



Barzeichnung
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 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	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

Barzeichnung

3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 218.936 *

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand

2024	184.370
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-9.300</u>
	175.070

Steuerliches Ergebnis

2024	-12.750
2025	-10.560
2026	-9.813
	<u>-33.123</u>

175.070
Eigenaufwand vor Steuer

-16.561
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

158.508
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert *** 34.566

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

71
pro Monat

854
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

324
pro Monat

3.891
pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

100.057

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.012

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

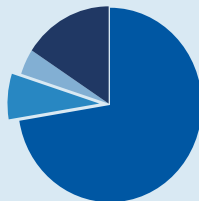
6,0 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

218.936

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

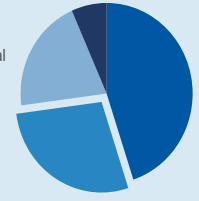


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2024 - 2041

100.057

- 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 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	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					-175.070		-175.070		-175.070
2025						6.375	6.375	3,64%	-168.695
2026	210	82	292	-260	32	5.280	5.312	3,15%	-163.383
2027	2.517	983	3.500	-3.120	380	4.906	5.286	3,24%	-158.097
2028	2.586	983	3.569	-3.120	449	4.167	4.615	2,92%	-153.482
2029	2.657	983	3.640	-3.120	519	4.095	4.615	3,01%	-148.867
2030	2.730	983	3.712	-3.120	592	4.022	4.614	3,10%	-144.253
2031	2.801	983	3.784	-3.120	663	3.946	4.609	3,20%	-139.644
2032	2.793	983	3.776	-3.120	655	3.868	4.524	3,24%	-135.121
2033	2.868	983	3.850	-3.120	730	3.829	4.559	3,37%	-130.562
2034	2.944	983	3.927	-3.120	807	3.746	4.553	3,49%	-126.008
2035	3.023	983	4.005	-3.120	885	3.661	4.546	3,61%	-121.462
2036	3.103	983	4.086	-3.120	965	3.572	4.538	3,74%	-116.925
2037	3.121	983	4.103	-3.120	983	3.481	4.464	3,82%	-112.461
2038	3.205	983	4.187	-3.120	1.067	3.418	4.486	3,99%	-107.975
2039	3.291	983	4.274	-3.120	1.153	3.320	4.474	4,14%	-103.502
2040	3.379	983	4.362	-3.120	1.242	1.284	2.526	2,44%	-100.976
2041	3.680	901	4.581	-2.860	1.720	-801	919	0,91%	-100.057
2042	6.012		6.012		6.012	-1.810	4.202	4,20%	-95.855

* 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				-12.750		-12.750	-12.750
2025				-10.560		-10.560	-23.310
2026	268	-58	210	-9.900	-122	-9.813	-33.123
2027	3.210	-693	2.517	-9.420	-1.431	-8.333	-41.456
2028	3.290	-704	2.586	-9.420	-1.357	-8.191	-49.647
2029	3.373	-715	2.657	-9.420	-1.281	-8.044	-57.690
2030	3.457	-727	2.730	-9.420	-1.201	-7.892	-65.582
2031	3.540	-739	2.801	-9.420	-1.118	-7.737	-73.319
2032	3.625	-832	2.793	-9.420	-1.031	-7.658	-80.977
2033	3.712	-844	2.868	-9.420	-941	-7.493	-88.470
2034	3.801	-856	2.944	-9.420	-846	-7.322	-95.792
2035	3.892	-869	3.023	-9.420	-748	-7.145	-102.936
2036	3.985	-882	3.103	-9.420	-645	-6.962	-109.898
2037	4.081	-960	3.121	-9.420	-538	-6.837	-116.735
2038	4.179	-974	3.205	-9.420	-426	-6.641	-123.376
2039	4.279	-988	3.291	-5.550	-309	-2.568	-125.943
2040	4.382	-1.003	3.379	-1.590	-187	1.602	-124.341
2041	4.711	-1.031	3.680		-60	3.620	-120.721
2042	7.343	-1.331	6.012			6.012	-114.709

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 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

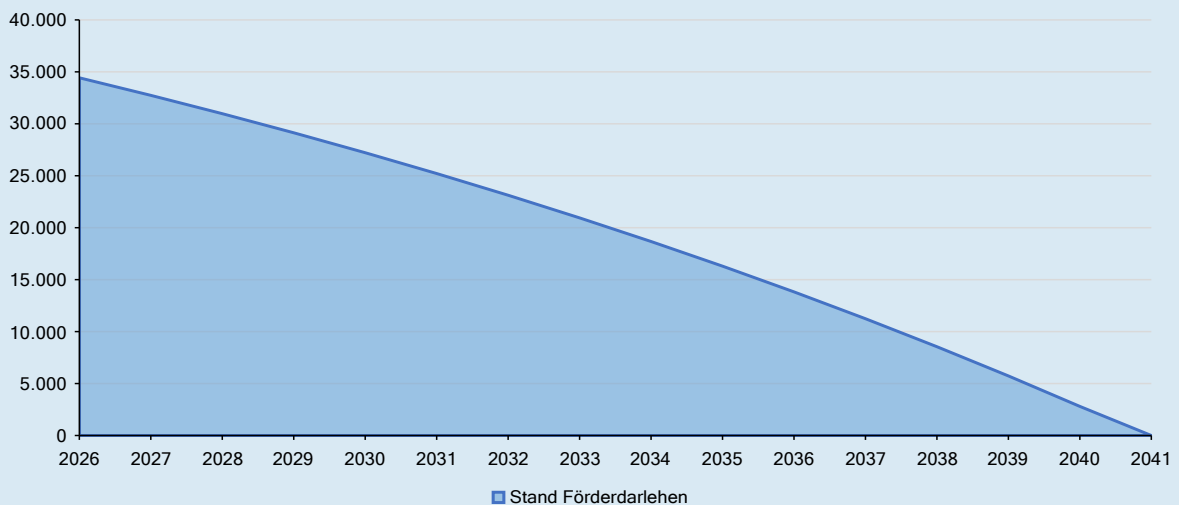
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2026	138	122	260	34.428
2027	1.690	1.431	3.120	32.738
2028	1.763	1.357	3.120	30.975
2029	1.839	1.281	3.120	29.136
2030	1.919	1.201	3.120	27.217
2031	2.002	1.118	3.120	25.214
2032	2.089	1.031	3.120	23.125
2033	2.180	941	3.120	20.945
2034	2.274	846	3.120	18.671
2035	2.373	748	3.120	16.299
2036	2.476	645	3.120	13.823
2037	2.583	538	3.120	11.240
2038	2.695	426	3.120	8.545
2039	2.812	309	3.120	5.734
2040	2.933	187	3.120	2.800
2041	2.800	60	2.860	

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				-7.770		-7.770	-7.770
2025				-1.590		-1.590	-9.360
2026	428	-58	370	-1.560	-122	-1.313	-10.673
2027	5.130	-693	4.437	-2.160	-1.431	847	-9.826
2028	5.258	-704	4.554	-2.160	-1.357	1.037	-8.789
2029	5.390	-715	4.674	-2.160	-1.281	1.233	-7.555
2030	5.524	-727	4.797	-2.160	-1.201	1.436	-6.119
2031	5.657	-739	4.918	-2.160	-1.118	1.640	-4.479
2032	5.793	-832	4.961	-2.160	-1.031	1.770	-2.709
2033	5.932	-844	5.088	-2.160	-941	1.987	-722
2034	6.074	-856	5.218	-2.160	-846	2.212	1.490

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 11. 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 (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.