



Variante Kreditzeichnung
66 / 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		78.271	Nettoeinnahmen plus		78.271
Steuerzahlung		-11.541	Steuerersparnis		68.473
Nettoeinnahmen nach Steuer		66.730	Nettoeinnahmen nach Steuer		146.744

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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 361.283 Euro * - Haus D - 1. OG - Top 27

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	41.818	2024	-31.203
2025	41.818	2025	-22.503
2026	41.818	2026	-16.861
	125.455		-70.568

125.455
Eigenaufwand vor Steuer

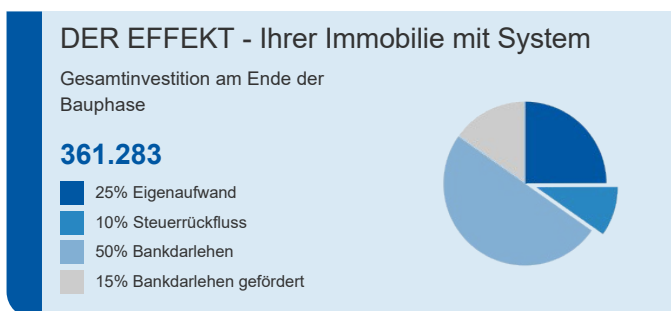
-35.284
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

90.171
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	180.724
Bankdarlehen gefördert ****	55.105

FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.202	14.419	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	627	7.527
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	202.942
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.206
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% Beraterhonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von 180.724 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 55.105 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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-41.818		-41.818	-41.818
2025					-41.818	15.601	-26.217	-68.035
2026	365	131	496	-1.774	-43.096	11.252	-31.845	-99.879
2027	4.386	1.566	5.952	-21.289	-15.337	8.431	-6.906	-106.786
2028	4.505	1.566	6.071	-21.289	-15.218	10.498	-4.719	-111.505
2029	4.627	1.566	6.194	-21.289	-15.095	10.189	-4.906	-116.412
2030	4.753	1.566	6.319	-21.289	-14.970	9.867	-5.103	-121.514
2031	4.876	1.566	6.442	-21.289	-14.847	9.532	-5.314	-126.829
2032	4.873	1.566	6.440	-21.289	-14.849	9.187	-5.662	-132.491
2033	5.003	1.566	6.569	-21.289	-14.720	8.892	-5.828	-138.319
2034	5.135	1.566	6.701	-21.289	-14.588	8.519	-6.069	-144.387
2035	5.271	1.566	6.837	-21.289	-14.452	8.130	-6.322	-150.709
2036	5.410	1.566	6.976	-21.289	-14.313	7.726	-6.587	-157.296
2037	5.448	1.566	7.015	-21.289	-14.274	7.306	-6.968	-164.264
2038	5.594	1.566	7.160	-21.289	-14.129	6.921	-7.208	-171.472
2039	5.743	1.566	7.310	-21.289	-13.979	6.466	-7.513	-178.985
2040	5.896	1.566	7.462	-21.289	-13.827	2.609	-11.218	-190.203
2041	6.387	1.436	7.823	-19.502	-11.680	-1.058	-12.738	-202.942
2042	10.206		10.206		10.206	-2.989	7.217	-195.725

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.566 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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-31.203		-31.203	-31.203
2025				-22.503		-22.503	-53.706
2026	435	-69	365	-16.392	-835	-16.861	-70.568
2027	5.217	-831	4.386	-15.622	-9.760	-20.997	-91.564
2028	5.347	-842	4.505	-15.622	-9.260	-20.378	-111.942
2029	5.481	-854	4.627	-15.622	-8.739	-19.734	-131.676
2030	5.618	-865	4.753	-15.622	-8.195	-19.065	-150.741
2031	5.753	-877	4.876	-15.622	-7.628	-18.374	-169.115
2032	5.891	-1.018	4.873	-15.622	-7.036	-17.785	-186.900
2033	6.032	-1.030	5.003	-15.622	-6.418	-17.038	-203.938
2034	6.177	-1.042	5.135	-15.622	-5.773	-16.261	-220.198
2035	6.325	-1.055	5.271	-15.622	-5.101	-15.453	-235.651
2036	6.477	-1.067	5.410	-15.622	-4.399	-14.612	-250.264
2037	6.632	-1.184	5.448	-15.622	-3.667	-13.841	-264.105
2038	6.792	-1.198	5.594	-15.622	-2.904	-12.932	-277.037
2039	6.955	-1.211	5.743	-8.853	-2.107	-5.217	-282.254
2040	7.122	-1.226	5.896	-2.503	-1.276	2.117	-280.138
2041	7.651	-1.264	6.387		-408	5.978	-274.159
2042	11.872	-1.666	10.206			10.206	-263.953

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
		78.271			78.271
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.541			68.473
		nach Steuer			nach Steuer
		66.730			146.744

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 80.014

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 5.217 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

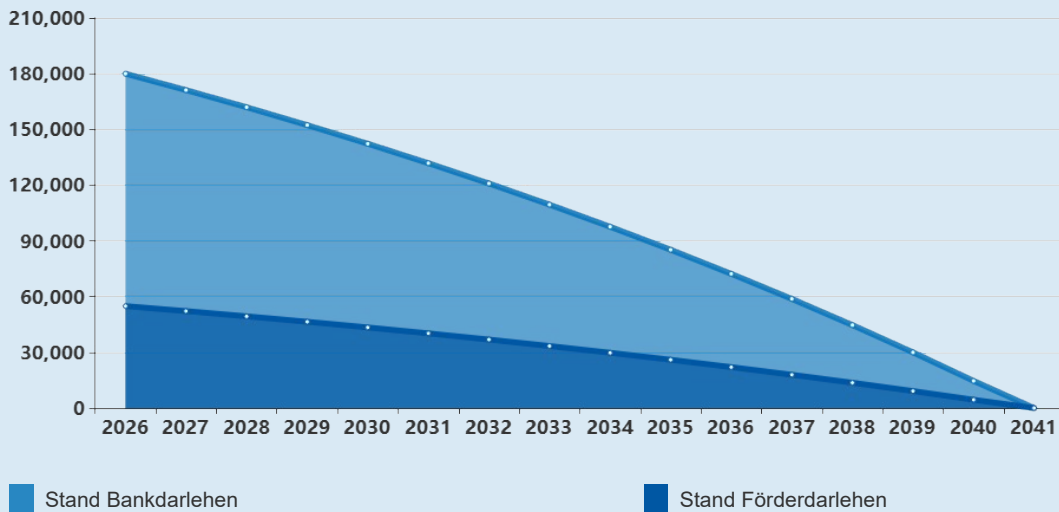
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

66 / 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	719	640	1.360	180.004	219	195	415	54.886	1.774
2027	8.835	7.479	16.315	171.169	2.694	2.281	4.974	52.192	21.289
2028	9.218	7.096	16.315	161.951	2.811	2.164	4.974	49.381	21.289
2029	9.618	6.697	16.315	152.333	2.932	2.042	4.974	46.448	21.289
2030	10.034	6.280	16.315	142.299	3.060	1.915	4.974	43.389	21.289
2031	10.469	5.845	16.315	131.830	3.192	1.782	4.974	40.197	21.289
2032	10.923	5.392	16.315	120.907	3.331	1.644	4.974	36.866	21.289
2033	11.396	4.918	16.315	109.511	3.475	1.500	4.975	33.391	21.289
2034	11.890	4.424	16.315	97.621	3.625	1.349	4.975	29.766	21.289
2035	12.405	3.909	16.315	85.215	3.783	1.192	4.975	25.983	21.289
2036	12.943	3.371	16.315	72.272	3.947	1.028	4.975	22.037	21.289
2037	13.504	2.811	16.315	58.768	4.118	857	4.975	17.919	21.289
2038	14.089	2.225	16.315	44.679	4.296	679	4.975	13.623	21.289
2039	14.700	1.615	16.315	29.979	4.482	492	4.975	9.141	21.289
2040	15.337	978	16.315	14.642	4.676	298	4.975	4.465	21.289
2041	14.632	313	14.945		4.462	95	4.557		19.502

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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-24.434		-24.434	-24.434
2025				-9.399		-9.399	-33.832
2026	691	-69	622	-2.531	-835	-2.745	-36.577
2027	8.294	-831	7.463	-3.510	-9.760	-5.808	-42.385
2028	8.501	-842	7.659	-3.510	-9.260	-5.112	-47.497
2029	8.714	-854	7.860	-3.510	-8.739	-4.390	-51.886
2030	8.931	-865	8.066	-3.510	-8.195	-3.639	-55.526
2031	9.146	-877	8.269	-3.510	-7.628	-2.869	-58.395
2032	9.365	-1.018	8.348	-3.510	-7.036	-2.198	-60.593
2033	9.590	-1.030	8.560	-3.510	-6.418	-1.368	-61.961
2034	9.820	-1.042	8.778	-3.510	-5.773	-506	-62.467
2035	10.056	-1.055	9.001	-3.510	-5.101	390	-62.077
2036	10.297	-1.067	9.230	-3.510	-4.399	1.320	-60.758
2037	10.544	-1.184	9.360	-3.510	-3.667	2.182	-58.575
2038	10.797	-1.198	9.600	-3.510	-2.904	3.186	-55.390
2039	11.057	-1.211	9.845	-3.510	-2.107	4.228	-51.162
2040	11.322	-1.226	10.096	-3.510	-1.276	5.310	-45.852
2041	11.594	-1.264	10.329	-3.510	-408	6.410	-39.442
2042	11.872	-1.666	10.206	-3.510		6.696	-32.746
2043	12.157	-1.687	10.470	-3.510		6.959	-25.787
2044	12.449	-1.709	10.740	-3.510		7.229	-18.558
2045	12.747	-1.731	11.016	-3.510		7.505	-11.052
2046	13.053	-1.754	11.299	-3.510		7.788	-3.264
2047	13.367	-1.778	11.589	-3.510		8.078	4.814

STEUERLICHER TOTALGEWINN

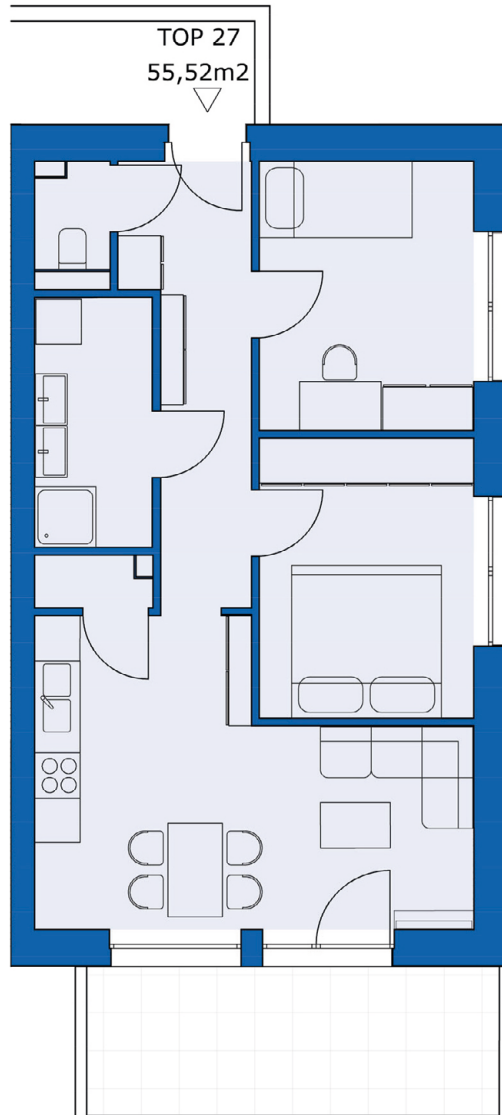
IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 8.294 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 27 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m ²
Balkon	10,74 m ²
Kellerabteil	Nr. 27
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 26

