



Variante Barzeichnung
76 / 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 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		90.130	Nettoeinnahmen plus		90.130
Steuerzahlung		-13.290	Steuerersparnis		78.848
Nettoeinnahmen nach Steuer		76.841	Nettoeinnahmen nach Steuer		168.978

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

76 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 416.023 Euro * - Haus D - EG - Top 22

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2024	-21.597
2024	352.569	2025	-17.232
Barzeichnungsbonus	-22.869	2026	-18.679
	<hr/> 329.700		<hr/> -57.508

329.700
Eigenaufwand vor Steuer

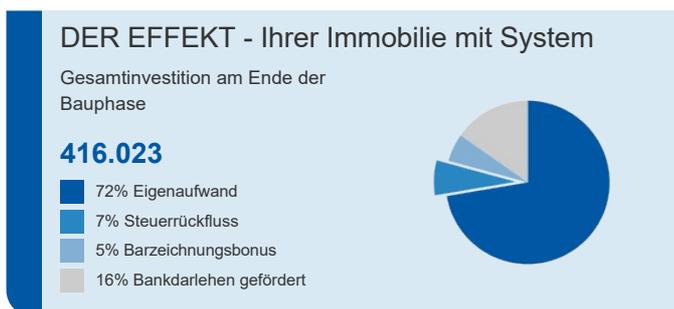
-28.754
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

300.945
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	63.454

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)					
Ø Zufluss vor Steuer ****	173 pro Monat	2.078 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****	642 pro Monat	7.699 pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	185.314
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	11.752
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,3 %



* 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 63.454 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

76 / 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					-329.700		-329.700		-329.700
	2025						10.798	10.798	3,28 %	-318.901
€	2026	421	150	571	-477	94	8.616	8.710	2,73 %	-310.191
	2027	5.050	1.804	6.854	-5.728	1.126	9.340	10.465	3,37 %	-299.726
	2028	5.188	1.804	6.991	-5.728	1.263	7.783	9.046	3,02 %	-290.680
	2029	5.328	1.804	7.132	-5.728	1.404	7.647	9.051	3,11 %	-281.629
	2030	5.473	1.804	7.277	-5.728	1.548	7.506	9.055	3,22 %	-272.575
	2031	5.615	1.804	7.419	-5.728	1.690	7.361	9.051	3,32 %	-263.524
	2032	5.612	1.804	7.415	-5.728	1.687	7.213	8.901	3,38 %	-254.623
	2033	5.760	1.804	7.564	-5.728	1.836	7.135	8.972	3,52 %	-245.652
	2034	5.913	1.804	7.717	-5.728	1.989	6.978	8.966	3,65 %	-236.685
	2035	6.069	1.804	7.873	-5.728	2.145	6.815	8.960	3,79 %	-227.725
	2036	6.229	1.804	8.033	-5.728	2.305	6.646	8.951	3,93 %	-218.774
	2037	6.274	1.804	8.078	-5.728	2.349	6.472	8.821	4,03 %	-209.953
	2038	6.442	1.804	8.245	-5.728	2.517	6.351	8.868	4,22 %	-201.085
	2039	6.613	1.804	8.417	-5.728	2.689	6.165	8.853	4,40 %	-192.231
	2040	6.789	1.804	8.593	-5.728	2.865	2.074	4.939	2,57 %	-187.292
	2041	7.354	1.653	9.008	-5.248	3.760	-1.782	1.979	1,06 %	-185.314
	2042	11.752		11.752		11.752	-3.622	8.130	4,39 %	-177.183

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.804 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

76 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-21.597		-21.597	-21.597
2025				-17.232		-17.232	-38.829
2026	501	-80	421	-18.875	-225	-18.679	-57.508
2027	6.007	-957	5.050	-17.989	-2.626	-15.565	-73.074
2028	6.157	-970	5.188	-17.989	-2.492	-15.293	-88.367
2029	6.311	-983	5.328	-17.989	-2.351	-15.012	-103.380
2030	6.469	-996	5.473	-17.989	-2.205	-14.722	-118.101
2031	6.624	-1.010	5.615	-17.989	-2.052	-14.427	-132.528
2032	6.783	-1.172	5.612	-17.989	-1.893	-14.271	-146.799
2033	6.946	-1.186	5.760	-17.989	-1.727	-13.956	-160.755
2034	7.113	-1.200	5.913	-17.989	-1.553	-13.630	-174.385
2035	7.284	-1.214	6.069	-17.989	-1.373	-13.293	-187.678
2036	7.458	-1.229	6.229	-17.989	-1.184	-12.944	-200.622
2037	7.637	-1.363	6.274	-17.989	-987	-12.702	-213.324
2038	7.821	-1.379	6.442	-17.989	-781	-12.329	-225.653
2039	8.008	-1.395	6.613	-10.195	-567	-4.148	-229.801
2040	8.201	-1.411	6.789	-2.883	-343	3.563	-226.238
2041	8.810	-1.456	7.354		-110	7.244	-218.994
2042	13.671	-1.918	11.752			11.752	-207.241

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
		90.130			90.130
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.290			78.848
		nach Steuer			nach Steuer
		76.841			168.978

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 92.137

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 6.007 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.

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

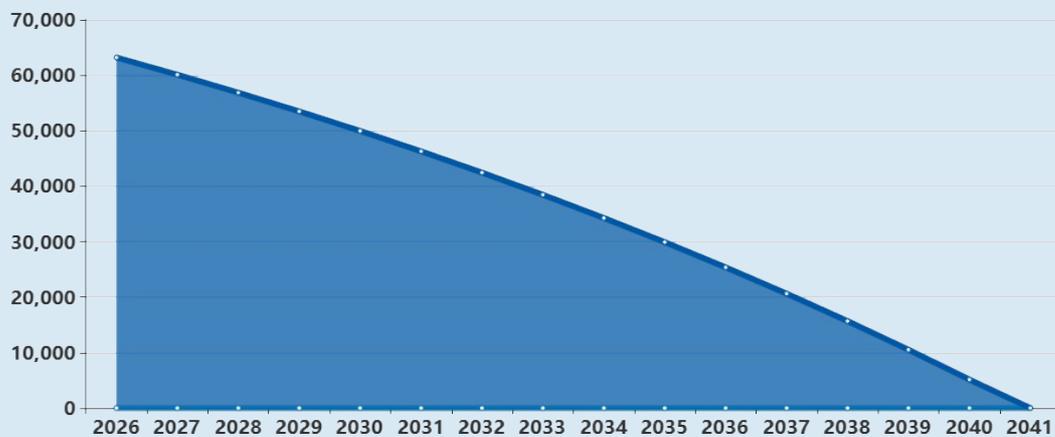
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

76 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	253	225	477	63.202
2027	3.102	2.626	5.728	60.099
2028	3.237	2.492	5.728	56.863
2029	3.377	2.351	5.728	53.486
2030	3.523	2.205	5.728	49.963
2031	3.676	2.052	5.728	46.287
2032	3.835	1.893	5.728	42.452
2033	4.001	1.727	5.728	38.451
2034	4.175	1.553	5.728	34.276
2035	4.356	1.373	5.728	29.920
2036	4.544	1.184	5.728	25.376
2037	4.741	987	5.728	20.634
2038	4.947	781	5.728	15.687
2039	5.161	567	5.728	10.526
2040	5.385	343	5.728	5.141
2041	5.138	110	5.248	

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

76 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-13.802		-13.802	-13.802
2025				-2.142		-2.142	-15.944
2026	796	-80	716	-2.915	-225	-2.424	-18.368
2027	9.550	-957	8.593	-4.042	-2.626	1.925	-16.443
2028	9.789	-970	8.819	-4.042	-2.492	2.285	-14.158
2029	10.034	-983	9.051	-4.042	-2.351	2.657	-11.501
2030	10.285	-996	9.288	-4.042	-2.205	3.041	-8.460
2031	10.531	-1.010	9.522	-4.042	-2.052	3.427	-5.032
2032	10.784	-1.172	9.612	-4.042	-1.893	3.677	-1.355
2033	11.043	-1.186	9.857	-4.042	-1.727	4.088	2.733

STEUERLICHER TOTALGEWINN

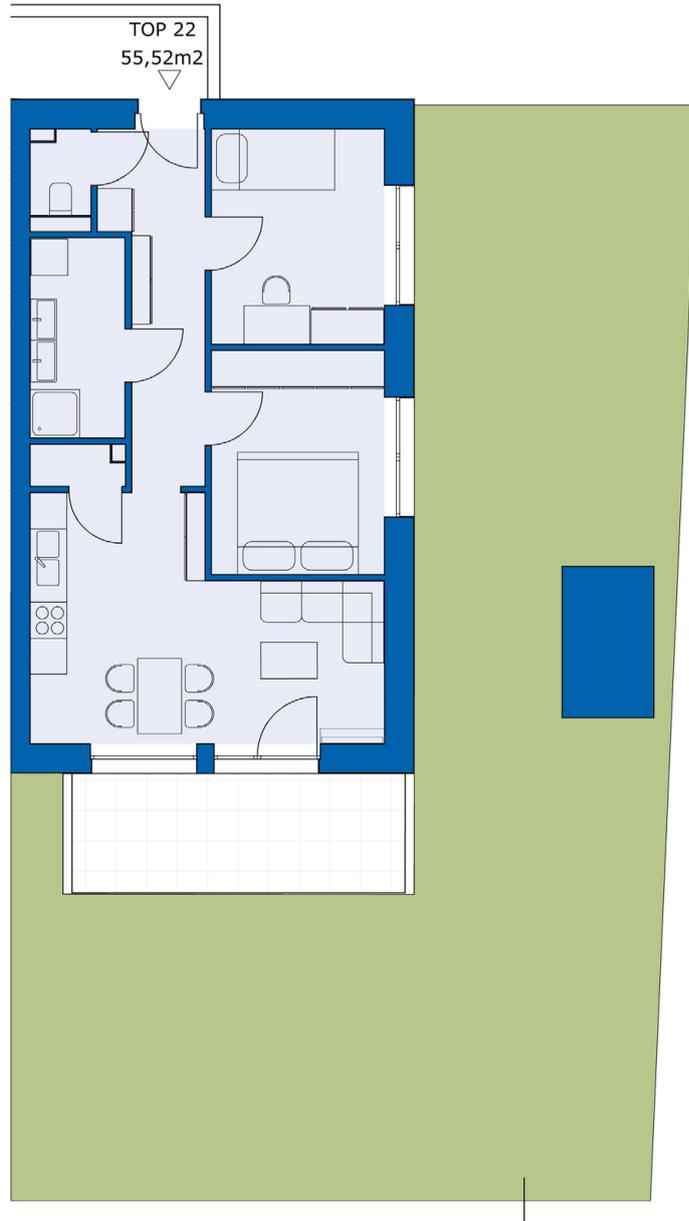
IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 9.550 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 €/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 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Tiergartenweg 32d | 8055 Graz

TOP 22 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m ²
Garten	109,27 m ²
Terrasse	10,74 m ²
Kellerabteil	Nr. 22
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 21

