



Kreditzeichnung
3,5 % 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 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		52.394	Nettoeinnahmen plus		52.394
Steuerzahlung		-6.387	Steuerersparnis		49.683
Nettoeinnahmen nach Steuer		46.007	Nettoeinnahmen nach Steuer		102.077

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

3,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 255.425 *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	29.400	2024	-22.155
2025	29.400	2025	-17.220
2026	28.000	2026	-11.908
	86.800		-51.283

86.800
Eigenaufwand vor Steuer

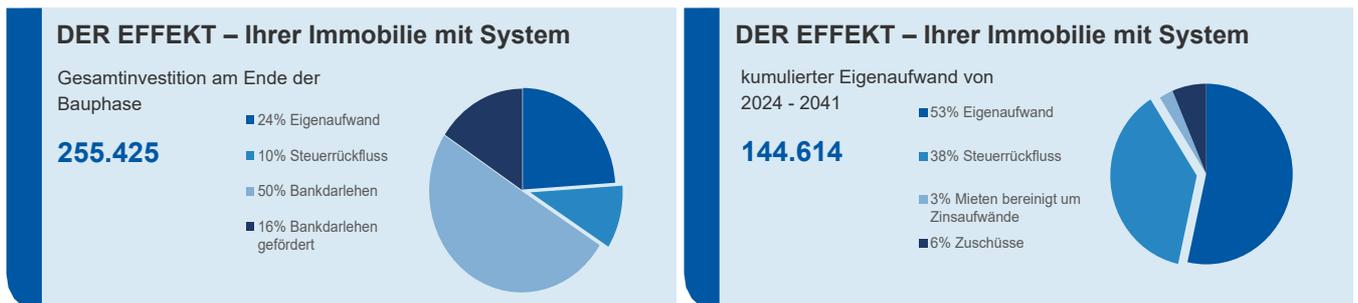
-25.641
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

61.159
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	128.298
Bankdarlehen gefördert ****	40.327

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	880	10.560	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			464
			pro Monat
			5.570
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	144.614
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.014
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 128.298 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 40.327 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

3,5 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-29.400		-29.400	-29.400
2025					-29.400	11.078	-18.323	-47.723
2026	245	96	340	-1.272	-28.932	8.610	-20.322	-68.044
2027	2.937	1.146	4.083	-15.261	-11.178	5.954	-5.224	-73.268
2028	3.017	1.146	4.164	-15.261	-11.097	7.547	-3.550	-76.818
2029	3.100	1.146	4.246	-15.261	-11.015	7.327	-3.688	-80.506
2030	3.185	1.146	4.331	-15.261	-10.930	7.099	-3.832	-84.338
2031	3.268	1.146	4.414	-15.261	-10.847	6.860	-3.987	-88.324
2032	3.259	1.146	4.405	-15.261	-10.856	6.614	-4.242	-92.566
2033	3.346	1.146	4.492	-15.261	-10.769	6.406	-4.363	-96.930
2034	3.435	1.146	4.582	-15.261	-10.680	6.140	-4.540	-101.470
2035	3.527	1.146	4.673	-15.261	-10.588	5.862	-4.726	-106.196
2036	3.620	1.146	4.767	-15.261	-10.495	5.574	-4.920	-111.116
2037	3.641	1.146	4.787	-15.261	-10.474	5.274	-5.200	-116.316
2038	3.739	1.146	4.885	-15.261	-10.376	5.000	-5.376	-121.692
2039	3.840	1.146	4.986	-15.261	-10.275	4.675	-5.600	-127.293
2040	3.943	1.146	5.089	-15.261	-10.172	2.079	-8.093	-135.386
2041	4.293	1.051	5.344	-13.990	-8.646	-583	-9.228	-144.614
2042	7.014		7.014		7.014	-1.999	5.016	-139.598

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.146 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

3,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-22.155		-22.155	-22.155
2025				-17.220		-17.220	-39.375
2026	312	-67	245	-11.550	-603	-11.908	-51.283
2027	3.745	-808	2.937	-10.990	-7.042	-15.095	-66.378
2028	3.839	-821	3.017	-10.990	-6.682	-14.655	-81.032
2029	3.935	-835	3.100	-10.990	-6.307	-14.197	-95.229
2030	4.033	-848	3.185	-10.990	-5.915	-13.721	-108.950
2031	4.130	-862	3.268	-10.990	-5.507	-13.229	-122.179
2032	4.229	-970	3.259	-10.990	-5.080	-12.812	-134.991
2033	4.330	-985	3.346	-10.990	-4.635	-12.279	-147.270
2034	4.434	-999	3.435	-10.990	-4.170	-11.725	-158.995
2035	4.541	-1.014	3.527	-10.990	-3.685	-11.148	-170.143
2036	4.650	-1.029	3.620	-10.990	-3.179	-10.548	-180.691
2037	4.761	-1.121	3.641	-10.990	-2.650	-10.000	-190.691
2038	4.876	-1.137	3.739	-10.990	-2.099	-9.350	-200.041
2039	4.993	-1.153	3.840	-6.475	-1.523	-4.159	-204.200
2040	5.112	-1.170	3.943	-1.855	-922	1.165	-203.034
2041	5.496	-1.203	4.293		-295	3.998	-199.037
2042	8.567	-1.553	7.014			7.014	-192.022

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
		52.394			52.394
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.387			49.683
		nach Steuer			nach Steuer
		46.007			102.077

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 56.070

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 3.745 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

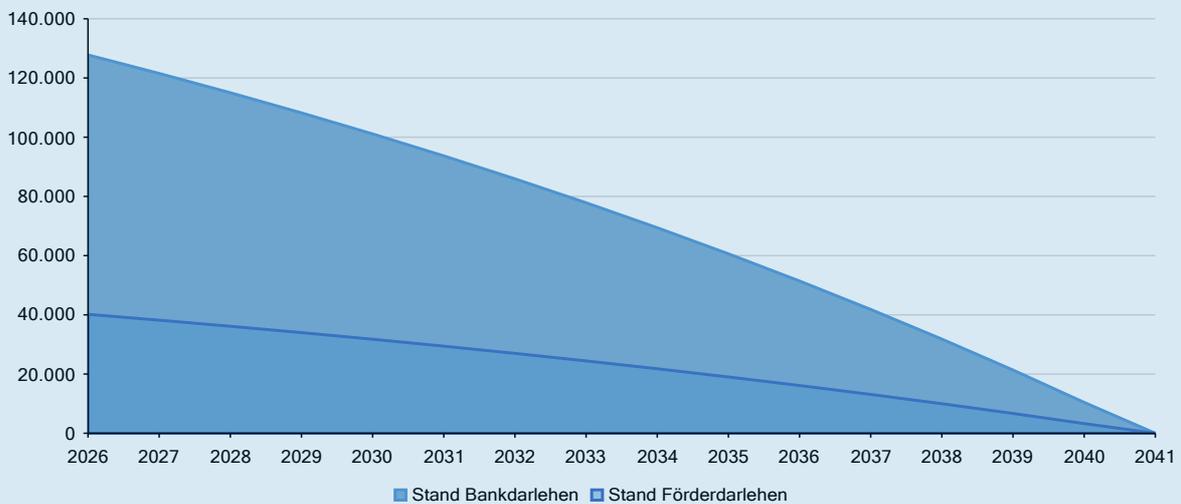
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

3,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	509	460	968	127.789	161	143	303	40.166	1.272
2027	6.248	5.373	11.621	121.541	1.971	1.669	3.640	38.195	15.261
2028	6.522	5.099	11.621	115.019	2.057	1.584	3.640	36.138	15.261
2029	6.808	4.813	11.621	108.211	2.146	1.494	3.640	33.992	15.261
2030	7.107	4.514	11.621	101.104	2.239	1.401	3.640	31.753	15.261
2031	7.418	4.202	11.621	93.685	2.336	1.304	3.640	29.417	15.261
2032	7.744	3.877	11.621	85.942	2.437	1.203	3.640	26.979	15.261
2033	8.083	3.537	11.621	77.858	2.543	1.097	3.640	24.436	15.261
2034	8.438	3.183	11.621	69.420	2.653	987	3.640	21.783	15.261
2035	8.808	2.813	11.621	60.612	2.768	872	3.640	19.015	15.261
2036	9.194	2.427	11.621	51.418	2.888	752	3.640	16.127	15.261
2037	9.598	2.023	11.621	41.820	3.013	627	3.640	13.114	15.261
2038	10.019	1.602	11.621	31.802	3.144	497	3.640	9.970	15.261
2039	10.458	1.163	11.621	21.344	3.280	360	3.640	6.690	15.261
2040	10.917	704	11.621	10.427	3.422	218	3.640	3.267	15.261
2041	10.427	226	10.652		3.267	70	3.337		13.990

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

3,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-16.345		-16.345	-16.345
2025				-6.755		-6.755	-23.100
2026	499	-67	431	-1.820	-603	-1.991	-25.091
2027	5.985	-808	5.177	-2.520	-7.042	-4.385	-29.476
2028	6.135	-821	5.313	-2.520	-6.682	-3.889	-33.365
2029	6.288	-835	5.453	-2.520	-6.307	-3.374	-36.738
2030	6.445	-848	5.597	-2.520	-5.915	-2.839	-39.577
2031	6.600	-862	5.738	-2.520	-5.507	-2.289	-41.866
2032	6.758	-970	5.788	-2.520	-5.080	-1.812	-43.678
2033	6.920	-985	5.936	-2.520	-4.635	-1.219	-44.897
2034	7.087	-999	6.087	-2.520	-4.170	-603	-45.499
2035	7.257	-1.014	6.243	-2.520	-3.685	38	-45.462
2036	7.431	-1.029	6.402	-2.520	-3.179	703	-44.759
2037	7.609	-1.121	6.489	-2.520	-2.650	1.318	-43.441
2038	7.792	-1.137	6.655	-2.520	-2.099	2.036	-41.405
2039	7.979	-1.153	6.826	-2.520	-1.523	2.783	-38.622
2040	8.170	-1.170	7.001	-2.520	-922	3.558	-35.064
2041	8.366	-1.203	7.164	-2.520	-295	4.348	-30.716
2042	8.567	-1.553	7.014	-2.520		4.494	-26.221
2043	8.773	-1.576	7.196	-2.520		4.676	-21.545
2044	8.983	-1.601	7.383	-2.520		4.863	-16.682
2045	9.199	-1.625	7.574	-2.520		5.054	-11.629
2046	9.420	-1.651	7.769	-2.520		5.249	-6.380
2047	9.646	-1.677	7.969	-2.520		5.449	-931
2048	9.877	-1.703	8.174	-2.520		5.654	4.723

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 5.985 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.