



Barzeichnung

2,5 % 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		37.424	Nettoeinnahmen plus		37.424
Steuerzahlung		-4.562	Steuerersparnis		35.488
Nettoeinnahmen nach Steuer		32.862	Nettoeinnahmen nach Steuer		72.912

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

2,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 182.446 *

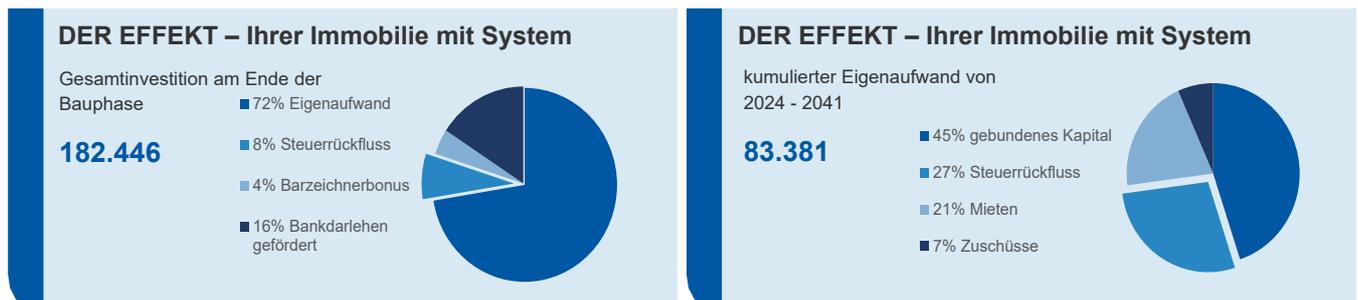
BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2024	153.641	2024	-10.625
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-7.750</u>	2025	-8.800
	145.891	2026	-8.177
			<u>-27.602</u>

145.891	Eigenaufwand vor Steuer
-13.801	Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
132.090	Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	28.805

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	59	712	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			270
			pro Monat
			3.243
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	83.381
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.010
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 28.805 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

2,5 % 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					-145.891		-145.891		-145.891
2025						5.313	5.313	3,64%	-140.579
2026	175	68	243	-217	26	4.400	4.426	3,15%	-136.153
2027	2.098	819	2.917	-2.600	316	4.089	4.405	3,24%	-131.748
2028	2.155	819	2.974	-2.600	374	3.472	3.846	2,92%	-127.902
2029	2.214	819	3.033	-2.600	433	3.413	3.846	3,01%	-124.056
2030	2.275	819	3.094	-2.600	493	3.352	3.845	3,10%	-120.211
2031	2.334	819	3.153	-2.600	553	3.288	3.841	3,20%	-116.370
2032	2.328	819	3.146	-2.600	546	3.224	3.770	3,24%	-112.601
2033	2.390	819	3.209	-2.600	608	3.191	3.799	3,37%	-108.801
2034	2.454	819	3.273	-2.600	672	3.122	3.794	3,49%	-105.007
2035	2.519	819	3.338	-2.600	738	3.051	3.788	3,61%	-101.219
2036	2.586	819	3.405	-2.600	805	2.977	3.782	3,74%	-97.437
2037	2.601	819	3.419	-2.600	819	2.901	3.720	3,82%	-93.718
2038	2.671	819	3.490	-2.600	889	2.849	3.738	3,99%	-89.980
2039	2.743	819	3.561	-2.600	961	2.767	3.728	4,14%	-86.251
2040	2.816	819	3.635	-2.600	1.035	1.070	2.105	2,44%	-84.147
2041	3.067	751	3.817	-2.384	1.434	-668	766	0,91%	-83.381
2042	5.010		5.010		5.010	-1.508	3.502	4,20%	-79.879

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 819 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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-10.625		-10.625	-10.625
2025				-8.800		-8.800	-19.425
2026	223	-48	175	-8.250	-102	-8.177	-27.602
2027	2.675	-577	2.098	-7.850	-1.192	-6.944	-34.546
2028	2.742	-587	2.155	-7.850	-1.131	-6.826	-41.372
2029	2.810	-596	2.214	-7.850	-1.067	-6.703	-48.075
2030	2.881	-606	2.275	-7.850	-1.001	-6.576	-54.652
2031	2.950	-616	2.334	-7.850	-932	-6.447	-61.099
2032	3.021	-693	2.328	-7.850	-859	-6.382	-67.481
2033	3.093	-703	2.390	-7.850	-784	-6.244	-73.725
2034	3.167	-714	2.454	-7.850	-705	-6.101	-79.826
2035	3.243	-724	2.519	-7.850	-623	-5.954	-85.780
2036	3.321	-735	2.586	-7.850	-537	-5.801	-91.582
2037	3.401	-800	2.601	-7.850	-448	-5.697	-97.279
2038	3.483	-812	2.671	-7.850	-355	-5.534	-102.813
2039	3.566	-824	2.743	-4.625	-257	-2.140	-104.953
2040	3.652	-835	2.816	-1.325	-156	1.335	-103.617
2041	3.926	-859	3.067		-50	3.017	-100.601
2042	6.119	-1.109	5.010			5.010	-95.590

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
		37.424			37.424
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.562			35.488
		nach Steuer			nach Steuer
		32.862			72.912

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 40.050

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 2.675 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

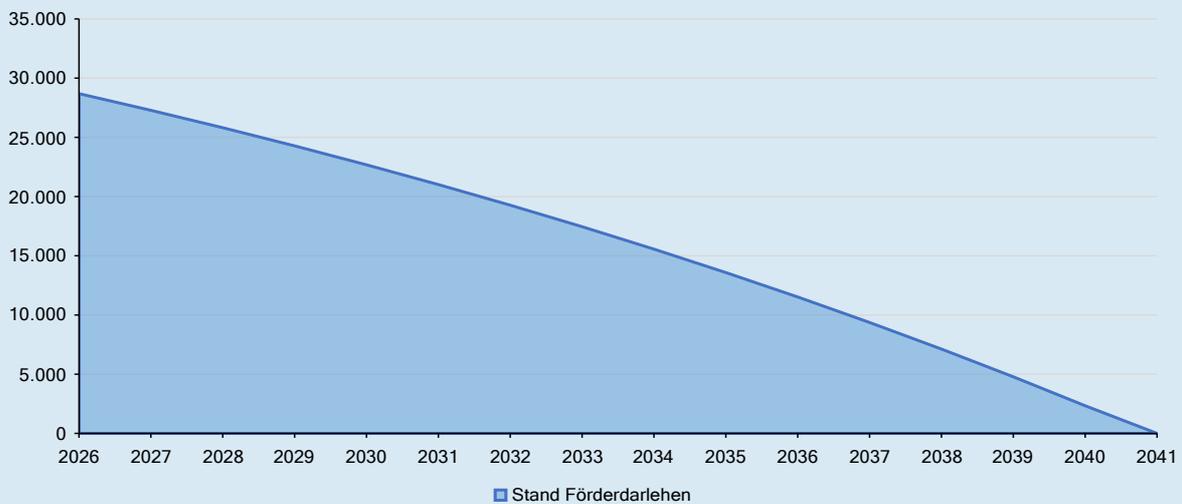
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

KREDITÜBERSICHT

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2026	115	102	217	28.690
2027	1.408	1.192	2.600	27.282
2028	1.469	1.131	2.600	25.813
2029	1.533	1.067	2.600	24.280
2030	1.599	1.001	2.600	22.680
2031	1.669	932	2.600	21.012
2032	1.741	859	2.600	19.271
2033	1.816	784	2.600	17.454
2034	1.895	705	2.600	15.559
2035	1.977	623	2.600	13.582
2036	2.063	537	2.600	11.519
2037	2.152	448	2.600	9.367
2038	2.246	355	2.600	7.121
2039	2.343	257	2.600	4.778
2040	2.444	156	2.600	2.334
2041	2.334	50	2.384	

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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-6.475		-6.475	-6.475
2025				-1.325		-1.325	-7.800
2026	356	-48	308	-1.300	-102	-1.094	-8.894
2027	4.275	-577	3.698	-1.800	-1.192	706	-8.188
2028	4.382	-587	3.795	-1.800	-1.131	864	-7.324
2029	4.491	-596	3.895	-1.800	-1.067	1.028	-6.296
2030	4.604	-606	3.998	-1.800	-1.001	1.197	-5.099
2031	4.714	-616	4.099	-1.800	-932	1.367	-3.732
2032	4.827	-693	4.134	-1.800	-859	1.475	-2.257
2033	4.943	-703	4.240	-1.800	-784	1.656	-601
2034	5.062	-714	4.348	-1.800	-705	1.843	1.242

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 11. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 4.275 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.