



Variante Barzeichnung  
79 / 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		93.688	Nettoeinnahmen plus		93.688
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-13.814</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>81.960</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		79.874	Nettoeinnahmen nach Steuer		175.648

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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 432.445 Euro \* - Haus D - EG - Top 20

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2024	-22.449
2024	366.486	2025	-17.913
Barzeichnungsbonus	-23.772	2026	-19.416
	<u>342.714</u>		<u>-59.779</u>

342.714  
Eigenaufwand vor Steuer

**-29.889**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

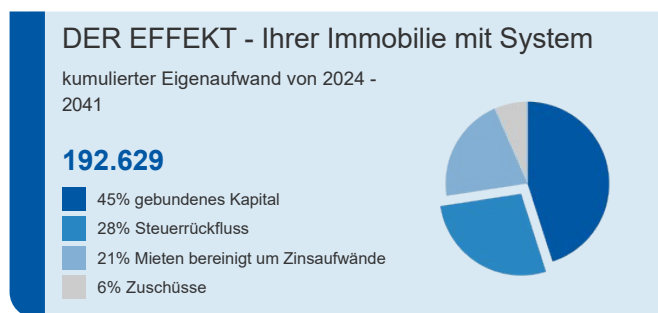
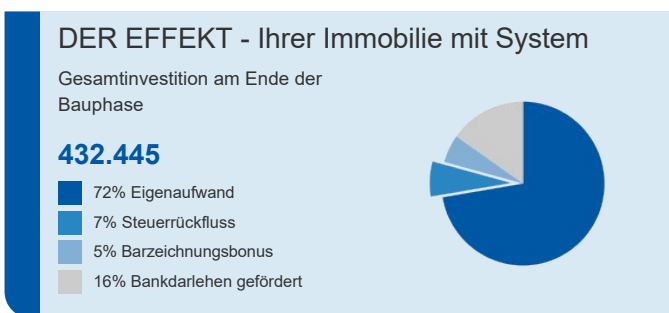
---

**312.825**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Bankdarlehen gefördert ***	65.959

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)					
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>180</b> pro Monat	<b>2.160</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****	<b>667</b> pro Monat	<b>8.003</b> pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>192.629</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>12.216</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,3 %</b>



- \* 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 65.959 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

79 / 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					-342.714		-342.714		-342.714
	2025						11.225	11.225	3,28 %	-331.489
€	2026	437	156	594	-496	98	8.956	9.054	2,73 %	-322.436
	2027	5.249	1.875	7.124	-5.954	1.170	9.708	10.878	3,37 %	-311.557
	2028	5.392	1.875	7.267	-5.954	1.313	8.090	9.403	3,02 %	-302.154
	2029	5.539	1.875	7.414	-5.954	1.459	7.949	9.408	3,11 %	-292.746
	2030	5.689	1.875	7.564	-5.954	1.609	7.802	9.412	3,22 %	-283.334
	2031	5.836	1.875	7.711	-5.954	1.757	7.651	9.409	3,32 %	-273.926
	2032	5.833	1.875	7.708	-5.954	1.754	7.498	9.252	3,38 %	-264.674
	2033	5.988	1.875	7.863	-5.954	1.909	7.417	9.326	3,52 %	-255.348
	2034	6.146	1.875	8.021	-5.954	2.067	7.253	9.320	3,65 %	-246.028
	2035	6.309	1.875	8.184	-5.954	2.229	7.084	9.313	3,79 %	-236.715
	2036	6.475	1.875	8.350	-5.954	2.396	6.909	9.304	3,93 %	-227.410
	2037	6.522	1.875	8.397	-5.954	2.442	6.727	9.170	4,03 %	-218.241
	2038	6.696	1.875	8.571	-5.954	2.617	6.602	9.218	4,22 %	-209.022
	2039	6.874	1.875	8.749	-5.954	2.795	6.408	9.203	4,40 %	-199.819
	2040	7.057	1.875	8.932	-5.954	2.978	2.156	5.134	2,57 %	-194.685
	2041	7.645	1.719	9.363	-5.455	3.909	-1.852	2.057	1,06 %	<b>-192.629</b>
	2042	12.216		<b>12.216</b>		12.216	-3.765	8.451	4,39 %	-184.177

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.875 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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-22.449		-22.449	-22.449
2025				-17.913		-17.913	-40.362
2026	520	-83	437	-19.620	-234	-19.416	-59.779
2027	6.244	-995	5.249	-18.700	-2.730	-16.180	-75.958
2028	6.400	-1.008	5.392	-18.700	-2.590	-15.897	-91.855
2029	6.560	-1.022	5.539	-18.700	-2.444	-15.605	-107.460
2030	6.724	-1.036	5.689	-18.700	-2.292	-15.303	-122.763
2031	6.886	-1.049	5.836	-18.700	-2.133	-14.996	-137.760
2032	7.051	-1.218	5.833	-18.700	-1.968	-14.834	-152.594
2033	7.220	-1.232	5.988	-18.700	-1.795	-14.507	-167.101
2034	7.394	-1.247	6.146	-18.700	-1.615	-14.168	-181.268
2035	7.571	-1.262	6.309	-18.700	-1.427	-13.817	-195.086
2036	7.753	-1.278	6.475	-18.700	-1.230	-13.455	-208.541
2037	7.939	-1.417	6.522	-18.700	-1.026	-13.204	-221.745
2038	8.129	-1.433	6.696	-18.700	-812	-12.816	-234.560
2039	8.324	-1.450	6.874	-10.597	-589	-4.312	-238.872
2040	8.524	-1.467	7.057	-2.997	-357	3.704	-235.168
2041	9.158	-1.513	7.645		-114	7.530	-227.638
2042	14.210	-1.994	12.216			12.216	-215.422

### 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
		93.688			93.688
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.814			81.960
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>79.874</b>			<b>175.648</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 95.774**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 6.244 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

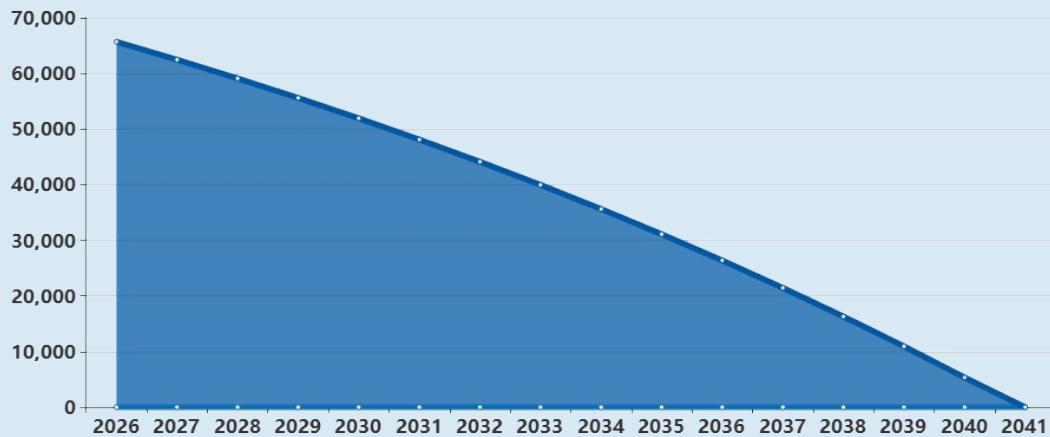
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	263	234	496	65.696
2027	3.225	2.730	5.954	62.472
2028	3.364	2.590	5.954	59.107
2029	3.510	2.444	5.954	55.597
2030	3.662	2.292	5.954	51.935
2031	3.821	2.133	5.954	48.114
2032	3.987	1.968	5.954	44.128
2033	4.159	1.795	5.954	39.968
2034	4.340	1.615	5.954	35.629
2035	4.528	1.427	5.954	31.101
2036	4.724	1.230	5.954	26.377
2037	4.929	1.026	5.954	21.449
2038	5.142	812	5.954	16.306
2039	5.365	589	5.954	10.941
2040	5.598	357	5.954	5.344
2041	5.340	114	5.455	

### VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-14.347		-14.347	-14.347
2025				-2.227		-2.227	-16.573
2026	827	-83	744	-3.030	-234	-2.519	-19.093
2027	9.927	-995	8.932	-4.202	-2.730	2.001	-17.092
2028	10.175	-1.008	9.167	-4.202	-2.590	2.375	-14.717
2029	10.430	-1.022	9.408	-4.202	-2.444	2.762	-11.954
2030	10.691	-1.036	9.655	-4.202	-2.292	3.161	-8.794
2031	10.947	-1.049	9.898	-4.202	-2.133	3.563	-5.231
2032	11.210	-1.218	9.992	-4.202	-1.968	3.822	-1.409
<b>2033</b>	<b>11.479</b>	<b>-1.232</b>	<b>10.246</b>	<b>-4.202</b>	<b>-1.795</b>	<b>4.250</b>	<b>2.841</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

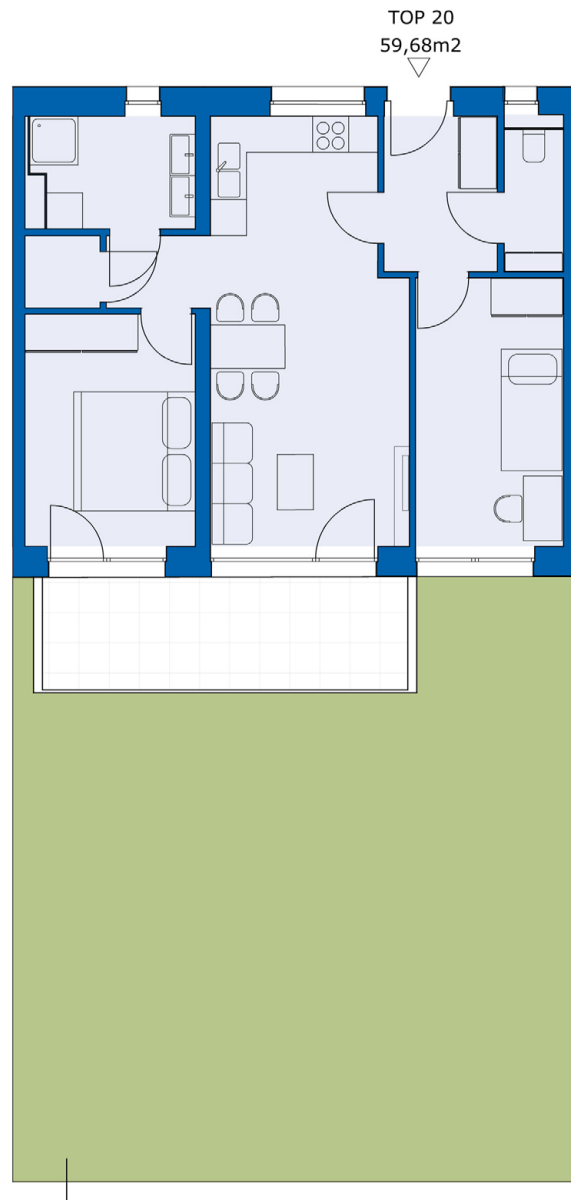
**IM 10. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 9.927 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.



**Tiergartenweg 32d** | 8055 Graz

**TOP 20 / ERDGESCHOSS**

Wohnfläche	59,68 m <sup>2</sup>
Garten	76,97 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,38 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 20
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 19

