



Barzeichnung
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 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		74.848	Nettoeinnahmen plus		74.848
Steuerzahlung		-9.124	Steuerersparnis		70.976
Nettoeinnahmen nach Steuer		65.724	Nettoeinnahmen nach Steuer		145.824

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

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 364.893 *

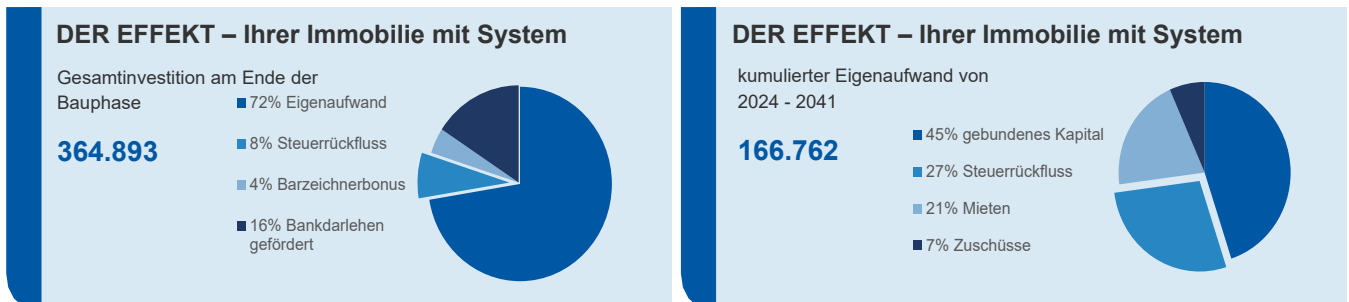
BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2024	307.283	2024	-21.250
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-15.500</u>	2025	-17.600
	291.783	2026	-16.354
			<u>-55.204</u>

291.783
Eigenaufwand vor Steuer
-27.602
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
264.181
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	57.610

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	119	1.423	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			540
			pro Monat
			6.485
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	166.762
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.021
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,0 %



* 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 57.610 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	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					-291.783		-291.783		-291.783
2025						10.625	10.625	3,64%	-281.158
2026	350	136	486	-433	53	8.800	8.853	3,15%	-272.305
2027	4.196	1.638	5.833	-5.201	633	8.177	8.810	3,24%	-263.495
2028	4.311	1.638	5.948	-5.201	748	6.944	7.692	2,92%	-255.803
2029	4.429	1.638	6.066	-5.201	866	6.826	7.691	3,01%	-248.112
2030	4.549	1.638	6.187	-5.201	986	6.703	7.690	3,10%	-240.422
2031	4.668	1.638	6.306	-5.201	1.105	6.576	7.682	3,20%	-232.741
2032	4.655	1.638	6.293	-5.201	1.092	6.447	7.540	3,24%	-225.201
2033	4.780	1.638	6.417	-5.201	1.217	6.382	7.599	3,37%	-217.603
2034	4.907	1.638	6.545	-5.201	1.344	6.244	7.588	3,49%	-210.014
2035	5.038	1.638	6.676	-5.201	1.475	6.101	7.577	3,61%	-202.437
2036	5.172	1.638	6.810	-5.201	1.609	5.954	7.563	3,74%	-194.874
2037	5.201	1.638	6.839	-5.201	1.638	5.801	7.439	3,82%	-187.435
2038	5.341	1.638	6.979	-5.201	1.778	5.697	7.476	3,99%	-179.959
2039	5.485	1.638	7.123	-5.201	1.922	5.534	7.456	4,14%	-172.503
2040	5.632	1.638	7.270	-5.201	2.069	2.140	4.209	2,44%	-168.294
2041	6.133	1.501	7.634	-4.767	2.867	-1.335	1.532	0,91%	-166.762
2042	10.021		10.021		10.021	-3.017	7.004	4,20%	-159.758

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.638 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-21.250		-21.250	-21.250
2025				-17.600		-17.600	-38.850
2026	446	-96	350	-16.500	-204	-16.354	-55.204
2027	5.350	-1.154	4.196	-15.700	-2.384	-13.889	-69.093
2028	5.484	-1.173	4.311	-15.700	-2.262	-13.651	-82.744
2029	5.621	-1.192	4.429	-15.700	-2.135	-13.406	-96.151
2030	5.761	-1.212	4.549	-15.700	-2.002	-13.153	-109.303
2031	5.900	-1.231	4.668	-15.700	-1.863	-12.895	-122.198
2032	6.041	-1.386	4.655	-15.700	-1.719	-12.764	-134.962
2033	6.186	-1.406	4.780	-15.700	-1.568	-12.488	-147.450
2034	6.335	-1.427	4.907	-15.700	-1.410	-12.203	-159.653
2035	6.487	-1.449	5.038	-15.700	-1.246	-11.908	-171.561
2036	6.642	-1.470	5.172	-15.700	-1.075	-11.603	-183.163
2037	6.802	-1.601	5.201	-15.700	-896	-11.395	-194.558
2038	6.965	-1.624	5.341	-15.700	-709	-11.068	-205.626
2039	7.132	-1.647	5.485	-9.250	-515	-4.280	-209.906
2040	7.303	-1.671	5.632	-2.650	-312	2.671	-207.235
2041	7.851	-1.718	6.133		-100	6.033	-201.202
2042	12.239	-2.218	10.021			10.021	-191.181

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
		74.848			74.848
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.124			70.976
		nach Steuer			nach Steuer
		65.724			145.824

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 80.100

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 5.350 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.

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

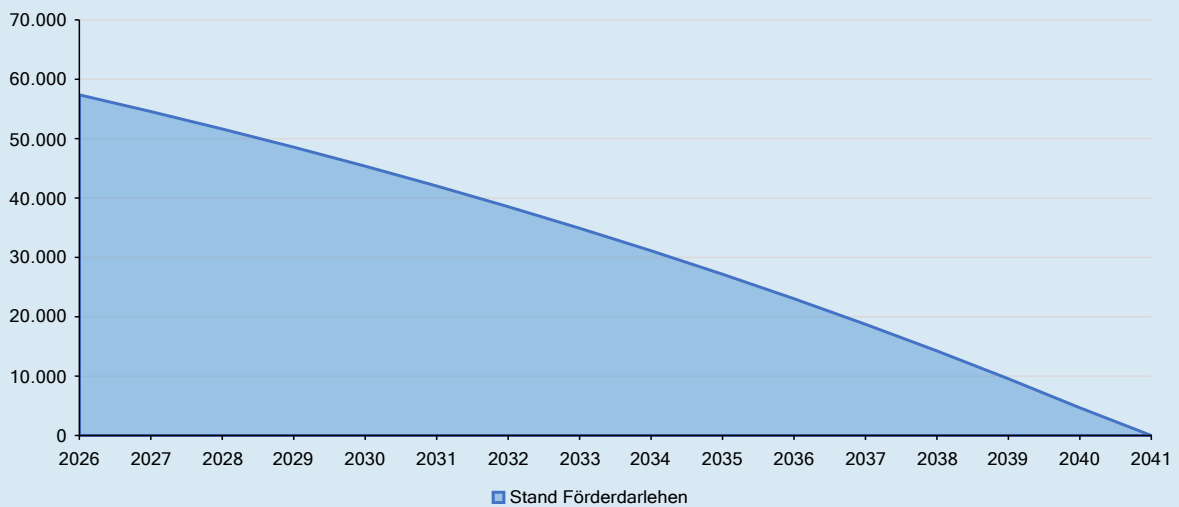
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2026	229	204	433	57.380
2027	2.816	2.384	5.201	54.564
2028	2.938	2.262	5.201	51.625
2029	3.066	2.135	5.201	48.560
2030	3.199	2.002	5.201	45.361
2031	3.337	1.863	5.201	42.024
2032	3.482	1.719	5.201	38.542
2033	3.633	1.568	5.201	34.909
2034	3.790	1.410	5.201	31.119
2035	3.955	1.246	5.201	27.164
2036	4.126	1.075	5.201	23.038
2037	4.305	896	5.201	18.734
2038	4.491	709	5.201	14.242
2039	4.686	515	5.201	9.556
2040	4.889	312	5.201	4.667
2041	4.667	100	4.767	

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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-12.950		-12.950	-12.950
2025				-2.650		-2.650	-15.600
2026	713	-96	616	-2.600	-204	-2.188	-17.788
2027	8.550	-1.154	7.396	-3.600	-2.384	1.411	-16.376
2028	8.764	-1.173	7.591	-3.600	-2.262	1.729	-14.648
2029	8.983	-1.192	7.791	-3.600	-2.135	2.056	-12.592
2030	9.207	-1.212	7.996	-3.600	-2.002	2.394	-10.198
2031	9.428	-1.231	8.197	-3.600	-1.863	2.734	-7.465
2032	9.655	-1.386	8.268	-3.600	-1.719	2.950	-4.515
2033	9.886	-1.406	8.480	-3.600	-1.568	3.312	-1.203
2034	10.124	-1.427	8.696	-3.600	-1.410	3.686	2.483

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 11. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 8.550 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.