



Kreditzeichnung
7 % 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 Allgmein-
grünflächen – 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		104.787		Nettoeinnahmen plus		104.787	
Steuerzahlung		-12.774		Steuerersparnis		99.366	
Nettoeinnahmen nach Steuer		92.014		Nettoeinnahmen nach Steuer		204.154	

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

7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 510.850 *

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	58.800	2024	-44.310
2025	58.800	2025	-34.440
2026	56.000	2026	-23.816
	<u>173.600</u>		<u>-102.566</u>

173.600
Eigenaufwand vor Steuer

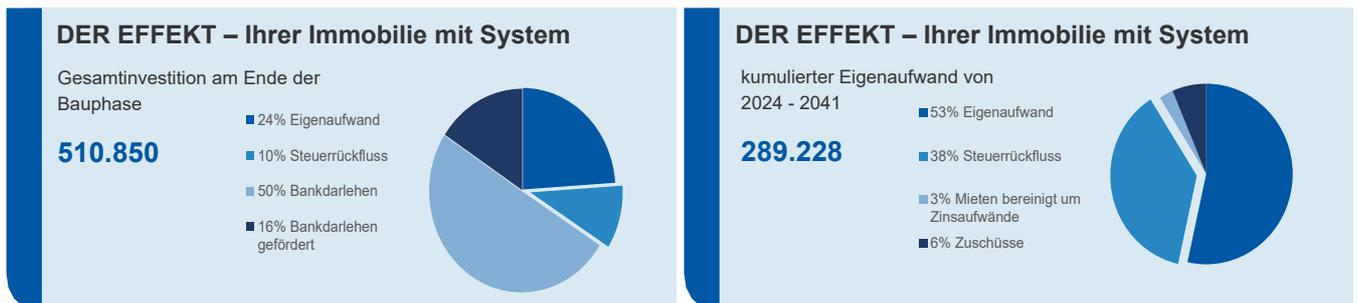
-51.283
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

122.317
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	256.596
Bankdarlehen gefördert ****	80.654

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.760	21.120	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			928
			pro Monat
			11.140
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	289.228
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	14.029
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 256.596 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 80.654 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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-58.800		-58.800	-58.800
2025					-58.800	22.155	-36.645	-95.445
2026	489	191	681	-2.544	-57.863	17.220	-40.643	-136.088
2027	5.874	2.293	8.167	-30.523	-22.356	11.908	-10.448	-146.536
2028	6.035	2.293	8.328	-30.523	-22.195	15.095	-7.100	-153.636
2029	6.200	2.293	8.493	-30.523	-22.030	14.655	-7.375	-161.012
2030	6.369	2.293	8.662	-30.523	-21.861	14.197	-7.664	-168.675
2031	6.536	2.293	8.828	-30.523	-21.694	13.721	-7.973	-176.649
2032	6.517	2.293	8.810	-30.523	-21.713	13.229	-8.484	-185.133
2033	6.692	2.293	8.984	-30.523	-21.538	12.812	-8.727	-193.860
2034	6.870	2.293	9.163	-30.523	-21.360	12.279	-9.081	-202.940
2035	7.053	2.293	9.346	-30.523	-21.177	11.725	-9.452	-212.392
2036	7.241	2.293	9.534	-30.523	-20.989	11.148	-9.841	-222.232
2037	7.281	2.293	9.574	-30.523	-20.948	10.548	-10.400	-232.633
2038	7.478	2.293	9.771	-30.523	-20.752	10.000	-10.752	-243.385
2039	7.679	2.293	9.972	-30.523	-20.551	9.350	-11.201	-254.586
2040	7.885	2.293	10.178	-30.523	-20.345	4.159	-16.186	-270.772
2041	8.586	2.102	10.688	-27.979	-17.291	-1.165	-18.456	-289.228
2042	14.029		14.029		14.029	-3.998	10.031	-279.197

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 2.293 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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-44.310		-44.310	-44.310
2025				-34.440		-34.440	-78.750
2026	624	-135	489	-23.100	-1.205	-23.816	-102.566
2027	7.490	-1.616	5.874	-21.980	-14.083	-30.189	-132.755
2028	7.677	-1.642	6.035	-21.980	-13.364	-29.309	-162.065
2029	7.869	-1.669	6.200	-21.980	-12.614	-28.394	-190.459
2030	8.066	-1.697	6.369	-21.980	-11.831	-27.442	-217.900
2031	8.259	-1.724	6.536	-21.980	-11.013	-26.458	-244.358
2032	8.458	-1.941	6.517	-21.980	-10.160	-25.623	-269.981
2033	8.661	-1.969	6.692	-21.980	-9.270	-24.558	-294.539
2034	8.869	-1.998	6.870	-21.980	-8.340	-23.450	-317.989
2035	9.081	-2.028	7.053	-21.980	-7.370	-22.297	-340.286
2036	9.299	-2.059	7.241	-21.980	-6.358	-21.097	-361.383
2037	9.523	-2.241	7.281	-21.980	-5.301	-19.999	-381.382
2038	9.751	-2.273	7.478	-21.980	-4.198	-18.700	-400.082
2039	9.985	-2.306	7.679	-12.950	-3.047	-8.317	-408.399
2040	10.225	-2.339	7.885	-3.710	-1.845	2.330	-406.069
2041	10.992	-2.406	8.586		-591	7.996	-398.073
2042	17.134	-3.105	14.029			14.029	-384.044

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
		104.787			104.787
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.774			99.366
		nach Steuer			nach Steuer
		92.014			204.154

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 112.140

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 7.490 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

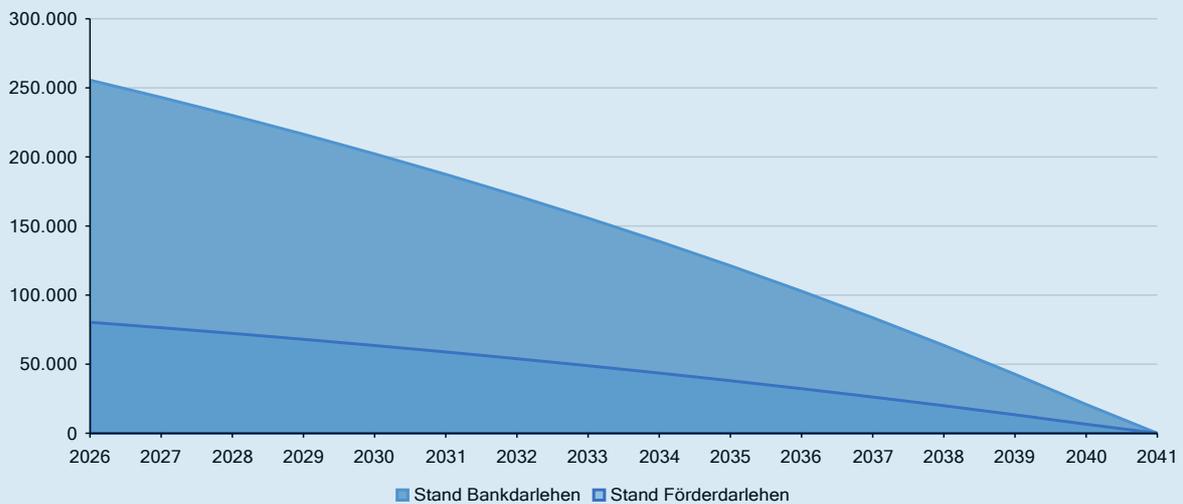
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	1.017	919	1.937	255.579	321	286	607	80.332	2.544
2027	12.496	10.746	23.242	243.082	3.943	3.338	7.281	76.389	30.523
2028	13.044	10.197	23.242	230.038	4.114	3.167	7.281	72.276	30.523
2029	13.616	9.625	23.242	216.422	4.292	2.989	7.281	67.984	30.523
2030	14.214	9.028	23.242	202.208	4.478	2.803	7.281	63.505	30.523
2031	14.837	8.405	23.242	187.371	4.672	2.609	7.281	58.833	30.523
2032	15.488	7.754	23.242	171.883	4.875	2.406	7.281	53.958	30.523
2033	16.167	7.075	23.242	155.716	5.086	2.195	7.281	48.873	30.523
2034	16.876	6.366	23.242	138.840	5.306	1.975	7.281	43.566	30.523
2035	17.616	5.626	23.242	121.224	5.536	1.745	7.281	38.030	30.523
2036	18.389	4.853	23.242	102.835	5.776	1.505	7.281	32.254	30.523
2037	19.195	4.047	23.242	83.640	6.027	1.254	7.281	26.227	30.523
2038	20.037	3.205	23.242	63.603	6.288	993	7.281	19.939	30.523
2039	20.916	2.326	23.242	42.687	6.560	721	7.281	13.379	30.523
2040	21.833	1.409	23.242	20.854	6.845	436	7.281	6.534	30.523
2041	20.854	451	21.305		6.534	140	6.674		27.979

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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-32.690		-32.690	-32.690
2025				-13.510		-13.510	-46.200
2026	998	-135	863	-3.640	-1.205	-3.982	-50.182
2027	11.970	-1.616	10.354	-5.040	-14.083	-8.769	-58.952
2028	12.269	-1.642	10.627	-5.040	-13.364	-7.777	-66.729
2029	12.576	-1.669	10.907	-5.040	-12.614	-6.747	-73.477
2030	12.890	-1.697	11.194	-5.040	-11.831	-5.677	-79.154
2031	13.200	-1.724	11.476	-5.040	-11.013	-4.577	-83.731
2032	13.517	-1.941	11.576	-5.040	-10.160	-3.624	-87.356
2033	13.841	-1.969	11.872	-5.040	-9.270	-2.438	-89.794
2034	14.173	-1.998	12.175	-5.040	-8.340	-1.205	-90.999
2035	14.513	-2.028	12.485	-5.040	-7.370	75	-90.924
2036	14.862	-2.059	12.803	-5.040	-6.358	1.405	-89.518
2037	15.218	-2.241	12.977	-5.040	-5.301	2.636	-86.882
2038	15.584	-2.273	13.310	-5.040	-4.198	4.073	-82.809
2039	15.958	-2.306	13.652	-5.040	-3.047	5.565	-77.244
2040	16.340	-2.339	14.001	-5.040	-1.845	7.116	-70.128
2041	16.733	-2.406	14.327	-5.040	-591	8.696	-61.432
2042	17.134	-3.105	14.029	-5.040		8.989	-52.443
2043	17.545	-3.153	14.393	-5.040		9.353	-43.090
2044	17.967	-3.201	14.766	-5.040		9.726	-33.364
2045	18.398	-3.251	15.147	-5.040		10.107	-23.257
2046	18.839	-3.301	15.538	-5.040		10.498	-12.759
2047	19.291	-3.353	15.938	-5.040		10.898	-1.861
2048	19.754	-3.407	16.348	-5.040		11.308	9.447

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 11.970 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.