



Variante Barzeichnung  
762 / 4.719 Miteigentumsanteile

## Tiergartenweg 32a – 32e

### 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°495 | Tranche 2024

Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie mit Wohnungseigentum.

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell Plus „Tiergartenweg 32a-32e“ profitieren Sie von einem geförderten Wohnbauprojekt in Graz, das mit Lage und attraktivem Wohnumfeld überzeugt. Jede der 58 geförderten Wohnungen hat großzügige private Freiflächen und zusätzliche Allgemeingrünflächen – 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 6,3% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 25,45 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 58 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

- Eintragung der persönlichen Anteile an Ihrer fix zugeordneten Wohnung im Grundbuch 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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		903.675	Nettoeinnahmen plus		903.675
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-133.247</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>790.550</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		770.427	Nettoeinnahmen nach Steuer		1.694.225

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.

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## PROGNOSERECHNUNG

### Barzeichnung

762 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 4.171.179 Euro \*

#### BAUPHASE (2024 - 2026)

##### Eigenaufwand

2024	3.534.968
Barzeichnungsbonus	-229.294
	3.305.674

##### Steuerliches Ergebnis

2024	-216.538
2025	-172.778
2026	-187.282
	-576.598

3.305.674  
Eigenaufwand vor Steuer

**-288.299**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**3.017.374**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert \*\*\* 636.211

#### ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*\*

**1.736**  
pro Monat

**20.837**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*

**6.433**  
pro Monat

**77.190**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

**1.858.014**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**117.834**

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

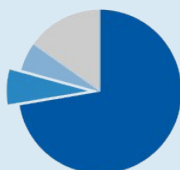
**6,3 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**4.171.179**

- 72% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnungsbonus
- 16% Bankdarlehen gefördert

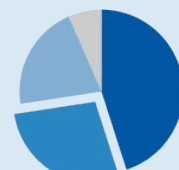


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -  
2041

**1.858.014**

- 45% gebundenes Kapital
- 28% Steuerrückfluss
- 21% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 6% 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 Dokumentation zu entnehmen.

\*\*\* Bankdarlehen gefördert in Höhe von 636.211 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 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.

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

762 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

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					-3.305.674		-3.305.674		-3.305.674
2025						108.269	108.269	3,28 %	-3.197.405
2026	4.220	1.507	5.727	-4.786	941	86.389	87.330	2,73 %	-3.110.075
2027	50.634	18.085	68.720	-57.433	11.287	93.641	104.928	3,37 %	-3.005.147
2028	52.012	18.085	70.097	-57.433	12.664	78.032	90.696	3,02 %	-2.914.451
2029	53.424	18.085	71.510	-57.433	14.077	76.669	90.745	3,11 %	-2.823.706
2030	54.872	18.085	72.957	-57.433	15.524	75.259	90.784	3,22 %	-2.732.922
2031	56.296	18.085	74.381	-57.433	16.948	73.802	90.751	3,32 %	-2.642.172
2032	56.263	18.085	74.348	-57.433	16.915	72.324	89.239	3,38 %	-2.552.932
2033	57.756	18.085	75.841	-57.433	18.409	71.543	89.951	3,52 %	-2.462.981
2034	59.286	18.085	77.371	-57.433	19.938	69.963	89.900	3,65 %	-2.373.081
2035	60.852	18.085	78.937	-57.433	21.504	68.329	89.833	3,79 %	-2.283.248
2036	62.455	18.085	80.541	-57.433	23.108	66.639	89.746	3,93 %	-2.193.502
2037	62.904	18.085	80.989	-57.433	23.556	64.890	88.447	4,03 %	-2.105.055
2038	64.586	18.085	82.671	-57.433	25.238	63.679	88.917	4,22 %	-2.016.139
2039	66.307	18.085	84.393	-57.433	26.960	61.808	88.768	4,40 %	-1.927.371
2040	68.071	18.085	86.156	-57.433	28.723	20.795	49.518	2,57 %	-1.877.853
2041	73.736	16.578	90.315	-52.613	37.701	-17.863	19.839	1,06 %	<b>-1.858.014</b>
2042	117.834		<b>117.834</b>		117.834	-36.317	81.517	4,39 %	-1.776.497

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 18.085 Euro 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 (gebundenes Kapital)

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.



# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

762 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-216.538		-216.538	-216.538
2025				-172.778		-172.778	-389.316
2026	5.019	-800	4.220	-189.249	-2.253	-187.282	-576.598
2027	60.230	-9.596	50.634	-180.367	-26.330	-156.063	-732.661
2028	61.736	-9.724	52.012	-180.367	-24.982	-153.337	-885.999
2029	63.279	-9.855	53.424	-180.367	-23.576	-150.519	-1.036.518
2030	64.861	-9.989	54.872	-180.367	-22.109	-147.604	-1.184.122
2031	66.418	-10.122	56.296	-180.367	-20.578	-144.649	-1.328.771
2032	68.012	-11.749	56.263	-180.367	-18.980	-143.085	-1.471.856
2033	69.644	-11.888	57.756	-180.367	-17.314	-139.925	-1.611.781
2034	71.316	-12.030	59.286	-180.367	-15.575	-136.657	-1.748.438
2035	73.027	-12.176	60.852	-180.367	-13.761	-133.277	-1.881.715
2036	74.780	-12.325	62.455	-180.367	-11.869	-129.781	-2.011.496
2037	76.575	-13.671	62.904	-180.367	-9.894	-127.358	-2.138.853
2038	78.412	-13.827	64.586	-180.367	-7.834	-123.616	-2.262.469
2039	80.294	-13.987	66.307	-102.214	-5.684	-41.590	-2.304.060
2040	82.221	-14.151	68.071	-28.904	-3.442	35.725	-2.268.334
2041	88.333	-14.597	73.736		-1.102	72.635	-2.195.700
2042	137.066	-19.232	117.834			117.834	-2.077.866

### 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
		903.675			903.675
		minus Steuer			plus Steuer
		-133.247			790.550
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>770.427</b>			<b>1.694.225</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 923.798**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 60.230 Euro 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 Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

\*\*\* 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.

# BAUHERRENMODELL PLUS

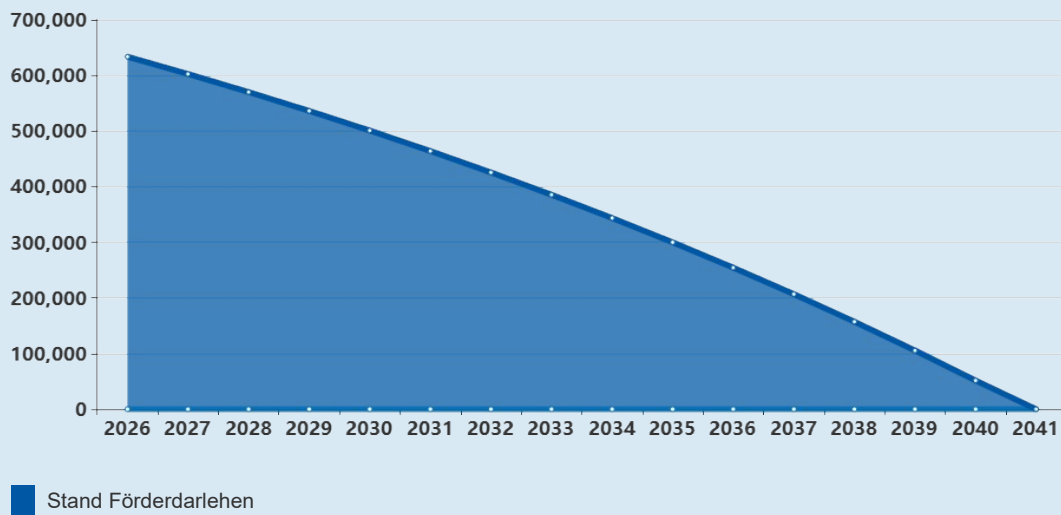
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

762 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	2.533	2.253	4.786	633.678
2027	31.103	26.330	57.433	602.575
2028	32.451	24.982	57.433	570.125
2029	33.857	23.576	57.433	536.267
2030	35.324	22.109	57.433	500.943
2031	36.855	20.578	57.433	464.088
2032	38.453	18.980	57.433	425.635
2033	40.119	17.314	57.433	385.516
2034	41.858	15.575	57.433	343.659
2035	43.672	13.761	57.433	299.987
2036	45.564	11.869	57.433	254.423
2037	47.539	9.894	57.433	206.884
2038	49.599	7.834	57.433	157.285
2039	51.749	5.684	57.433	105.536
2040	53.991	3.442	57.433	51.545
2041	51.511	1.102	52.613	

### 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.

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

762 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-138.384		-138.384	-138.384
2025				-21.476		-21.476	-159.860
2026	7.980	-800	7.180	-29.227	-2.253	-24.300	-184.160
2027	95.755	-9.596	86.159	-40.530	-26.330	19.299	-164.862
2028	98.148	-9.724	88.425	-40.530	-24.982	22.912	-141.949
2029	100.602	-9.855	90.747	-40.530	-23.576	26.641	-115.308
2030	103.117	-9.989	93.128	-40.530	-22.109	30.489	-84.819
2031	105.592	-10.122	95.470	-40.530	-20.578	34.362	-50.457
2032	108.126	-11.749	96.377	-40.530	-18.980	36.866	-13.590
<b>2033</b>	<b>110.721</b>	<b>-11.888</b>	<b>98.833</b>	<b>-40.530</b>	<b>-17.314</b>	<b>40.989</b>	<b>27.399</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 95.755 Euro 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 Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.