



Variante Barzeichnung
93 / 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		110.291	Nettoeinnahmen plus		110.291
Steuerzahlung		-16.262	Steuerersparnis		96.484
Nettoeinnahmen nach Steuer		94.029	Nettoeinnahmen nach Steuer		206.776

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

93 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 509.081 Euro * - Haus A - 1. OG - Top 53

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand

2024	431.433
Barzeichnungsbonus	-27.985
	403.448

Steuerliches Ergebnis

2024	-26.428
2025	-21.087
2026	-22.857
	-70.372

403.448
Eigenaufwand vor Steuer

-35.186
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

368.262
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert ***

77.648

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss vor
Steuer ****

212
pro Monat

2.543
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

785
pro Monat

9.421
pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

226.765

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

14.381

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

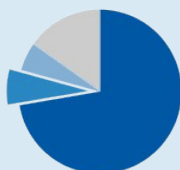
6,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

509.081

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

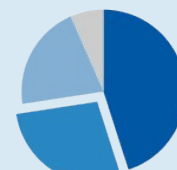


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -
2041

226.765

- 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 77.648 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

93 / 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					-403.448		-403.448		-403.448
	2025						13.214	13.214	3,28 %	-390.234
€	2026	515	184	699	-584	115	10.544	10.658	2,73 %	-379.576
	2027	6.180	2.207	8.387	-7.010	1.377	11.429	12.806	3,37 %	-366.770
	2028	6.348	2.207	8.555	-7.010	1.546	9.524	11.069	3,02 %	-355.701
	2029	6.520	2.207	8.728	-7.010	1.718	9.357	11.075	3,11 %	-344.626
	2030	6.697	2.207	8.904	-7.010	1.895	9.185	11.080	3,22 %	-333.546
	2031	6.871	2.207	9.078	-7.010	2.068	9.007	11.076	3,32 %	-322.470
	2032	6.867	2.207	9.074	-7.010	2.064	8.827	10.891	3,38 %	-311.579
	2033	7.049	2.207	9.256	-7.010	2.247	8.732	10.978	3,52 %	-300.600
	2034	7.236	2.207	9.443	-7.010	2.433	8.539	10.972	3,65 %	-289.628
	2035	7.427	2.207	9.634	-7.009	2.625	8.339	10.964	3,79 %	-278.664
	2036	7.623	2.207	9.830	-7.009	2.820	8.133	10.953	3,93 %	-267.711
	2037	7.677	2.207	9.885	-7.009	2.875	7.920	10.795	4,03 %	-256.916
	2038	7.882	2.207	10.090	-7.009	3.080	7.772	10.852	4,22 %	-246.064
	2039	8.093	2.207	10.300	-7.010	3.290	7.543	10.834	4,40 %	-235.230
	2040	8.308	2.207	10.515	-7.010	3.506	2.538	6.044	2,57 %	-229.187
	2041	8.999	2.023	11.023	-6.421	4.601	-2.180	2.421	1,06 %	-226.765
	2042	14.381		14.381		14.381	-4.432	9.949	4,39 %	-216.817

- *

Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.207 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

93 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-26.428		-26.428	-26.428
2025				-21.087		-21.087	-47.515
2026	613	-98	515	-23.097	-275	-22.857	-70.372
2027	7.351	-1.171	6.180	-22.013	-3.214	-19.047	-89.419
2028	7.535	-1.187	6.348	-22.013	-3.049	-18.714	-108.134
2029	7.723	-1.203	6.520	-22.013	-2.877	-18.370	-126.504
2030	7.916	-1.219	6.697	-22.013	-2.698	-18.015	-144.519
2031	8.106	-1.235	6.871	-22.013	-2.511	-17.654	-162.173
2032	8.301	-1.434	6.867	-22.013	-2.316	-17.463	-179.636
2033	8.500	-1.451	7.049	-22.013	-2.113	-17.077	-196.713
2034	8.704	-1.468	7.236	-22.013	-1.901	-16.679	-213.392
2035	8.913	-1.486	7.427	-22.013	-1.680	-16.266	-229.658
2036	9.127	-1.504	7.623	-22.013	-1.449	-15.839	-245.497
2037	9.346	-1.668	7.677	-22.013	-1.208	-15.544	-261.041
2038	9.570	-1.688	7.882	-22.013	-956	-15.087	-276.128
2039	9.800	-1.707	8.093	-12.475	-694	-5.076	-281.204
2040	10.035	-1.727	8.308	-3.528	-420	4.360	-276.844
2041	10.781	-1.781	8.999		-134	8.865	-267.979
2042	16.729	-2.347	14.381			14.381	-253.598

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
		110.291			110.291
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.262			96.484
		nach Steuer			nach Steuer
		94.029			206.776

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 112.747

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 7.351 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/Liebhabeirichtlinien). 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

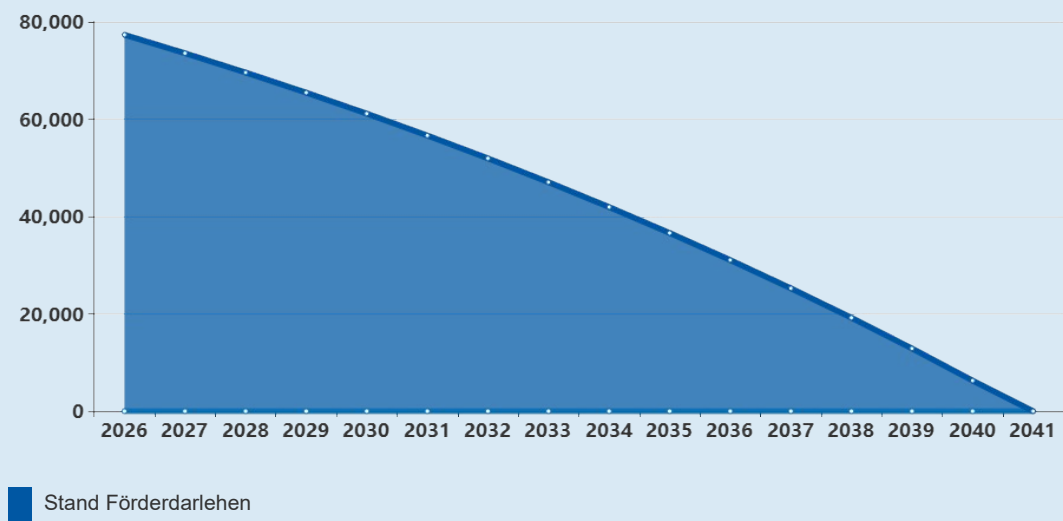
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

93 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	309	275	584	77.339
2027	3.796	3.214	7.010	73.543
2028	3.961	3.049	7.010	69.582
2029	4.132	2.877	7.010	65.450
2030	4.311	2.698	7.010	61.139
2031	4.498	2.511	7.010	56.640
2032	4.693	2.316	7.010	51.947
2033	4.896	2.113	7.010	47.051
2034	5.109	1.901	7.010	41.942
2035	5.330	1.680	7.009	36.612
2036	5.561	1.449	7.009	31.051
2037	5.802	1.208	7.009	25.250
2038	6.053	956	7.009	19.196
2039	6.316	694	7.010	12.880
2040	6.589	420	7.010	6.291
2041	6.287	134	6.421	

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

93 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-16.889		-16.889	-16.889
2025				-2.621		-2.621	-19.510
2026	974	-98	876	-3.567	-275	-2.966	-22.476
2027	11.687	-1.171	10.515	-4.947	-3.214	2.355	-20.121
2028	11.979	-1.187	10.792	-4.947	-3.049	2.796	-17.325
2029	12.278	-1.203	11.075	-4.947	-2.877	3.251	-14.073
2030	12.585	-1.219	11.366	-4.947	-2.698	3.721	-10.352
2031	12.887	-1.235	11.652	-4.947	-2.511	4.194	-6.158
2032	13.197	-1.434	11.763	-4.947	-2.316	4.499	-1.659
2033	13.513	-1.451	12.062	-4.947	-2.113	5.003	3.344

STEUERLICHER TOTALGEWINN

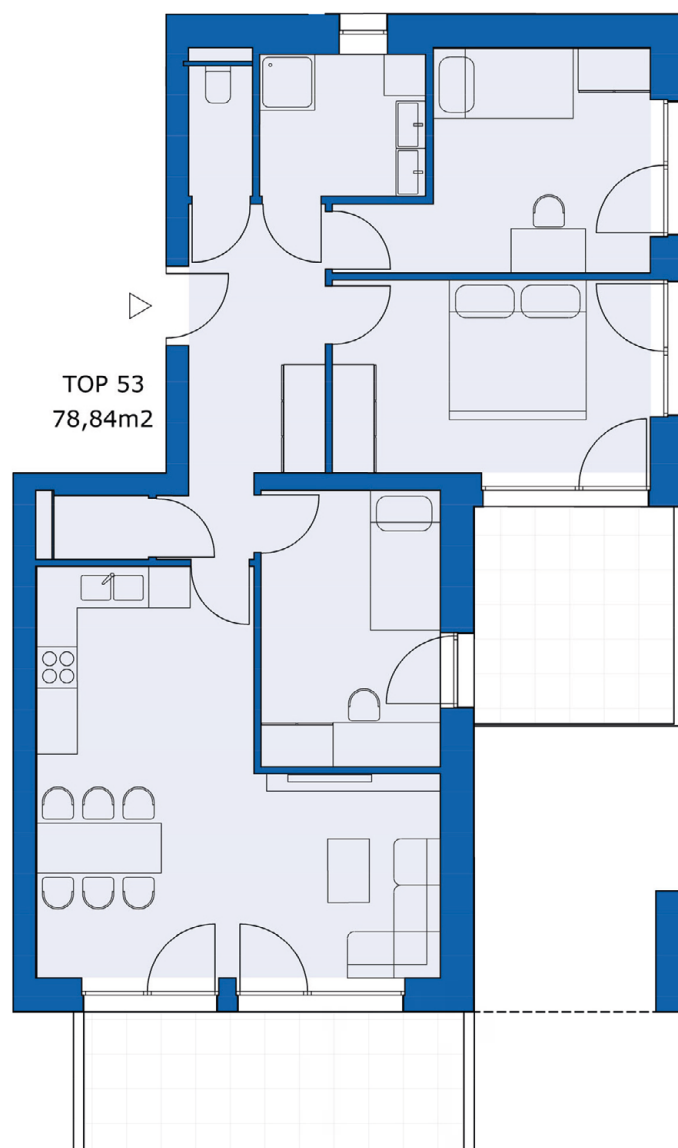
IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 11.687 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 32a | 8055 Graz

TOP 53 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	78,84 m ²
Balkon	20,09 m ²
Kellerabteil	Nr. 53
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 03

