



Variante Kreditzeichnung

106 / 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		125.708	Nettoeinnahmen plus		125.708
Steuerzahlung		-18.536	Steuerersparnis		109.972
Nettoeinnahmen nach Steuer		107.172	Nettoeinnahmen nach Steuer		235.680

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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 580.243 Euro * - Haus A - EG - Top 51

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	67.163	2024	-50.114
2025	67.163	2025	-36.142
2026	67.163	2026	-27.080
	201.488		-113.336

201.488
Eigenaufwand vor Steuer

-56.668
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

144.820
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	290.253
Bankdarlehen gefördert ****	88.502

FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.930	23.157	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	1.007	12.088
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	325.937
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	16.392
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 290.253 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 88.502 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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-67.163		-67.163	-67.163
2025					-67.163	25.057	-42.106	-109.268
2026	587	210	797	-2.849	-69.215	18.071	-51.144	-160.412
2027	7.044	2.516	9.559	-34.191	-24.632	13.540	-11.092	-171.504
2028	7.235	2.516	9.751	-34.191	-24.440	16.861	-7.579	-179.084
2029	7.432	2.516	9.948	-34.191	-24.244	16.364	-7.880	-186.964
2030	7.633	2.516	10.149	-34.191	-24.043	15.847	-8.196	-195.159
2031	7.831	2.516	10.347	-34.192	-23.845	15.310	-8.535	-203.694
2032	7.827	2.516	10.342	-34.192	-23.849	14.755	-9.094	-212.789
2033	8.034	2.516	10.550	-34.192	-23.641	14.282	-9.360	-222.148
2034	8.247	2.516	10.763	-34.192	-23.429	13.682	-9.747	-231.895
2035	8.465	2.516	10.981	-34.192	-23.211	13.058	-10.153	-242.048
2036	8.688	2.516	11.204	-34.192	-22.988	12.409	-10.579	-252.627
2037	8.750	2.516	11.266	-34.192	-22.925	11.734	-11.191	-263.818
2038	8.984	2.516	11.500	-34.192	-22.691	11.115	-11.576	-275.394
2039	9.224	2.516	11.740	-34.192	-22.452	10.385	-12.067	-287.461
2040	9.469	2.516	11.985	-34.192	-22.207	4.189	-18.017	-305.478
2041	10.257	2.306	12.563	-31.322	-18.759	-1.700	-20.458	-325.937
2042	16.392		16.392		16.392	-4.801	11.591	-314.346

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.516 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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-50.114		-50.114	-50.114
2025				-36.142		-36.142	-86.256
2026	698	-111	587	-26.326	-1.341	-27.080	-113.336
2027	8.378	-1.335	7.044	-25.090	-15.675	-33.722	-147.058
2028	8.588	-1.353	7.235	-25.090	-14.873	-32.728	-179.786
2029	8.803	-1.371	7.432	-25.090	-14.035	-31.694	-211.480
2030	9.023	-1.390	7.633	-25.090	-13.162	-30.619	-242.099
2031	9.239	-1.408	7.831	-25.090	-12.251	-29.510	-271.609
2032	9.461	-1.634	7.827	-25.090	-11.300	-28.564	-300.172
2033	9.688	-1.654	8.034	-25.090	-10.308	-27.364	-327.536
2034	9.921	-1.673	8.247	-25.090	-9.272	-26.116	-353.652
2035	10.159	-1.694	8.465	-25.090	-8.193	-24.818	-378.470
2036	10.402	-1.714	8.688	-25.090	-7.066	-23.468	-401.938
2037	10.652	-1.902	8.750	-25.090	-5.890	-22.230	-424.168
2038	10.908	-1.923	8.984	-25.090	-4.664	-20.770	-444.938
2039	11.170	-1.946	9.224	-14.219	-3.384	-8.379	-453.317
2040	11.438	-1.968	9.469	-4.021	-2.049	3.399	-449.918
2041	12.288	-2.030	10.257		-656	9.601	-440.316
2042	19.067	-2.675	16.392			16.392	-423.925

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
		125.708			125.708
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.536			109.972
		nach Steuer			nach Steuer
		107.172			235.680

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 128.507

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 8.378 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

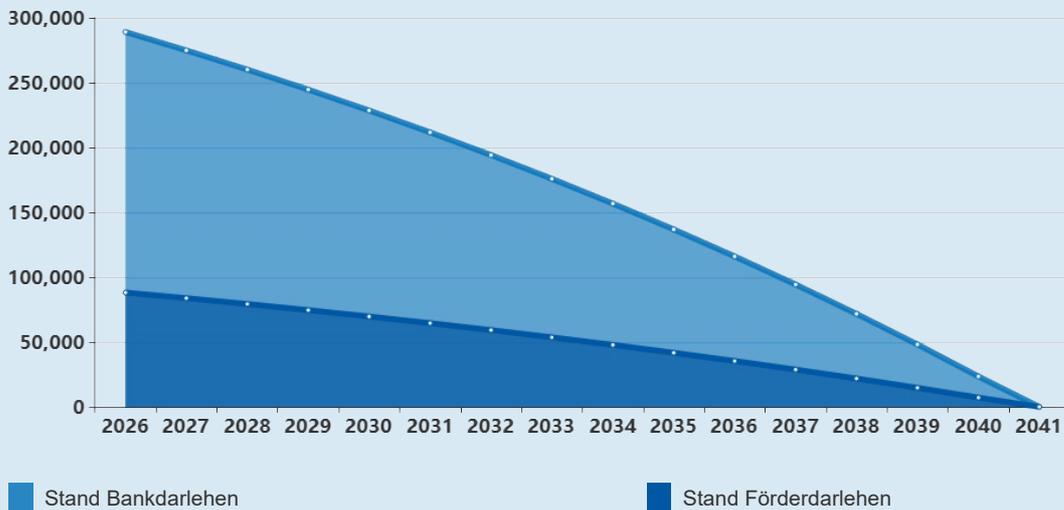
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

106 / 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	1.156	1.028	2.184	289.098	352	313	666	88.149	2.849
2027	14.190	12.012	26.202	274.908	4.327	3.663	7.989	83.823	34.191
2028	14.805	11.397	26.202	260.103	4.514	3.475	7.989	79.309	34.191
2029	15.446	10.756	26.202	244.657	4.710	3.280	7.989	74.599	34.191
2030	16.116	10.086	26.202	228.541	4.914	3.075	7.989	69.685	34.191
2031	16.814	9.388	26.202	211.727	5.127	2.863	7.989	64.558	34.192
2032	17.543	8.659	26.202	194.184	5.349	2.640	7.989	59.209	34.192
2033	18.303	7.899	26.202	175.881	5.581	2.409	7.989	53.628	34.192
2034	19.096	7.106	26.202	156.785	5.823	2.167	7.989	47.805	34.192
2035	19.924	6.278	26.202	136.861	6.075	1.914	7.989	41.730	34.192
2036	20.787	5.415	26.202	116.073	6.338	1.651	7.989	35.392	34.192
2037	21.688	4.514	26.202	94.385	6.613	1.376	7.989	28.779	34.192
2038	22.628	3.574	26.202	71.757	6.900	1.090	7.989	21.879	34.192
2039	23.609	2.593	26.202	48.148	7.199	791	7.989	14.681	34.192
2040	24.632	1.570	26.202	23.516	7.511	479	7.989	7.170	34.192
2041	23.501	503	24.003		7.166	153	7.319		31.322

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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-39.242		-39.242	-39.242
2025				-15.095		-15.095	-54.337
2026	1.110	-111	999	-4.066	-1.341	-4.408	-58.745
2027	13.320	-1.335	11.985	-5.638	-15.675	-9.328	-68.073
2028	13.653	-1.353	12.301	-5.638	-14.873	-8.210	-76.283
2029	13.995	-1.371	12.624	-5.638	-14.035	-7.050	-83.333
2030	14.344	-1.390	12.955	-5.638	-13.162	-5.845	-89.178
2031	14.689	-1.408	13.281	-5.638	-12.251	-4.608	-93.786
2032	15.041	-1.634	13.407	-5.638	-11.300	-3.531	-97.316
2033	15.402	-1.654	13.748	-5.638	-10.308	-2.197	-99.514
2034	15.772	-1.673	14.098	-5.638	-9.272	-812	-100.326
2035	16.150	-1.694	14.457	-5.638	-8.193	626	-99.700
2036	16.538	-1.714	14.824	-5.638	-7.066	2.120	-97.580
2037	16.935	-1.902	15.033	-5.638	-5.890	3.505	-94.075
2038	17.341	-1.923	15.418	-5.638	-4.664	5.116	-88.959
2039	17.757	-1.946	15.812	-5.638	-3.384	6.790	-82.169
2040	18.184	-1.968	16.215	-5.638	-2.049	8.528	-73.641
2041	18.620	-2.030	16.590	-5.638	-656	10.296	-63.345
2042	19.067	-2.675	16.392	-5.638		10.754	-52.592
2043	19.525	-2.710	16.815	-5.638		11.177	-41.415
2044	19.993	-2.745	17.248	-5.638		11.610	-29.805
2045	20.473	-2.781	17.692	-5.638		12.054	-17.751
2046	20.964	-2.818	18.147	-5.638		12.509	-5.242
2047	21.467	-2.855	18.612	-5.638		12.974	7.732

STEUERLICHER TOTALGEWINN

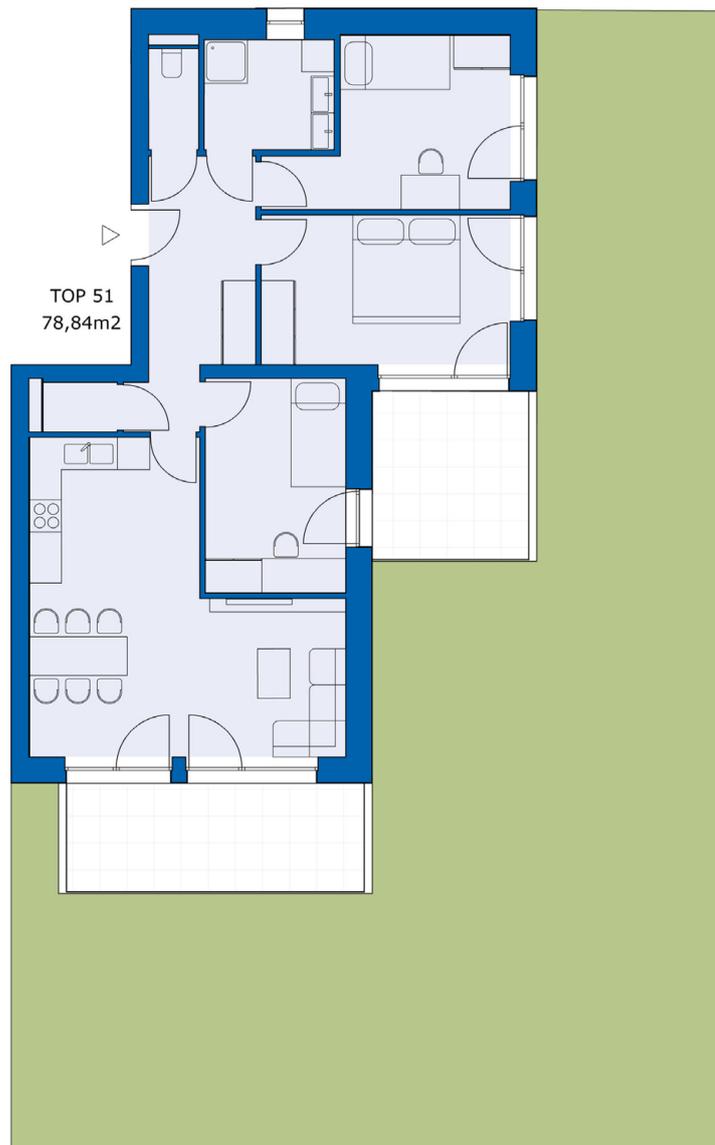
IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 13.320 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 32a | 8055 Graz

TOP 51 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	78,84 m ²
Garten	138,00 m ²
Terrasse	20,09 m ²
Kellerabteil	Nr. 51
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 01

