



Variante Barzeichnung  
92 / 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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		109.105	Nettoeinnahmen plus		109.105
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-16.088</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>95.447</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		93.017	Nettoeinnahmen nach Steuer		204.552

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

92 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 503.607 Euro \* - Haus B - 1. OG - Top 45

#### BAUPHASE (2024 - 2026)

##### Eigenaufwand

2024	426.794
Barzeichnungsbonus	-27.684
	399.110

##### Steuerliches Ergebnis

2024	-26.144
2025	-20.860
2026	-22.612
	-69.616

399.110  
Eigenaufwand vor Steuer

**-34.808**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**364.302**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert \*\*\* 76.813

#### ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*\*

**210**

pro Monat

**2.516**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*

**777**

pro Monat

**9.320**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

**224.327**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**14.227**

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

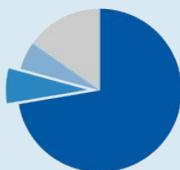
**6,3 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**503.607**

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

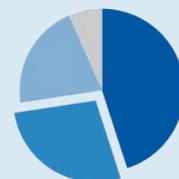


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -  
2041

**224.327**

- 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 76.813 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

92 / 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					-399.110		-399.110		-399.110
	2025						13.072	13.072	3,28 %	-386.038
€	2026	509	182	691	-578	114	10.430	10.544	2,73 %	-375.495
	2027	6.113	2.184	8.297	-6.934	1.363	11.306	12.668	3,37 %	-362.826
	2028	6.280	2.184	8.463	-6.934	1.529	9.421	10.950	3,02 %	-351.876
	2029	6.450	2.184	8.634	-6.934	1.700	9.257	10.956	3,11 %	-340.920
	2030	6.625	2.184	8.808	-6.934	1.874	9.086	10.961	3,22 %	-329.959
	2031	6.797	2.184	8.980	-6.934	2.046	8.910	10.957	3,32 %	-319.003
	2032	6.793	2.184	8.976	-6.934	2.042	8.732	10.774	3,38 %	-308.228
	2033	6.973	2.184	9.157	-6.934	2.223	8.638	10.860	3,52 %	-297.368
	2034	7.158	2.184	9.341	-6.934	2.407	8.447	10.854	3,65 %	-286.514
	2035	7.347	2.184	9.530	-6.934	2.596	8.250	10.846	3,79 %	-275.668
	2036	7.541	2.184	9.724	-6.934	2.790	8.046	10.835	3,93 %	-264.832
	2037	7.595	2.184	9.778	-6.934	2.844	7.835	10.679	4,03 %	-254.154
	2038	7.798	2.184	9.981	-6.934	3.047	7.688	10.735	4,22 %	-243.418
	2039	8.006	2.184	10.189	-6.934	3.255	7.462	10.717	4,40 %	-232.701
	2040	8.219	2.184	10.402	-6.934	3.468	2.511	5.979	2,57 %	-226.722
	2041	8.903	2.002	10.904	-6.352	4.552	-2.157	2.395	1,06 %	<b>-224.327</b>
	2042	14.227		<b>14.227</b>		14.227	-4.385	9.842	4,39 %	-214.485

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.184 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

92 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-26.144		-26.144	-26.144
2025				-20.860		-20.860	-47.004
2026	606	-97	509	-22.849	-272	-22.612	-69.616
2027	7.272	-1.159	6.113	-21.777	-3.179	-18.842	-88.458
2028	7.454	-1.174	6.280	-21.777	-3.016	-18.513	-106.971
2029	7.640	-1.190	6.450	-21.777	-2.846	-18.173	-125.144
2030	7.831	-1.206	6.625	-21.777	-2.669	-17.821	-142.965
2031	8.019	-1.222	6.797	-21.777	-2.484	-17.464	-160.429
2032	8.211	-1.419	6.793	-21.777	-2.292	-17.275	-177.704
2033	8.408	-1.435	6.973	-21.777	-2.090	-16.894	-194.598
2034	8.610	-1.452	7.158	-21.777	-1.880	-16.499	-211.097
2035	8.817	-1.470	7.347	-21.777	-1.661	-16.091	-227.189
2036	9.029	-1.488	7.541	-21.777	-1.433	-15.669	-242.858
2037	9.245	-1.651	7.595	-21.777	-1.195	-15.377	-258.234
2038	9.467	-1.669	7.798	-21.777	-946	-14.925	-273.159
2039	9.694	-1.689	8.006	-12.341	-686	-5.021	-278.180
2040	9.927	-1.708	8.219	-3.490	-416	4.313	-273.867
2041	10.665	-1.762	8.903		-133	8.770	-265.098
2042	16.549	-2.322	14.227			14.227	-250.871

### 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
		109.105			109.105
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.088			95.447
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>93.017</b>			<b>204.552</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 111.535**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 7.272 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 €/m<sup>2</sup> 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

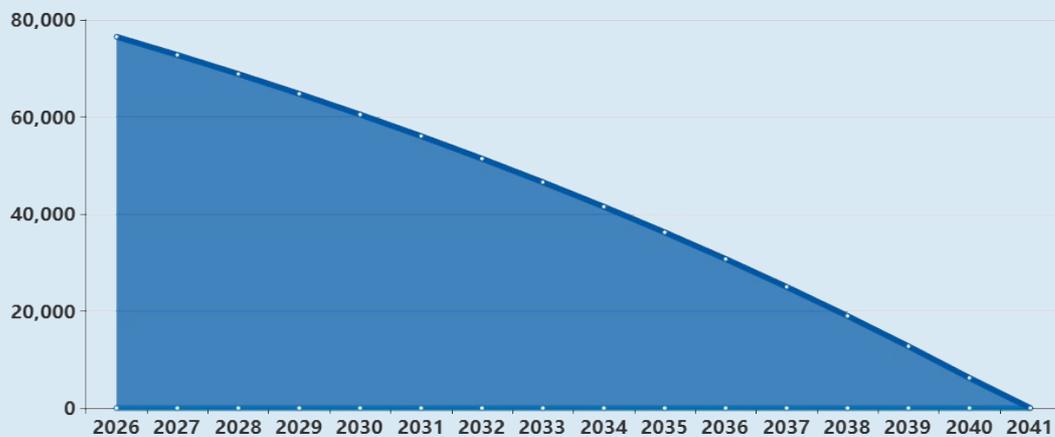
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

92 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	306	272	578	76.507
2027	3.755	3.179	6.934	72.752
2028	3.918	3.016	6.934	68.834
2029	4.088	2.846	6.934	64.746
2030	4.265	2.669	6.934	60.481
2031	4.450	2.484	6.934	56.031
2032	4.643	2.292	6.934	51.389
2033	4.844	2.090	6.934	46.545
2034	5.054	1.880	6.934	41.491
2035	5.273	1.661	6.934	36.219
2036	5.501	1.433	6.934	30.718
2037	5.740	1.195	6.934	24.978
2038	5.988	946	6.934	18.990
2039	6.248	686	6.934	12.742
2040	6.519	416	6.934	6.223
2041	6.219	133	6.352	

### 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

92 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-16.708		-16.708	-16.708
2025				-2.593		-2.593	-19.301
2026	963	-97	867	-3.529	-272	-2.934	-22.235
2027	11.561	-1.159	10.402	-4.893	-3.179	2.330	-19.905
2028	11.850	-1.174	10.676	-4.893	-3.016	2.766	-17.138
2029	12.146	-1.190	10.956	-4.893	-2.846	3.217	-13.922
2030	12.450	-1.206	11.244	-4.893	-2.669	3.681	-10.241
2031	12.749	-1.222	11.527	-4.893	-2.484	4.149	-6.092
2032	13.055	-1.419	11.636	-4.893	-2.292	4.451	-1.641
<b>2033</b>	<b>13.368</b>	<b>-1.435</b>	<b>11.933</b>	<b>-4.893</b>	<b>-2.090</b>	<b>4.949</b>	<b>3.308</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 11.561 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 €/m<sup>2</sup> 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 32b** | 8055 Graz

**TOP 45 / 1. OBERGESCHOSS**

Wohnfläche	78,84 m <sup>2</sup>
Balkon	20,09 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 45
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 55

