



Kreditzeichnung
3 % 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 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		44.909	Nettoeinnahmen plus		44.909
Steuerzahlung		-5.474	Steuerersparnis		42.586
Nettoeinnahmen nach Steuer		39.434	Nettoeinnahmen nach Steuer		87.494

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

3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 218.936 *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	25.200	2024	-18.990
2025	25.200	2025	-14.760
2026	24.000	2026	-10.207
	<u>74.400</u>		<u>-43.957</u>

74.400
Eigenaufwand vor Steuer

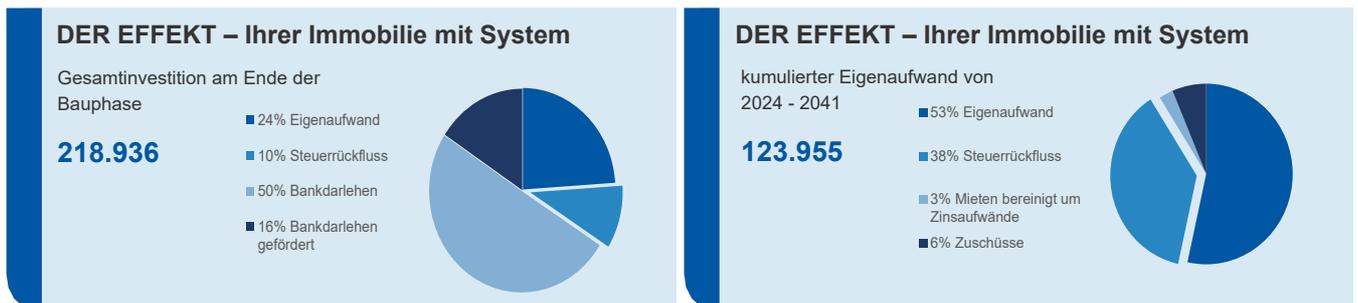
-21.978
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

52.422
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	109.970
Bankdarlehen gefördert ****	34.566

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	754 pro Monat	9.051 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	398 pro Monat	4.774 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	123.955
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.012
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 109.970 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 34.566 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-25.200		-25.200	-25.200
2025					-25.200	9.495	-15.705	-40.905
2026	210	82	292	-1.090	-24.798	7.380	-17.418	-58.323
2027	2.517	983	3.500	-13.081	-9.581	5.103	-4.478	-62.801
2028	2.586	983	3.569	-13.081	-9.512	6.469	-3.043	-65.844
2029	2.657	983	3.640	-13.081	-9.441	6.281	-3.161	-69.005
2030	2.730	983	3.712	-13.081	-9.369	6.084	-3.284	-72.289
2031	2.801	983	3.784	-13.081	-9.298	5.880	-3.417	-75.707
2032	2.793	983	3.776	-13.081	-9.306	5.670	-3.636	-79.343
2033	2.868	983	3.850	-13.081	-9.231	5.491	-3.740	-83.083
2034	2.944	983	3.927	-13.081	-9.154	5.262	-3.892	-86.974
2035	3.023	983	4.005	-13.081	-9.076	5.025	-4.051	-91.025
2036	3.103	983	4.086	-13.081	-8.995	4.778	-4.217	-95.242
2037	3.121	983	4.103	-13.081	-8.978	4.521	-4.457	-99.700
2038	3.205	983	4.187	-13.081	-8.894	4.286	-4.608	-104.308
2039	3.291	983	4.274	-13.081	-8.807	4.007	-4.800	-109.108
2040	3.379	983	4.362	-13.081	-8.719	1.782	-6.937	-116.045
2041	3.680	901	4.581	-11.991	-7.410	-499	-7.910	-123.955
2042	6.012		6.012		6.012	-1.713	4.299	-119.656

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 983 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-18.990		-18.990	-18.990
2025				-14.760		-14.760	-33.750
2026	268	-58	210	-9.900	-516	-10.207	-43.957
2027	3.210	-693	2.517	-9.420	-6.036	-12.938	-56.895
2028	3.290	-704	2.586	-9.420	-5.728	-12.561	-69.456
2029	3.373	-715	2.657	-9.420	-5.406	-12.169	-81.625
2030	3.457	-727	2.730	-9.420	-5.070	-11.761	-93.386
2031	3.540	-739	2.801	-9.420	-4.720	-11.339	-104.725
2032	3.625	-832	2.793	-9.420	-4.354	-10.981	-115.706
2033	3.712	-844	2.868	-9.420	-3.973	-10.525	-126.231
2034	3.801	-856	2.944	-9.420	-3.574	-10.050	-136.281
2035	3.892	-869	3.023	-9.420	-3.159	-9.556	-145.837
2036	3.985	-882	3.103	-9.420	-2.725	-9.041	-154.878
2037	4.081	-960	3.121	-9.420	-2.272	-8.571	-163.450
2038	4.179	-974	3.205	-9.420	-1.799	-8.014	-171.464
2039	4.279	-988	3.291	-5.550	-1.306	-3.565	-175.028
2040	4.382	-1.003	3.379	-1.590	-791	999	-174.030
2041	4.711	-1.031	3.680		-253	3.427	-170.603
2042	7.343	-1.331	6.012			6.012	-164.590

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
		44.909			44.909
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.474			42.586
		nach Steuer			nach Steuer
		39.434			87.494

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 48.060

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 3.210 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/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. 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

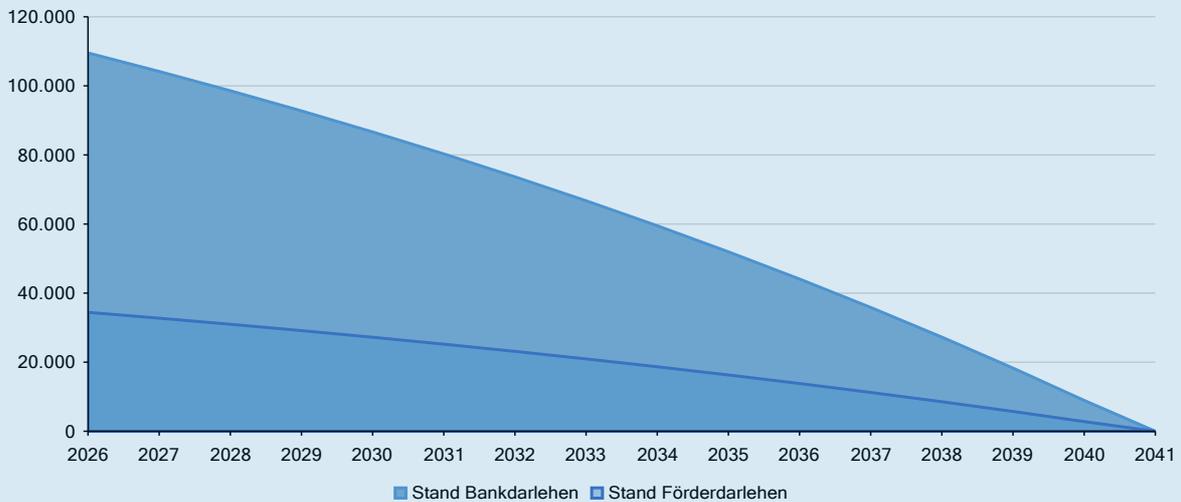
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	436	394	830	109.534	138	122	260	34.428	1.090
2027	5.356	4.605	9.961	104.178	1.690	1.431	3.120	32.738	13.081
2028	5.590	4.370	9.961	98.588	1.763	1.357	3.120	30.975	13.081
2029	5.836	4.125	9.961	92.752	1.839	1.281	3.120	29.136	13.081
2030	6.092	3.869	9.961	86.661	1.919	1.201	3.120	27.217	13.081
2031	6.359	3.602	9.961	80.302	2.002	1.118	3.120	25.214	13.081
2032	6.638	3.323	9.961	73.664	2.089	1.031	3.120	23.125	13.081
2033	6.929	3.032	9.961	66.736	2.180	941	3.120	20.945	13.081
2034	7.233	2.728	9.961	59.503	2.274	846	3.120	18.671	13.081
2035	7.550	2.411	9.961	51.953	2.373	748	3.120	16.299	13.081
2036	7.881	2.080	9.961	44.072	2.476	645	3.120	13.823	13.081
2037	8.227	1.734	9.961	35.846	2.583	538	3.120	11.240	13.081
2038	8.587	1.373	9.961	27.258	2.695	426	3.120	8.545	13.081
2039	8.964	997	9.961	18.294	2.812	309	3.120	5.734	13.081
2040	9.357	604	9.961	8.937	2.933	187	3.120	2.800	13.081
2041	8.937	193	9.131		2.800	60	2.860		11.991

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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-14.010		-14.010	-14.010
2025				-5.790		-5.790	-19.800
2026	428	-58	370	-1.560	-516	-1.707	-21.507
2027	5.130	-693	4.437	-2.160	-6.036	-3.758	-25.265
2028	5.258	-704	4.554	-2.160	-5.728	-3.333	-28.598
2029	5.390	-715	4.674	-2.160	-5.406	-2.892	-31.490
2030	5.524	-727	4.797	-2.160	-5.070	-2.433	-33.923
2031	5.657	-739	4.918	-2.160	-4.720	-1.962	-35.885
2032	5.793	-832	4.961	-2.160	-4.354	-1.553	-37.438
2033	5.932	-844	5.088	-2.160	-3.973	-1.045	-38.483
2034	6.074	-856	5.218	-2.160	-3.574	-517	-39.000
2035	6.220	-869	5.351	-2.160	-3.159	32	-38.967
2036	6.369	-882	5.487	-2.160	-2.725	602	-38.365
2037	6.522	-960	5.562	-2.160	-2.272	1.130	-37.235
2038	6.679	-974	5.704	-2.160	-1.799	1.745	-35.490
2039	6.839	-988	5.851	-2.160	-1.306	2.385	-33.105
2040	7.003	-1.003	6.000	-2.160	-791	3.050	-30.055
2041	7.171	-1.031	6.140	-2.160	-253	3.727	-26.328
2042	7.343	-1.331	6.012	-2.160		3.852	-22.475
2043	7.519	-1.351	6.168	-2.160		4.008	-18.467
2044	7.700	-1.372	6.328	-2.160		4.168	-14.299
2045	7.885	-1.393	6.492	-2.160		4.332	-9.967
2046	8.074	-1.415	6.659	-2.160		4.499	-5.468
2047	8.268	-1.437	6.831	-2.160		4.671	-798
2048	8.466	-1.460	7.006	-2.160		4.846	4.049

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 5.130 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 (Erläss 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.