



Variante Kreditzeichnung
70 / 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 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ 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 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		83.015	Nettoeinnahmen plus		83.015
Steuerzahlung		-12.241	Steuerersparnis		72.623
Nettoeinnahmen nach Steuer		70.774	Nettoeinnahmen nach Steuer		155.637

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

Kreditzeichnung

70 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 383.179 Euro * - Haus D - 1. OG - Top 25

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	44.353	2024	-33.094
2025	44.353	2025	-23.867
2026	44.353	2026	-17.883
	133.058		-74.844

133.058
Eigenaufwand vor Steuer

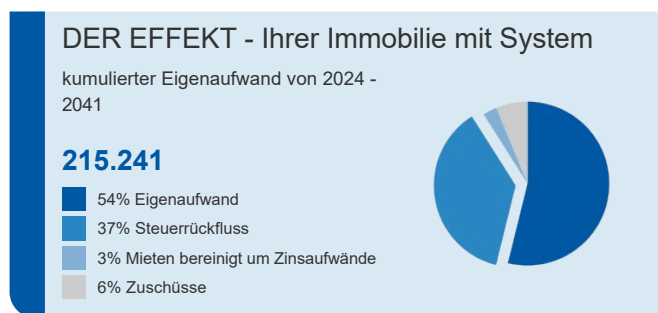
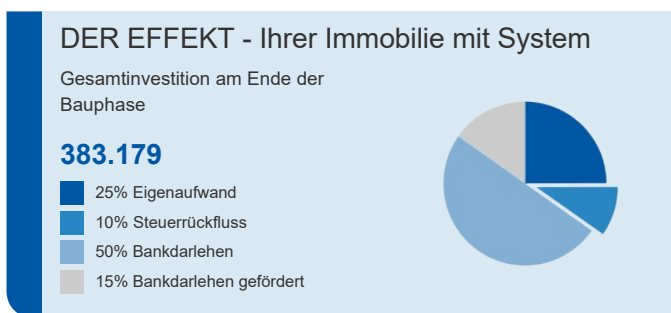
-37.422
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

95.636
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	191.677
Bankdarlehen gefördert ****	58.445

FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.274	15.292	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	665	7.983
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	215.241
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.825
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,0 %



- * 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 Dokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von 191.677 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 58.445 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

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

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

70 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-44.353		-44.353	-44.353
2025					-44.353	16.547	-27.806	-72.158
2026	388	138	526	-1.882	-45.708	11.934	-33.774	-105.933
2027	4.651	1.661	6.313	-22.579	-16.266	8.942	-7.325	-113.258
2028	4.778	1.661	6.439	-22.579	-16.140	11.135	-5.005	-118.263
2029	4.908	1.661	6.569	-22.579	-16.010	10.806	-5.204	-123.467
2030	5.041	1.661	6.702	-22.579	-15.877	10.465	-5.412	-128.879
2031	5.172	1.661	6.833	-22.579	-15.746	10.110	-5.636	-134.515
2032	5.168	1.661	6.830	-22.579	-15.749	9.744	-6.006	-140.521
2033	5.306	1.661	6.967	-22.579	-15.612	9.431	-6.181	-146.702
2034	5.446	1.661	7.108	-22.579	-15.472	9.035	-6.437	-153.138
2035	5.590	1.661	7.251	-22.579	-15.328	8.623	-6.705	-159.843
2036	5.737	1.661	7.399	-22.579	-15.181	8.195	-6.986	-166.829
2037	5.779	1.661	7.440	-22.579	-15.139	7.749	-7.390	-174.219
2038	5.933	1.661	7.594	-22.579	-14.985	7.340	-7.645	-181.864
2039	6.091	1.661	7.753	-22.579	-14.827	6.858	-7.969	-189.833
2040	6.253	1.661	7.915	-22.579	-14.665	2.767	-11.898	-201.731
2041	6.774	1.523	8.297	-20.684	-12.388	-1.122	-13.510	-215.241
2042	10.825		10.825		10.825	-3.170	7.654	-207.587

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.661 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

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

70 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-33.094		-33.094	-33.094
2025				-23.867		-23.867	-56.961
2026	461	-73	388	-17.385	-886	-17.883	-74.844
2027	5.533	-881	4.651	-16.569	-10.351	-22.269	-97.114
2028	5.671	-893	4.778	-16.569	-9.822	-21.613	-118.726
2029	5.813	-905	4.908	-16.569	-9.269	-20.930	-139.656
2030	5.958	-918	5.041	-16.569	-8.692	-20.220	-159.877
2031	6.101	-930	5.172	-16.569	-8.090	-19.488	-179.364
2032	6.248	-1.079	5.168	-16.569	-7.462	-18.863	-198.227
2033	6.398	-1.092	5.306	-16.569	-6.807	-18.070	-216.297
2034	6.551	-1.105	5.446	-16.569	-6.123	-17.246	-233.544
2035	6.709	-1.118	5.590	-16.569	-5.410	-16.389	-249.933
2036	6.870	-1.132	5.737	-16.569	-4.666	-15.498	-265.431
2037	7.034	-1.256	5.779	-16.569	-3.890	-14.680	-280.111
2038	7.203	-1.270	5.933	-16.569	-3.080	-13.716	-293.827
2039	7.376	-1.285	6.091	-9.390	-2.235	-5.533	-299.360
2040	7.553	-1.300	6.253	-2.655	-1.353	2.245	-297.115
2041	8.115	-1.341	6.774		-433	6.341	-290.775
2042	12.591	-1.767	10.825			10.825	-279.950

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
		83.015			83.015
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.241			72.623
		nach Steuer			nach Steuer
		70.774			155.637

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 84.863

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 5.533 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 €/m² 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. 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

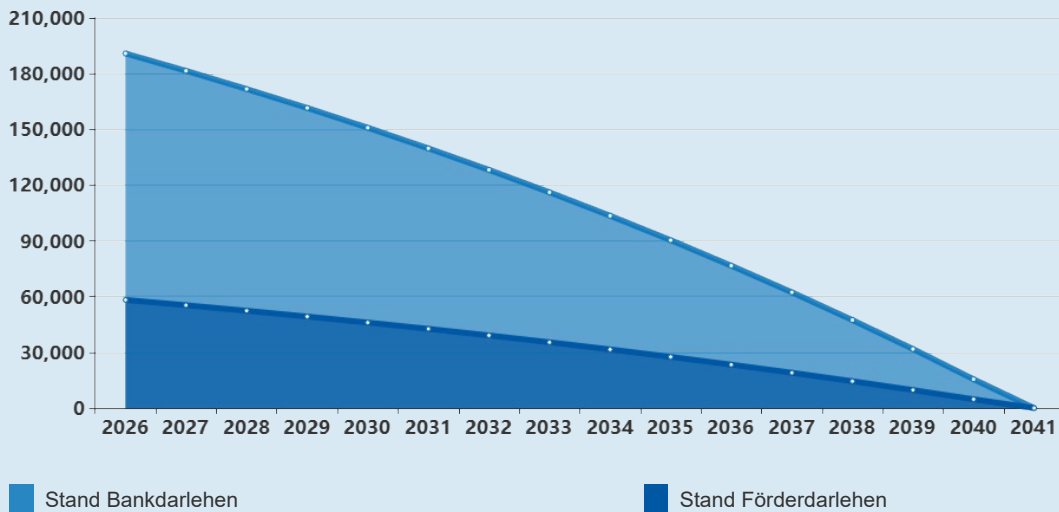
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

70 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026	763	679	1.442	190.914	233	207	440	58.212	1.882
2027	9.371	7.933	17.303	181.543	2.857	2.419	5.276	55.355	22.579
2028	9.777	7.527	17.303	171.766	2.981	2.295	5.276	52.374	22.579
2029	10.200	7.103	17.303	161.566	3.110	2.166	5.276	49.263	22.579
2030	10.642	6.661	17.303	150.924	3.245	2.031	5.276	46.018	22.579
2031	11.104	6.200	17.303	139.820	3.386	1.890	5.276	42.633	22.579
2032	11.585	5.718	17.303	128.235	3.532	1.744	5.276	39.100	22.579
2033	12.087	5.216	17.303	116.148	3.685	1.591	5.276	35.415	22.579
2034	12.611	4.693	17.303	103.537	3.845	1.431	5.276	31.570	22.579
2035	13.157	4.146	17.303	90.380	4.012	1.264	5.276	27.558	22.579
2036	13.728	3.576	17.303	76.652	4.186	1.090	5.276	23.372	22.579
2037	14.322	2.981	17.303	62.330	4.367	909	5.276	19.005	22.579
2038	14.943	2.360	17.303	47.387	4.556	720	5.276	14.449	22.579
2039	15.591	1.713	17.303	31.796	4.754	522	5.276	9.695	22.579
2040	16.266	1.037	17.303	15.529	4.960	316	5.276	4.735	22.579
2041	15.519	332	15.851		4.732	101	4.833		20.684

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE 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

70 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-25.914		-25.914	-25.914
2025				-9.968		-9.968	-35.883
2026	733	-73	660	-2.685	-886	-2.911	-38.794
2027	8.796	-881	7.915	-3.723	-10.351	-6.160	-44.954
2028	9.016	-893	8.123	-3.723	-9.822	-5.422	-50.375
2029	9.242	-905	8.336	-3.723	-9.269	-4.656	-55.031
2030	9.473	-918	8.555	-3.723	-8.692	-3.860	-58.891
2031	9.700	-930	8.770	-3.723	-8.090	-3.043	-61.934
2032	9.933	-1.079	8.854	-3.723	-7.462	-2.332	-64.266
2033	10.171	-1.092	9.079	-3.723	-6.807	-1.451	-65.717
2034	10.415	-1.105	9.310	-3.723	-6.123	-536	-66.253
2035	10.665	-1.118	9.547	-3.723	-5.410	413	-65.839
2036	10.921	-1.132	9.789	-3.723	-4.666	1.400	-64.440
2037	11.183	-1.256	9.928	-3.723	-3.890	2.315	-62.125
2038	11.452	-1.270	10.182	-3.723	-3.080	3.379	-58.747
2039	11.727	-1.285	10.442	-3.723	-2.235	4.484	-54.263
2040	12.008	-1.300	10.708	-3.723	-1.353	5.632	-48.631
2041	12.296	-1.341	10.955	-3.723	-433	6.799	-41.832
2042	12.591	-1.767	10.825	-3.723		7.101	-34.731
2043	12.894	-1.789	11.104	-3.723		7.381	-27.350
2044	13.203	-1.813	11.390	-3.723		7.667	-19.682
2045	13.520	-1.836	11.684	-3.723		7.960	-11.722
2046	13.844	-1.861	11.984	-3.723		8.260	-3.462
2047	14.177	-1.886	12.291	-3.723		8.568	5.106

STEUERLICHER TOTALGEWINN

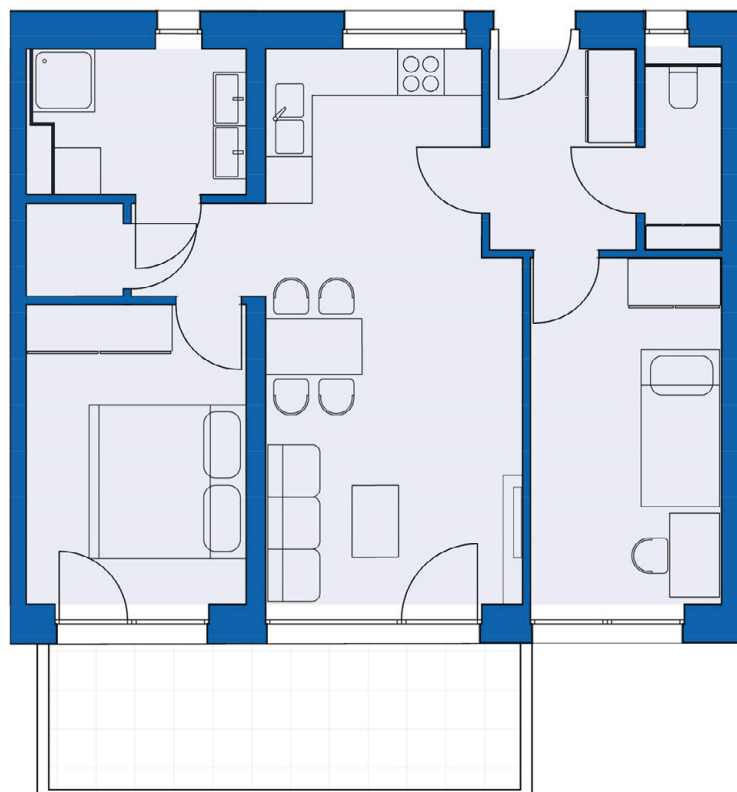
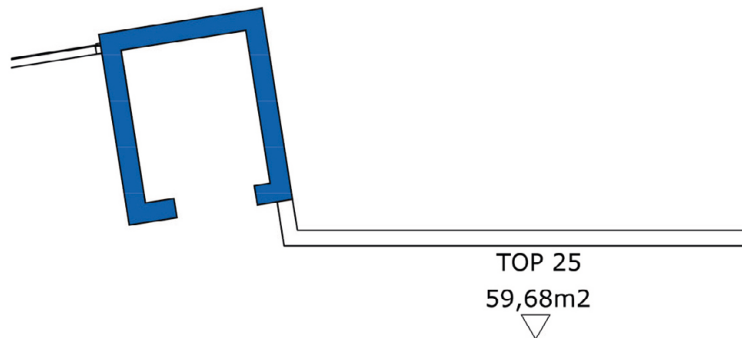
IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 8.796 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/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² 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 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Tiergartenweg 32d | 8055 Graz

TOP 25 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	59,68 m ²
Balkon	11,38 m ²
Kellerabteil	Nr. 25
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 24

