



Barzeichnung
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 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		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

Barzeichnung

7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 510.850 *

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand

2024	430.196
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-21.700</u>
	408.496

Steuerliches Ergebnis

2024	-29.750
2025	-24.640
2026	-22.896
	<u>-77.286</u>

408.496
Eigenaufwand vor Steuer

-38.643
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

369.853
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert *** 80.654

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

166
pro Monat

1.993
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

757
pro Monat

9.080
pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

233.467

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

14.029

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

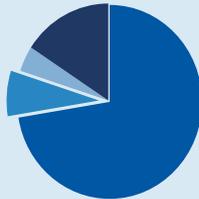
6,0 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

510.850

- 72% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 16% Bankdarlehen gefördert

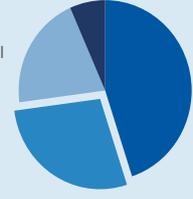


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2024 - 2041

233.467

- 45% gebundenes Kapital
- 27% Steuerrückfluss
- 21% Mieten
- 7% Zuschüsse



* 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 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 ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-408.496		-408.496		-408.496
2025						14.875	14.875	3,64%	-393.621
2026	489	191	681	-607	74	12.320	12.394	3,15%	-381.227
2027	5.874	2.293	8.167	-7.281	886	11.448	12.334	3,24%	-368.893
2028	6.035	2.293	8.328	-7.281	1.047	9.722	10.769	2,92%	-358.125
2029	6.200	2.293	8.493	-7.281	1.212	9.556	10.768	3,01%	-347.357
2030	6.369	2.293	8.662	-7.281	1.381	9.384	10.765	3,10%	-336.591
2031	6.536	2.293	8.828	-7.281	1.548	9.207	10.754	3,20%	-325.837
2032	6.517	2.293	8.810	-7.281	1.529	9.026	10.555	3,24%	-315.282
2033	6.692	2.293	8.984	-7.281	1.703	8.935	10.638	3,37%	-304.644
2034	6.870	2.293	9.163	-7.281	1.882	8.742	10.624	3,49%	-294.020
2035	7.053	2.293	9.346	-7.281	2.065	8.542	10.607	3,61%	-283.412
2036	7.241	2.293	9.534	-7.281	2.253	8.336	10.588	3,74%	-272.824
2037	7.281	2.293	9.574	-7.281	2.293	8.122	10.415	3,82%	-262.409
2038	7.478	2.293	9.771	-7.281	2.490	7.976	10.466	3,99%	-251.943
2039	7.679	2.293	9.972	-7.281	2.691	7.748	10.439	4,14%	-241.504
2040	7.885	2.293	10.178	-7.281	2.897	2.996	5.893	2,44%	-235.611
2041	8.586	2.102	10.688	-6.674	4.014	-1.870	2.144	0,91%	-233.467
2042	14.029		14.029		14.029	-4.223	9.806	4,20%	-223.661

* 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				-29.750		-29.750	-29.750
2025				-24.640		-24.640	-54.390
2026	624	-135	489	-23.100	-286	-22.896	-77.286
2027	7.490	-1.616	5.874	-21.980	-3.338	-19.444	-96.730
2028	7.677	-1.642	6.035	-21.980	-3.167	-19.112	-115.842
2029	7.869	-1.669	6.200	-21.980	-2.989	-18.769	-134.611
2030	8.066	-1.697	6.369	-21.980	-2.803	-18.414	-153.024
2031	8.259	-1.724	6.536	-21.980	-2.609	-18.053	-171.077
2032	8.458	-1.941	6.517	-21.980	-2.406	-17.869	-188.946
2033	8.661	-1.969	6.692	-21.980	-2.195	-17.483	-206.430
2034	8.869	-1.998	6.870	-21.980	-1.975	-17.084	-223.514
2035	9.081	-2.028	7.053	-21.980	-1.745	-16.671	-240.185
2036	9.299	-2.059	7.241	-21.980	-1.505	-16.244	-256.429
2037	9.523	-2.241	7.281	-21.980	-1.254	-15.953	-272.382
2038	9.751	-2.273	7.478	-21.980	-993	-15.495	-287.877
2039	9.985	-2.306	7.679	-12.950	-721	-5.991	-293.868
2040	10.225	-2.339	7.885	-3.710	-436	3.739	-290.129
2041	10.992	-2.406	8.586		-140	8.447	-281.682
2042	17.134	-3.105	14.029			14.029	-267.653

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/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.

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

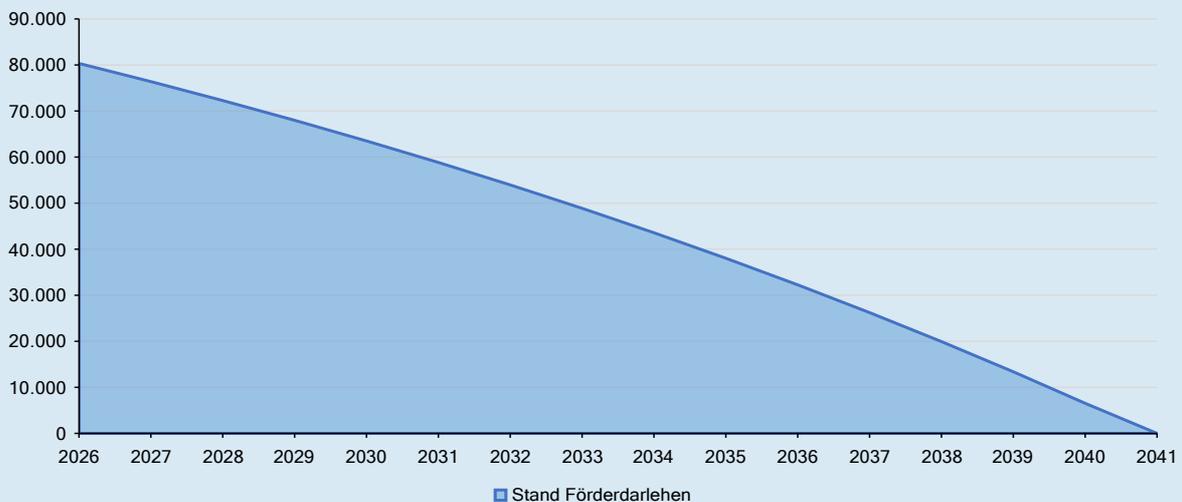
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2026	321	286	607	80.332
2027	3.943	3.338	7.281	76.389
2028	4.114	3.167	7.281	72.276
2029	4.292	2.989	7.281	67.984
2030	4.478	2.803	7.281	63.505
2031	4.672	2.609	7.281	58.833
2032	4.875	2.406	7.281	53.958
2033	5.086	2.195	7.281	48.873
2034	5.306	1.975	7.281	43.566
2035	5.536	1.745	7.281	38.030
2036	5.776	1.505	7.281	32.254
2037	6.027	1.254	7.281	26.227
2038	6.288	993	7.281	19.939
2039	6.560	721	7.281	13.379
2040	6.845	436	7.281	6.534
2041	6.534	140	6.674	

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 *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-18.130		-18.130	-18.130
2025				-3.710		-3.710	-21.840
2026	998	-135	863	-3.640	-286	-3.063	-24.903
2027	11.970	-1.616	10.354	-5.040	-3.338	1.976	-22.927
2028	12.269	-1.642	10.627	-5.040	-3.167	2.420	-20.507
2029	12.576	-1.669	10.907	-5.040	-2.989	2.878	-17.629
2030	12.890	-1.697	11.194	-5.040	-2.803	3.351	-14.278
2031	13.200	-1.724	11.476	-5.040	-2.609	3.827	-10.450
2032	13.517	-1.941	11.576	-5.040	-2.406	4.130	-6.321
2033	13.841	-1.969	11.872	-5.040	-2.195	4.637	-1.684
2034	14.173	-1.998	12.175	-5.040	-1.975	5.160	3.477

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 11. 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.