



Variante Barzeichnung
74 / 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		87.758	Nettoeinnahmen plus		87.758
Steuerzahlung		-12.940	Steuerersparnis		76.773
Nettoeinnahmen nach Steuer		74.818	Nettoeinnahmen nach Steuer		164.531

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

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 405.075 Euro * - Haus D - EG - Top 18

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand

2024	343.291
Barzeichnungsbonus	-22.267
	321.023

Steuerliches Ergebnis

2024	-21.029
2025	-16.779
2026	-18.188
	-55.995

321.023
Eigenaufwand vor Steuer

-27.998
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

293.026
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert ***

61.784

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss vor
Steuer ****

169
pro Monat

2.024
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

625
pro Monat

7.496
pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

180.437

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.443

Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

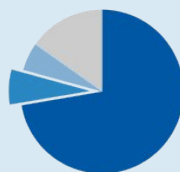
6,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

405.075

- 72% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnungsbonus
- 16% Bankdarlehen gefördert

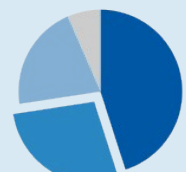


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -
2041

180.437

- 45% gebundenes Kapital
- 28% Steuerrückfluss
- 21% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 6% Zuschüsse



* 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 61.784 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

74 / 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 *****
M	2024					-321.023		-321.023		-321.023
	2025						10.514	10.514	3,28 %	-310.509
	2026	410	146	556	-465	91	8.389	8.481	2,73 %	-302.028
€	2027	4.917	1.756	6.674	-5.577	1.096	9.094	10.190	3,37 %	-291.838
	2028	5.051	1.756	6.807	-5.577	1.230	7.578	8.808	3,02 %	-283.031
	2029	5.188	1.756	6.944	-5.577	1.367	7.446	8.813	3,11 %	-274.218
	2030	5.329	1.756	7.085	-5.577	1.508	7.309	8.816	3,22 %	-265.402
	2031	5.467	1.756	7.223	-5.577	1.646	7.167	8.813	3,32 %	-256.589
	2032	5.464	1.756	7.220	-5.577	1.643	7.024	8.666	3,38 %	-247.923
	2033	5.609	1.756	7.365	-5.577	1.788	6.948	8.735	3,52 %	-239.187
	2034	5.757	1.756	7.514	-5.577	1.936	6.794	8.731	3,65 %	-230.457
	2035	5.909	1.756	7.666	-5.577	2.088	6.636	8.724	3,79 %	-221.733
	2036	6.065	1.756	7.822	-5.577	2.244	6.471	8.716	3,93 %	-213.017
	2037	6.109	1.756	7.865	-5.577	2.288	6.302	8.589	4,03 %	-204.428
	2038	6.272	1.756	8.028	-5.577	2.451	6.184	8.635	4,22 %	-195.793
	2039	6.439	1.756	8.196	-5.577	2.618	6.002	8.620	4,40 %	-187.173
	2040	6.611	1.756	8.367	-5.577	2.789	2.019	4.809	2,57 %	-182.364
	2041	7.161	1.610	8.771	-5.109	3.661	-1.735	1.927	1,06 %	-180.437
	2042	11.443		11.443		11.443	-3.527	7.916	4,39 %	-172.521

- * Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.756 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

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-21.029		-21.029	-21.029
2025				-16.779		-16.779	-37.808
2026	487	-78	410	-18.378	-219	-18.188	-55.995
2027	5.849	-932	4.917	-17.516	-2.557	-15.156	-71.151
2028	5.995	-944	5.051	-17.516	-2.426	-14.891	-86.042
2029	6.145	-957	5.188	-17.516	-2.290	-14.617	-100.659
2030	6.299	-970	5.329	-17.516	-2.147	-14.334	-114.993
2031	6.450	-983	5.467	-17.516	-1.998	-14.047	-129.041
2032	6.605	-1.141	5.464	-17.516	-1.843	-13.895	-142.936
2033	6.763	-1.154	5.609	-17.516	-1.681	-13.589	-156.525
2034	6.926	-1.168	5.757	-17.516	-1.513	-13.271	-169.796
2035	7.092	-1.182	5.909	-17.516	-1.336	-12.943	-182.739
2036	7.262	-1.197	6.065	-17.516	-1.153	-12.603	-195.342
2037	7.436	-1.328	6.109	-17.516	-961	-12.368	-207.710
2038	7.615	-1.343	6.272	-17.516	-761	-12.005	-219.715
2039	7.798	-1.358	6.439	-9.926	-552	-4.039	-223.754
2040	7.985	-1.374	6.611	-2.807	-334	3.469	-220.285
2041	8.578	-1.418	7.161		-107	7.054	-213.231
2042	13.311	-1.868	11.443			11.443	-201.788

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
		87.758			87.758
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.940			76.773
		nach Steuer			nach Steuer
		74.818			164.531

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 89.713

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 5.849 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/Liebhabeireichtlinien). 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

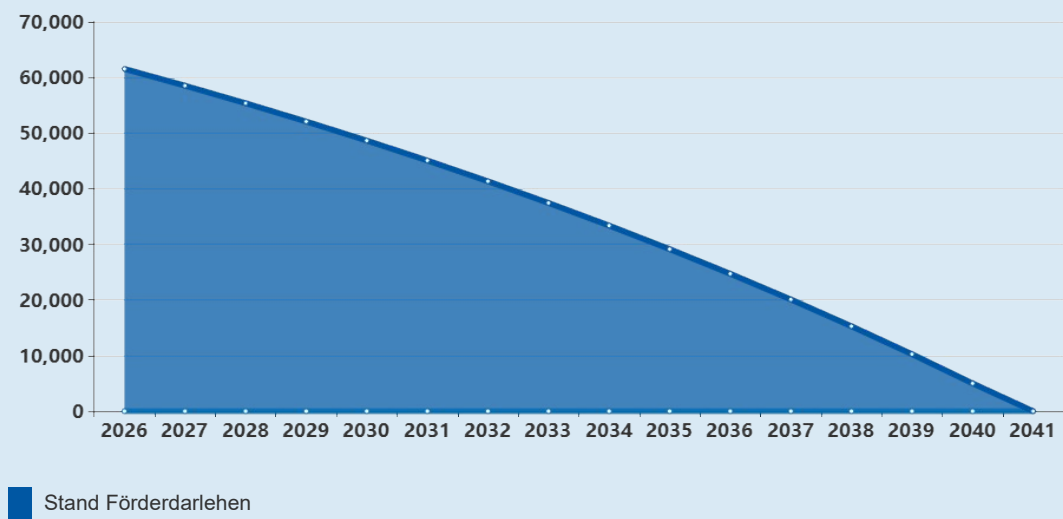
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	246	219	465	61.538
2027	3.020	2.557	5.577	58.518
2028	3.151	2.426	5.577	55.366
2029	3.288	2.290	5.577	52.078
2030	3.430	2.147	5.577	48.648
2031	3.579	1.998	5.577	45.069
2032	3.734	1.843	5.577	41.335
2033	3.896	1.681	5.577	37.439
2034	4.065	1.513	5.577	33.374
2035	4.241	1.336	5.577	29.133
2036	4.425	1.153	5.577	24.708
2037	4.617	961	5.577	20.091
2038	4.817	761	5.577	15.274
2039	5.025	552	5.577	10.249
2040	5.243	334	5.577	5.006
2041	5.002	107	5.109	

VERLAUF DARLEHENSSTAND 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

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-13.439		-13.439	-13.439
2025				-2.086		-2.086	-15.524
2026	775	-78	697	-2.838	-219	-2.360	-17.884
2027	9.299	-932	8.367	-3.936	-2.557	1.874	-16.010
2028	9.531	-944	8.587	-3.936	-2.426	2.225	-13.785
2029	9.770	-957	8.813	-3.936	-2.290	2.587	-11.198
2030	10.014	-970	9.044	-3.936	-2.147	2.961	-8.237
2031	10.254	-983	9.271	-3.936	-1.998	3.337	-4.900
2032	10.500	-1.141	9.359	-3.936	-1.843	3.580	-1.320
2033	10.752	-1.154	9.598	-3.936	-1.681	3.981	2.661

STEUERLICHER TOTALGEWINN

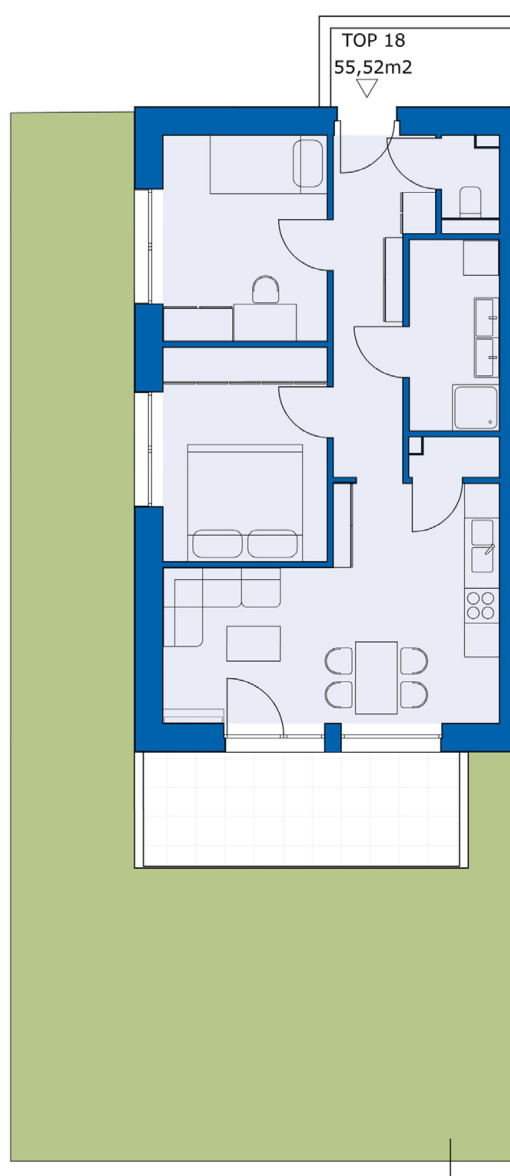
IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 9.299 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 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Tiergartenweg 32d | 8055 Graz

TOP 18 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m ²
Garten	75,71 m ²
Terrasse	10,74 m ²
Kellerabteil	Nr. 18
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 17

