



Kreditzeichnung
4 % 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	59.878	Nettoeinnahmen minus	59.878	Nettoeinnahmen plus	59.878	Nettoeinnahmen plus	59.878
Steuerzahlung	-7.299	Steuerersparnis	56.781	Steuerersparnis	56.781	Steuerersparnis	56.781
Nettoeinnahmen nach Steuer	52.579	Nettoeinnahmen nach Steuer	52.579	Nettoeinnahmen nach Steuer	116.659	Nettoeinnahmen nach Steuer	116.659

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

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 291.914 *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	33.600	2024	-25.320
2025	33.600	2025	-19.680
2026	32.000	2026	-13.609
	<u>99.200</u>		<u>-58.609</u>

99.200
Eigenaufwand vor Steuer

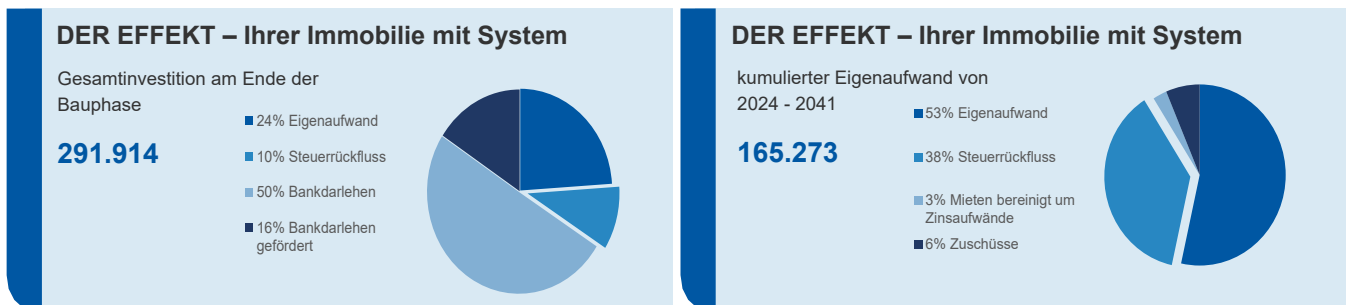
-29.304
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

69.896
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	146.626
Bankdarlehen gefördert ****	46.088

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.006	12.069	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			530
			pro Monat
			6.366
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	165.273
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	8.017
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 146.626 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 46.088 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-33.600		-33.600	-33.600
2025					-33.600	12.660	-20.940	-54.540
2026	280	109	389	-1.453	-33.065	9.840	-23.225	-77.765
2027	3.357	1.310	4.667	-17.442	-12.775	6.804	-5.970	-83.735
2028	3.449	1.310	4.759	-17.442	-12.683	6.626	-4.057	-87.792
2029	3.543	1.310	4.853	-17.442	-12.589	6.374	-4.214	-92.007
2030	3.640	1.310	4.950	-17.442	-12.492	6.113	-4.379	-96.386
2031	3.735	1.310	5.045	-17.442	-12.397	5.840	-4.556	-100.942
2032	3.724	1.310	5.034	-17.442	-12.407	5.559	-4.848	-105.790
2033	3.824	1.310	5.134	-17.442	-12.308	5.271	-4.987	-110.777
2034	3.926	1.310	5.236	-17.442	-12.205	4.977	-5.189	-115.966
2035	4.031	1.310	5.341	-17.442	-12.101	4.660	-5.401	-121.367
2036	4.138	1.310	5.448	-17.442	-11.994	4.321	-5.623	-126.990
2037	4.161	1.310	5.471	-17.442	-11.971	3.968	-5.943	-132.933
2038	4.273	1.310	5.583	-17.442	-11.858	3.604	-6.144	-139.077
2039	4.388	1.310	5.698	-17.442	-11.743	3.229	-6.400	-145.477
2040	4.506	1.310	5.816	-17.442	-11.625	2.844	-9.249	-154.727
2041	4.907	1.201	6.107	-15.988	-9.881	-666	-10.546	-165.273
2042	8.017		8.017		8.017	-2.284	5.732	-159.541

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.310 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-25.320		-25.320	-25.320
2025				-19.680		-19.680	-45.000
2026	357	-77	280	-13.200	-689	-13.609	-58.609
2027	4.280	-923	3.357	-12.560	-8.048	-17.251	-75.860
2028	4.387	-938	3.449	-12.560	-7.637	-16.748	-92.608
2029	4.497	-954	3.543	-12.560	-7.208	-16.225	-108.834
2030	4.609	-970	3.640	-12.560	-6.761	-15.681	-124.514
2031	4.720	-985	3.735	-12.560	-6.293	-15.119	-139.633
2032	4.833	-1.109	3.724	-12.560	-5.806	-14.642	-154.275
2033	4.949	-1.125	3.824	-12.560	-5.297	-14.033	-168.308
2034	5.068	-1.142	3.926	-12.560	-4.766	-13.400	-181.708
2035	5.189	-1.159	4.031	-12.560	-4.212	-12.741	-194.449
2036	5.314	-1.176	4.138	-12.560	-3.633	-12.055	-206.505
2037	5.441	-1.281	4.161	-12.560	-3.029	-11.428	-217.933
2038	5.572	-1.299	4.273	-12.560	-2.399	-10.686	-228.618
2039	5.706	-1.318	4.388	-7.400	-1.741	-4.753	-233.371
2040	5.843	-1.337	4.506	-2.120	-1.054	1.332	-232.039
2041	6.281	-1.375	4.907		-338	4.569	-227.470
2042	9.791	-1.774	8.017			8.017	-219.454

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
		59.878			59.878
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.299			56.781
		nach Steuer			nach Steuer
		52.579			116.659

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 64.080

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 4.280 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

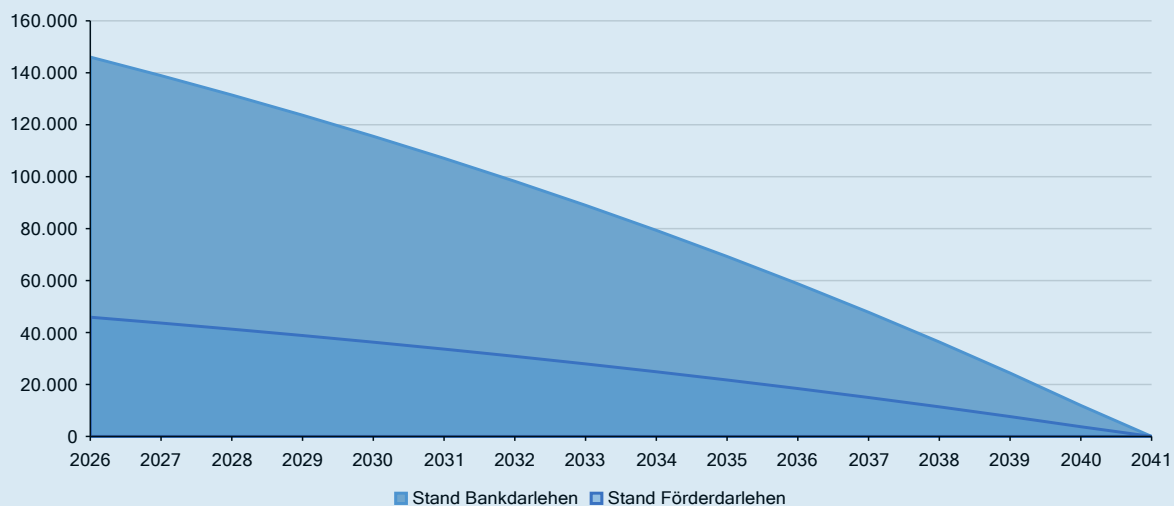
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	581	525	1.107	146.045	183	163	347	45.904	1.453
2027	7.141	6.140	13.281	138.904	2.253	1.907	4.160	43.651	17.442
2028	7.454	5.827	13.281	131.450	2.351	1.810	4.160	41.300	17.442
2029	7.781	5.500	13.281	123.669	2.453	1.708	4.160	38.848	17.442
2030	8.122	5.159	13.281	115.547	2.559	1.602	4.160	36.289	17.442
2031	8.478	4.803	13.281	107.069	2.670	1.491	4.160	33.619	17.442
2032	8.850	4.431	13.281	98.219	2.786	1.375	4.160	30.833	17.442
2033	9.238	4.043	13.281	88.981	2.906	1.254	4.160	27.927	17.442
2034	9.643	3.638	13.281	79.337	3.032	1.128	4.160	24.895	17.442
2035	10.066	3.215	13.281	69.271	3.164	997	4.160	21.731	17.442
2036	10.508	2.773	13.281	58.763	3.301	860	4.160	18.431	17.442
2037	10.969	2.312	13.281	47.794	3.444	717	4.160	14.987	17.442
2038	11.450	1.831	13.281	36.345	3.593	567	4.160	11.394	17.442
2039	11.952	1.329	13.281	24.393	3.749	412	4.160	7.645	17.442
2040	12.476	805	13.281	11.917	3.911	249	4.160	3.734	17.442
2041	11.917	258	12.174		3.734	80	3.814		15.988

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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-18.680		-18.680	-18.680
2025				-7.720		-7.720	-26.400
2026	570	-77	493	-2.080	-689	-2.276	-28.676
2027	6.840	-923	5.917	-2.880	-8.048	-5.011	-33.687
2028	7.011	-938	6.073	-2.880	-7.637	-4.444	-38.131
2029	7.186	-954	6.232	-2.880	-7.208	-3.856	-41.987
2030	7.366	-970	6.396	-2.880	-6.761	-3.244	-45.231
2031	7.543	-985	6.558	-2.880	-6.293	-2.616	-47.846
2032	7.724	-1.109	6.615	-2.880	-5.806	-2.071	-49.917
2033	7.909	-1.125	6.784	-2.880	-5.297	-1.393	-51.311
2034	8.099	-1.142	6.957	-2.880	-4.766	-689	-51.999
2035	8.293	-1.159	7.134	-2.880	-4.212	43	-51.956
2036	8.492	-1.176	7.316	-2.880	-3.633	803	-51.153
2037	8.696	-1.281	7.416	-2.880	-3.029	1.506	-49.647
2038	8.905	-1.299	7.606	-2.880	-2.399	2.327	-47.320
2039	9.119	-1.318	7.801	-2.880	-1.741	3.180	-44.140
2040	9.337	-1.337	8.001	-2.880	-1.054	4.066	-40.073
2041	9.562	-1.375	8.187	-2.880	-338	4.969	-35.104
2042	9.791	-1.774	8.017	-2.880		5.137	-29.967
2043	10.026	-1.802	8.224	-2.880		5.344	-24.623
2044	10.267	-1.829	8.437	-2.880		5.557	-19.065
2045	10.513	-1.858	8.655	-2.880		5.775	-13.290
2046	10.765	-1.887	8.879	-2.880		5.999	-7.291
2047	11.024	-1.916	9.107	-2.880		6.227	-1.064
2048	11.288	-1.947	9.342	-2.880		6.462	5.398

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 6.840 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.