



Kreditzeichnung
6 % 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	89.818			Nettoeinnahmen plus	89.818		
Steuerzahlung	-10.949			Steuerersparnis	85.171		
Nettoeinnahmen nach Steuer	78.869			Nettoeinnahmen nach Steuer	174.989		

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

6 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 437.871 *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	50.400	2024	-37.980
2025	50.400	2025	-29.520
2026	48.000	2026	-20.413
	<u>148.800</u>		<u>-87.913</u>

148.800
Eigenaufwand vor Steuer

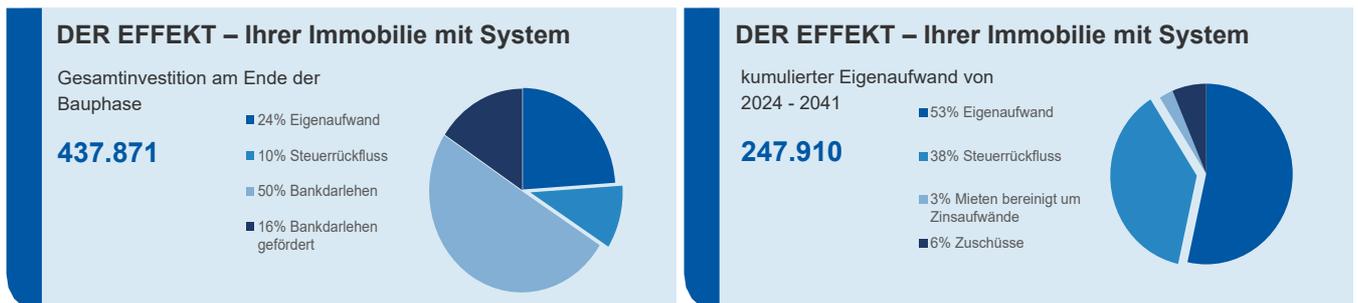
-43.957
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

104.843
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	219.939
Bankdarlehen gefördert ****	69.132

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.509	18.103	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	796	9.549
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	247.910
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	12.025
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 219.939 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 69.132 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

6 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-50.400		-50.400	-50.400
2025					-50.400	18.990	-31.410	-81.810
2026	420	164	583	-2.180	-49.597	14.760	-34.837	-116.647
2027	5.035	1.965	7.000	-26.162	-19.162	10.207	-8.956	-125.602
2028	5.173	1.965	7.138	-26.162	-19.024	12.938	-6.086	-131.688
2029	5.314	1.965	7.279	-26.162	-18.883	12.561	-6.322	-138.010
2030	5.459	1.965	7.425	-26.162	-18.738	12.169	-6.569	-144.579
2031	5.602	1.965	7.567	-26.162	-18.595	11.761	-6.834	-151.413
2032	5.586	1.965	7.551	-26.162	-18.611	11.339	-7.272	-158.685
2033	5.736	1.965	7.701	-26.162	-18.461	10.981	-7.480	-166.165
2034	5.889	1.965	7.854	-26.162	-18.308	10.525	-7.783	-173.949
2035	6.046	1.965	8.011	-26.162	-18.151	10.050	-8.101	-182.050
2036	6.206	1.965	8.172	-26.162	-17.991	9.556	-8.435	-190.485
2037	6.241	1.965	8.206	-26.162	-17.956	9.041	-8.914	-199.399
2038	6.410	1.965	8.375	-26.162	-17.787	8.571	-9.216	-208.616
2039	6.582	1.965	8.547	-26.162	-17.615	8.014	-9.601	-218.216
2040	6.759	1.965	8.724	-26.162	-17.438	3.565	-13.874	-232.090
2041	7.360	1.801	9.161	-23.982	-14.821	-999	-15.820	-247.910
2042	12.025		12.025		12.025	-3.427	8.598	-239.312

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.965 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

6 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-37.980		-37.980	-37.980
2025				-29.520		-29.520	-67.500
2026	535	-115	420	-19.800	-1.033	-20.413	-87.913
2027	6.420	-1.385	5.035	-18.840	-12.072	-25.877	-113.790
2028	6.581	-1.408	5.173	-18.840	-11.455	-25.122	-138.913
2029	6.745	-1.431	5.314	-18.840	-10.812	-24.338	-163.250
2030	6.914	-1.454	5.459	-18.840	-10.141	-23.521	-186.772
2031	7.080	-1.478	5.602	-18.840	-9.440	-22.678	-209.450
2032	7.249	-1.663	5.586	-18.840	-8.709	-21.963	-231.413
2033	7.423	-1.688	5.736	-18.840	-7.946	-21.050	-252.462
2034	7.602	-1.713	5.889	-18.840	-7.149	-20.100	-272.562
2035	7.784	-1.738	6.046	-18.840	-6.317	-19.112	-291.674
2036	7.971	-1.764	6.206	-18.840	-5.449	-18.083	-309.757
2037	8.162	-1.921	6.241	-18.840	-4.544	-17.142	-326.899
2038	8.358	-1.948	6.410	-18.840	-3.598	-16.028	-342.927
2039	8.559	-1.976	6.582	-11.100	-2.611	-7.129	-350.057
2040	8.764	-2.005	6.759	-3.180	-1.581	1.998	-348.059
2041	9.422	-2.062	7.360		-506	6.853	-341.206
2042	14.687	-2.662	12.025			12.025	-329.181

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
		89.818			89.818
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.949			85.171
		nach Steuer			nach Steuer
		78.869			174.989

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 96.120

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 6.420 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/Liebhabereirichtlinien). 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

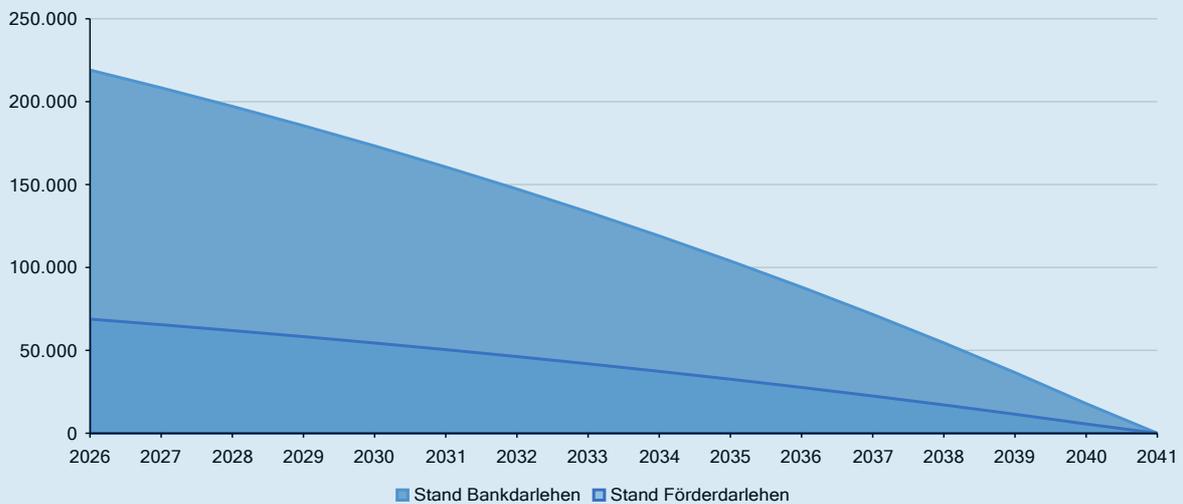
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

6 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	872	788	1.660	219.067	275	245	520	68.856	2.180
2027	10.711	9.210	19.922	208.356	3.380	2.861	6.241	65.477	26.162
2028	11.181	8.741	19.922	197.175	3.526	2.715	6.241	61.951	26.162
2029	11.671	8.250	19.922	185.504	3.679	2.562	6.241	58.272	26.162
2030	12.183	7.738	19.922	173.321	3.838	2.402	6.241	54.433	26.162
2031	12.717	7.204	19.922	160.604	4.005	2.236	6.241	50.428	26.162
2032	13.275	6.646	19.922	147.329	4.178	2.062	6.241	46.250	26.162
2033	13.857	6.064	19.922	133.471	4.359	1.881	6.241	41.891	26.162
2034	14.465	5.456	19.922	119.006	4.548	1.692	6.241	37.342	26.162
2035	15.100	4.822	19.922	103.906	4.745	1.495	6.241	32.597	26.162
2036	15.762	4.160	19.922	88.145	4.951	1.290	6.241	27.646	26.162
2037	16.453	3.468	19.922	71.692	5.166	1.075	6.241	22.480	26.162
2038	17.175	2.747	19.922	54.517	5.390	851	6.241	17.091	26.162
2039	17.928	1.994	19.922	36.589	5.623	618	6.241	11.468	26.162
2040	18.714	1.207	19.922	17.875	5.867	374	6.241	5.601	26.162
2041	17.875	387	18.261		5.601	120	5.721		23.982

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

6 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-28.020		-28.020	-28.020
2025				-11.580		-11.580	-39.600
2026	855	-115	740	-3.120	-1.033	-3.413	-43.013
2027	10.260	-1.385	8.875	-4.320	-12.072	-7.517	-50.530
2028	10.517	-1.408	9.109	-4.320	-11.455	-6.666	-57.197
2029	10.779	-1.431	9.349	-4.320	-10.812	-5.783	-62.980
2030	11.049	-1.454	9.595	-4.320	-10.141	-4.866	-67.846
2031	11.314	-1.478	9.837	-4.320	-9.440	-3.924	-71.770
2032	11.586	-1.663	9.922	-4.320	-8.709	-3.107	-74.876
2033	11.864	-1.688	10.176	-4.320	-7.946	-2.090	-76.966
2034	12.148	-1.713	10.436	-4.320	-7.149	-1.033	-77.999
2035	12.440	-1.738	10.702	-4.320	-6.317	64	-77.935
2036	12.739	-1.764	10.974	-4.320	-5.449	1.205	-76.730
2037	13.044	-1.921	11.123	-4.320	-4.544	2.260	-74.470
2038	13.357	-1.948	11.409	-4.320	-3.598	3.491	-70.979
2039	13.678	-1.976	11.701	-4.320	-2.611	4.770	-66.209
2040	14.006	-2.005	12.001	-4.320	-1.581	6.100	-60.110
2041	14.342	-2.062	12.280	-4.320	-506	7.454	-52.656
2042	14.687	-2.662	12.025	-4.320		7.705	-44.951
2043	15.039	-2.702	12.337	-4.320		8.017	-36.934
2044	15.400	-2.744	12.656	-4.320		8.336	-28.598
2045	15.770	-2.786	12.983	-4.320		8.663	-19.935
2046	16.148	-2.830	13.318	-4.320		8.998	-10.937
2047	16.536	-2.874	13.661	-4.320		9.341	-1.595
2048	16.932	-2.920	14.012	-4.320		9.692	8.097

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 10.260 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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.