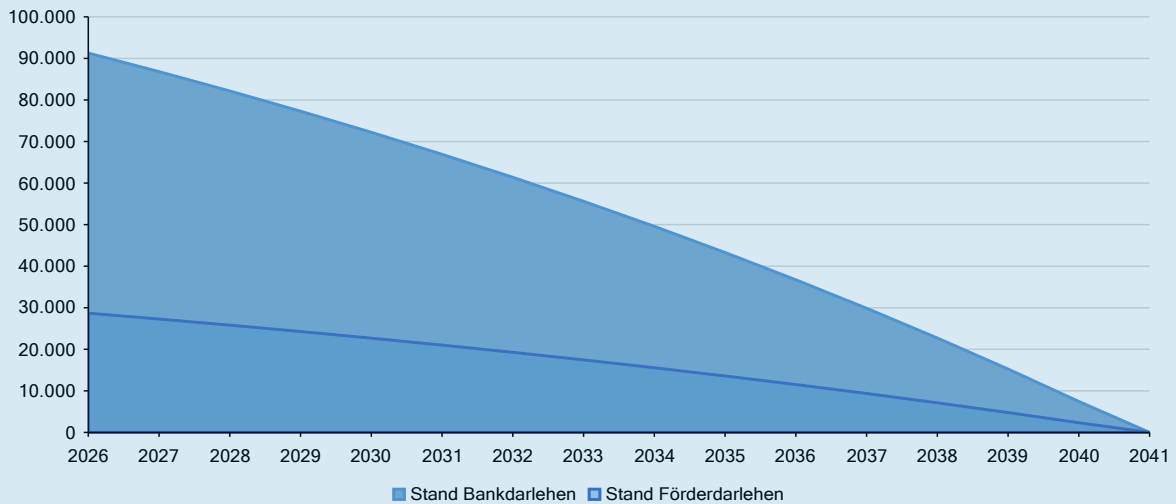
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	363	328	692	91.278	115	102	217	28.690	908
2027	4.463	3.838	8.301	86.815	1.408	1.192	2.600	27.282	10.901
2028	4.659	3.642	8.301	82.156	1.469	1.131	2.600	25.813	10.901
2029	4.863	3.438	8.301	77.293	1.533	1.067	2.600	24.280	10.901
2030	5.076	3.224	8.301	72.217	1.599	1.001	2.600	22.680	10.901
2031	5.299	3.002	8.301	66.918	1.669	932	2.600	21.012	10.901
2032	5.531	2.769	8.301	61.387	1.741	859	2.600	19.271	10.901
2033	5.774	2.527	8.301	55.613	1.816	784	2.600	17.454	10.901
2034	6.027	2.273	8.301	49.586	1.895	705	2.600	15.559	10.901
2035	6.291	2.009	8.301	43.294	1.977	623	2.600	13.582	10.901
2036	6.567	1.733	8.301	36.727	2.063	537	2.600	11.519	10.901
2037	6.855	1.445	8.301	29.871	2.152	448	2.600	9.367	10.901
2038	7.156	1.145	8.301	22.715	2.246	355	2.600	7.121	10.901
2039	7.470	831	8.301	15.245	2.343	257	2.600	4.778	10.901
2040	7.798	503	8.301	7.448	2.444	156	2.600	2.334	10.901
2041	7.448	161	7.609		2.334	50	2.384		9.993

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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-11.675		-11.675	-11.675
2025				-4.825		-4.825	-16.500
2026	356	-48	308	-1.300	-430	-1.422	-17.922
2027	4.275	-577	3.698	-1.800	-5.030	-3.132	-21.054
2028	4.382	-587	3.795	-1.800	-4.773	-2.778	-23.832
2029	4.491	-596	3.895	-1.800	-4.505	-2.410	-26.242
2030	4.604	-606	3.998	-1.800	-4.225	-2.028	-28.269
2031	4.714	-616	4.099	-1.800	-3.933	-1.635	-29.904
2032	4.827	-693	4.134	-1.800	-3.629	-1.294	-31.198
2033	4.943	-703	4.240	-1.800	-3.311	-871	-32.069
2034	5.062	-714	4.348	-1.800	-2.979	-430	-32.500
2035	5.183	-724	4.459	-1.800	-2.632	27	-32.473
2036	5.308	-735	4.573	-1.800	-2.271	502	-31.971
2037	5.435	-800	4.635	-1.800	-1.893	942	-31.029
2038	5.566	-812	4.754	-1.800	-1.499	1.455	-29.575
2039	5.699	-824	4.876	-1.800	-1.088	1.988	-27.587
2040	5.836	-835	5.000	-1.800	-659	2.542	-25.046
2041	5.976	-859	5.117	-1.800	-211	3.106	-21.940
2042	6.119	-1.109	5.010	-1.800		3.210	-18.730
2043	6.266	-1.126	5.140	-1.800		3.340	-15.389
2044	6.417	-1.143	5.273	-1.800		3.473	-11.916
2045	6.571	-1.161	5.410	-1.800		3.610	-8.306
2046	6.728	-1.179	5.549	-1.800		3.749	-4.557
2047	6.890	-1.198	5.692	-1.800		3.892	-665
2048	7.055	-1.217	5.838	-1.800		4.038	3.374

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 4.275 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.