



Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°495. – TRANCHE 2024

Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie mit Wohnungseigentum.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Diese Unterlagen bieten einen allgemeinen Überblick sowie Informationen über das konkrete Angebot.

Der Inhalt wurde gewissenhaft unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse, Gesetzesgrundlagen, Erfahrungswerte aus der Vergangenheit u.a.m. zusammengestellt. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass sich derzeit nicht abschätzbare Veränderungen in Zukunft ergeben können, die das Ergebnis einer derartigen Beteiligung beeinflussen. Bei den angeführten Beträgen und Flächen handelt es sich um gerundete Werte.

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell entspricht nicht dem üblichen Kauf einer bereits fertig gestellten Immobilie. Der/die Bauherr:in ist vielmehr „unternehmerisch“ tätig. Im Zuge der Projektentwicklung, Umsetzung, Finanzierung, Vermietung u.a.m. können sich Veränderungen ergeben, welche durch geänderte Marktbedingungen, Gesetze oder Beschlüsse der Eigentümer:innen eintreten. In diesen Unterlagen wird der voraussichtliche Ablauf des Investitionsvorhabens beschrieben; dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rd. 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden.

Die Zielsetzung, die finanziellen Voraussetzungen, die steuerliche Ausgangssituation u.a.m. sind bei den jeweiligen Bauherr:innen verschieden und somit individuell. Es wird unbedingt empfohlen mit Ihrem/Ihrer persönlichen Berater:in sowie Steuerberater:in die Auswirkungen auf Ihre individuelle Situation und Lebensplanung zu besprechen und abzustimmen.

Wir haben uns auf den folgenden Seiten für eine gendergerechte Sprache entschieden. Das heißt, dass wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern sowohl die weibliche als auch die männliche grammatikalische Form verwenden.

Inhaltsverzeichnis

ABSCHNITT A

Projektdaten Seite 3

ABSCHNITT B

Kreditzeichnung Seite 16

ABSCHNITT C

Barzeichnung Seite 25

ABSCHNITT D

Rechtliche und steuerliche Grundlagen Seite 33

ABSCHNITT E

Projektpartner:innen Seite 37

ABSCHNITT F

Allgemeine Informationen Seite 39



INVESTMENT

Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°495

BETEILIGUNG

Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell Plus. Persönliche Grundbucheintragung und Wohnungseigentumsbegründung nach Baufertigstellung.

GESAMTINVESTITION

24,9 Mio. Euro

Das Projekt im Überblick

- ✓ **Realisierung** des **Investitionsvorhabens** durch Kapitalanleger:innen im Rahmen einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft
- ✓ Persönliche **Grundbucheintragung, Wohnungseigentumsbegründung** nach Baufertigstellung
- ✓ **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietenpool) durch beauftragte Hausverwaltung
Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“
- ✓ **Steuerliche Begünstigungen** gemäß Wohnhaussanierungsgesetz; begünstigte Abschreibung (15 Jahre) der Bau- und Planungskosten für das Projekt
- ✓ Nicht rückzahlbare Zuschüsse durch Landesförderung

PROJEKTDATEN:

- ✓ **Abbruch** der Altgebäude und Errichtung von Neubauten
- ✓ Schaffung von **58 Wohneinheiten**, mit Terrassen, Balkonen oder Eigengärten und **62 Tiefgaragenplätzen**
- ✓ **Ertragsbewerteter Gesamtnutzwert** der Liegenschaft: **4.719 m²** gemäß Nutzwertgutachten
- ✓ Geplanter **Baubeginn**: Juni 2024
- ✓ Voraussichtliche **Fertigstellung**: Jänner 2026
- ✓ **Gesamtkosten** des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **24.900.000 Euro netto**
- ✓ Allgemeiner **Finanzierungsvorschlag**: 43% Eigenkapital; 57% Fremdmittel

ERSTVERMIETUNGSGARANTIE:

Für die ersten 12 Monate ab Fertigstellung und Vermietungsbeginn wird eine Erstvermietungsgarantie zu Gunsten der Investor:innen abgegeben. Sollte es in diesem Zeitraum zu Leerständen bzw. Mietausfällen kommen, so werden die entgangenen Mieneinnahmen in Höhe der kalkulierten Mieten bis maximal 12 Monate getragen. Im Falle einer späteren Fertigstellung verschieben sich diese Termine entsprechend.

FESTPREIS:

Festpreis inkl. der Risiken aus der aktuellen Ukraine-Krise sowie der Auswirkungen aus der Covid-19 Pandemie. Ausgenommen davon sind die Risiken aus dem Werkvertrag wie z.B. Indexveränderung lt. BKI 2020 über 2,5%, Boden- bzw. Baugrundrisiko oder auch gesetzliche, förderrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Auflagen, sowie die aliquote Verrechnung der Schaffung von vermietbaren Mehrflächen.

Zur Umsetzung des Investitionsvorhabens werden entsprechende Projektpartner:innen von den Investor:innen direkt beauftragt. Dieses Projekt wurde von IFA bzw. dessen Planer:innen hinsichtlich der Förderungswürdigkeit geprüft und es entspricht den grundsätzlichen und förderungsrechtlichen Bestimmungen. Eine rechtskräftige Baugenehmigung sowie die Abbruchbewilligung liegen vor.

Tiergartenweg 32: langfristig nachhaltig

Mit jedem Immobilieninvestment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

- ✓ **Nachverdichtung anstelle weiterer Bodenversiegelung**
- ✓ **Optimale Flächennutzung**
- ✓ **Modernste Energiestandards**
- ✓ **Gemeinschaftsgarten**
- ✓ **Photovoltaik-Anlage vorbereitet**

Nachhaltigkeit der IFA AG

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte. Für die Nachhaltigkeitsstrategie der IFA AG sind die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 die wichtigste Grundlage. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA einen relevanten Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten kann.

UMWELTFREUNDLICHE GEBÄUDE

Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung bzw. durch die Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie bestätigt.



LEISTBARER WOHNRAUM



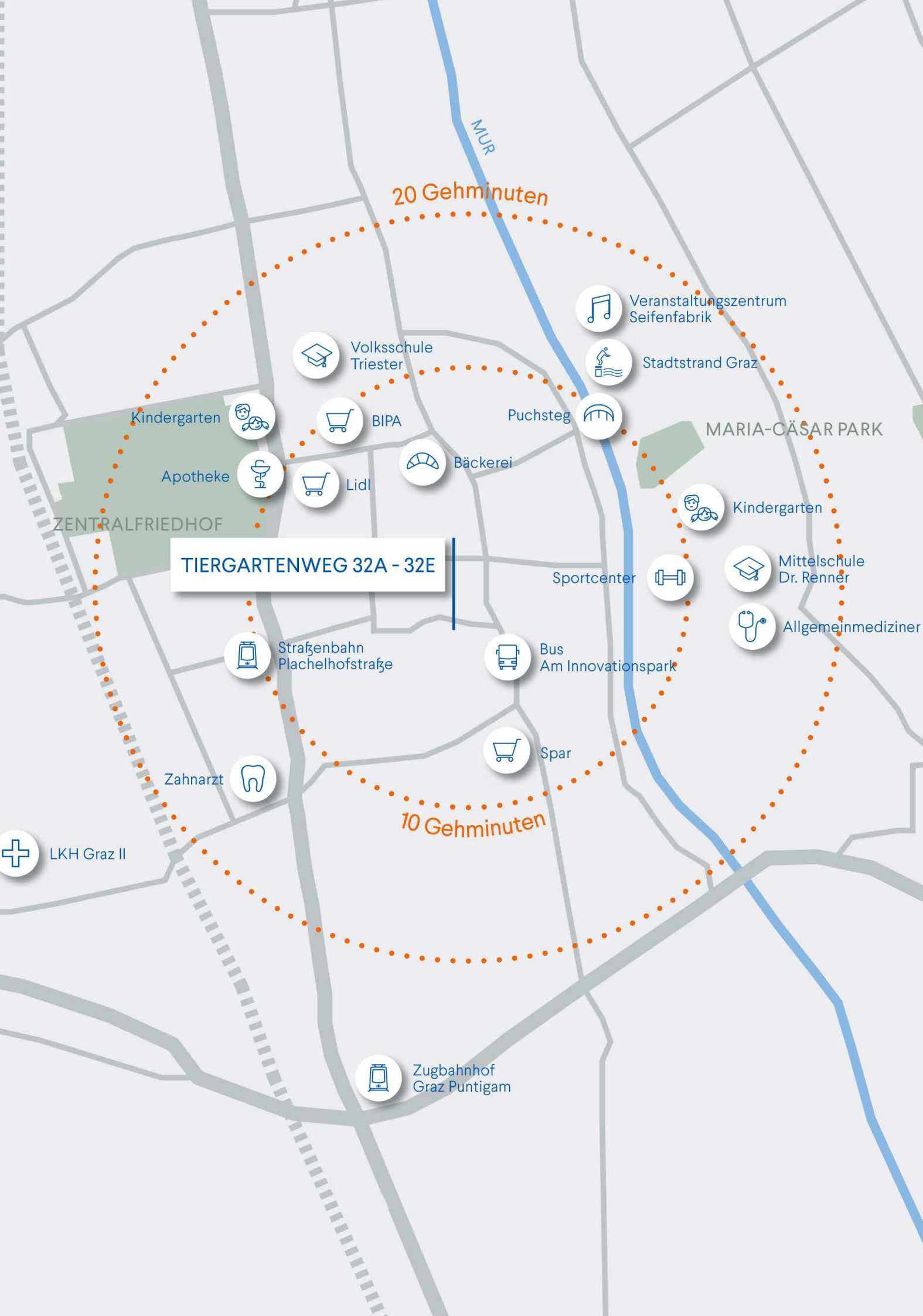
Projekte, die entsprechend der anwendbaren Förderrichtlinien für Wohnbau und Wohnhaussanierungen sozial- und familienpolitische Ziele erreichen.



Tiergartenweg 32a – 32e

8055 GRAZ

Dieses 495. Bauherrenmodell der IFA befindet sich in Puntigam, dem 17. und jüngsten Bezirk von Graz. Gelegen im Süden, ist Puntigam aktuell der am stärksten wachsende Bezirk von Graz. Das vielseitige Angebot, gute Anbindung und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten entlang der Mur garantieren höchste Lebensqualität.



Optimale Lage

Der Standort „Tiergartenweg 32“ überzeugt durch seine Lage und bietet ein attraktives Wohnumfeld mit umfassender Infrastruktur.

NAHVERSORGER

Supermarkt (Spar)	415 m
Supermarkt (Lidl)	545 m
Bäckerei	560 m
Bipa	580 m

KINDERGÄRTEN | SCHULEN

Kindergruppe Hatschipuh	720 m
Kindergarten Andersengasse	750 m
Volksschule Triester	860 m
Mittelschule Dr. Renner	895 m

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Bus Am Innovationspark (650, 671)	140 m
Straßenbahn Plachelhofstraße (5)	530 m
Zugbahnhof Graz Puntigam (D, REX, REX 51, S 5, S6)	1.290 m

ÄRZTE | APOTHEKEN

Apotheke	625 m
Zahnarzt	745 m
Allgemeinmediziner	995 m
LKH Graz II	1.300 m

FREIZEIT | UNTERHALTUNG

Sportcenter	560 m
Puchsteg und Parks	690 m
Stadtstrand Graz	730 m
Veranstaltungszentrum Seifenfabrik	805 m



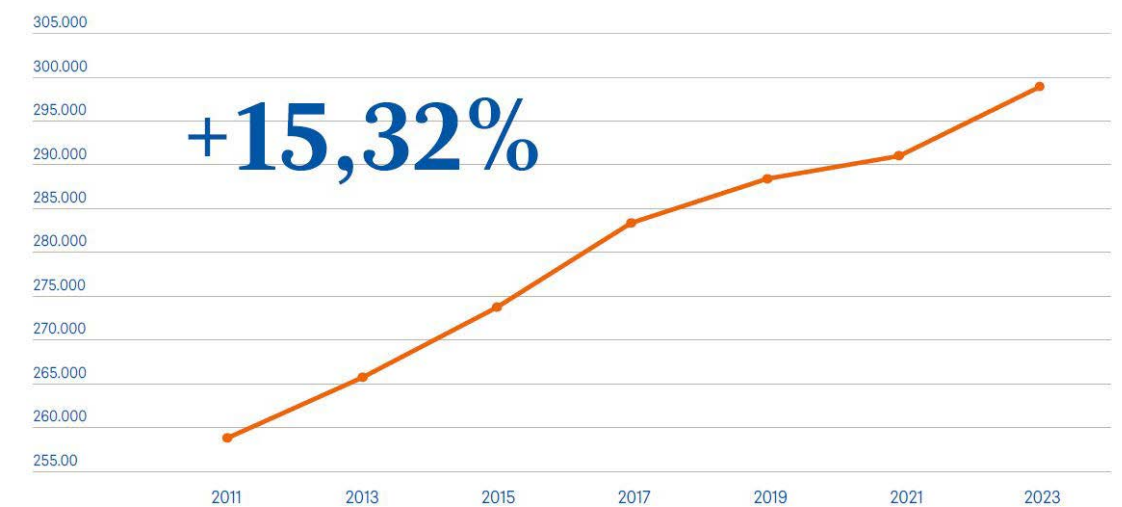
Graz

BELIEBTER WOHNBEZIRK PUNTIGAM



Plus 15% innerhalb der letzten Jahre: Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Der Bezirk Puntigam ist als jüngster Bezirk von Graz besonders beliebt. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad herrliche Parks oder das neu gestaltete Naherholungsgebiet an der Mur - mit Stadtstrand, Bootsverleih, Gastronomie, Veranstaltungszentrum Seifenfabrik und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Statistik Austria

So funktioniert ein Bauherrenmodell

BILDUNG EINER BAUHERR:INNENGEMEINSCHAFT

Investor:innen bilden eine Bauherr:innengemeinschaft.



KAUF EINER IMMOBILIE ODER EINES GRUNDSTÜCKS

Die Bauherr:innengemeinschaft erwirbt gemeinsam ein Objekt. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, ins Grundbuch/Firmenbuch eingetragen. Abstimmung des Projekts mit den zuständigen Behörden und Partner:innen.



BAU ODER SANIERUNG

Neubau oder Sanierung des Gebäudes, Investor:innen profitieren von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



VERMIETUNG

Geförderter Wohnbau und leistbare, indexierte Mieten garantieren einen hohen Vermietungsgrad, der gemeinsame Mietenpool schafft Sicherheit ohne Einzelvermietungsrisiko. Für Investor:innen bedeutet das langfristig attraktive Renditen durch stabile Mieteinnahmen.

Immobilienbesitz mit System

DAS BAUHERRENMODELL PLUS

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell Plus ist eine Immobilienveranlagung für Privatinvestor:innen zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der/die Gesetzgeber:in den Investor:innen (= Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben individuelle Anteile an einer Liegenschaft, schließen sich zu einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft zusammen, um das bestehende Altgebäude abzurechen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige (zumindest auf die Dauer von 20 Jahren ab Vermietungsbeginn) und nachhaltige Vermietung. Nach Baufertigstellung wird die Parifizierung entsprechend dem vorliegenden Nutzwertgutachten durchgeführt.

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell Plus soll ein **langfristiges, wertgesichertes** und **arbeitsfreies Zusatzeinkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionist:innen beauftragt, um für die Privatinvestor:innen nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

WESENTLICHE VORTEILE FÜR INVESTOR:INNEN

- ✓ **Sicherheit** durch persönliche Grundbucheintragung
- ✓ **Entscheidungsgewalt** durch grundbücherliches Eigentum (Regelungen im Vertrag der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft)
- ✓ **Inflationsschutz** durch Indexierung der Mieteinnahmen
- ✓ **Transparenz** und laufende Information
- ✓ **Vermietungsgemeinschaft** (Risikominimierung durch Mietenpool)
- ✓ **Beschleunigte Abschreibung** (1/15 AfA für Bau- u. Nebenkosten) gemäß Wohnhaussanierungsgesetz
- ✓ Berechtigung zum **Vorsteuerabzug** (Unternehmereigenschaft)
- ✓ **Niedrige Betriebskosten** wegen neuer, energieeffizienter Bausubstanz
- ✓ **Individuelle Finanzierungsgestaltung** für den/die Investor:in (Barbeteiligung möglich)
- ✓ **Arbeitsfreies Zusatzeinkommen** durch professionelles Immobilienmanagement inkl. Vermietung & Verwaltung

KEINE CHANCEN OHNE WIRTSCHAFTLICHES RISIKO

- ✓ **Änderung der Markt- & Gesetzeslage** (z.B. Mieternachfrage, steuerliche oder förderungsrechtliche Änderungen)
- ✓ **Risiken aus dem Werkvertrag** (z.B. Bodenrisiko, behördliche oder verordnungsmäßige Anordnungen oder Auflagen, Indexveränderungen lt. BKI 2020 über 2,5%, sowie die aliquote Verrechnung der Schaffung von Mehrflächen).
- ✓ **Finanzierungsrisiken** (z.B. Zinserhöhung, Mieterausfall)
- ✓ **Immobilienpezifische Risiken** (z.B. Leerstand, Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- & Instandsetzungsrisiko)
- ✓ **Zeitliche Risiken** (z.B. Behördenverfahren, Bauzeitinszenen)

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche	Miete	Mieteinnahmen
58 Wohnungen	3.696 m ²	7,27 EUR	26.870 EUR
62 Tiefgaragenplätze		50,00 EUR	3.100 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			29.970 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			359.000 EUR

Gemäß Förderungsbestimmungen können auf die Dauer der Förderung (15 Jahre) 2/3 des Richtwertes, das sind derzeit monatlich 6,14 Euro/m² als Miete verrechnet und zusätzlich noch Erhaltungsbeiträge von monatlich 0,56 Euro/m² angesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 7,27 Euro/m².

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche	Miete	Mieteinnahmen
58 Wohnungen	3.696 m ²	11,96 EUR	44.205 EUR
62 Tiefgaragenplätze		50,00 EUR	3.100 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			47.305 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			568.000 EUR

Gemäß Liebhabereichtlinien sind in Fällen gesetzlicher Einnahmenbeschränkungen (wie z.B. Richtwertmieten oder förderungsrechtliche Einschränkungen) fiktive marktkonforme Mieteinnahmen anzusetzen.

Die fiktiven Mieten werden für die Totalgewinnberechnung unter Berücksichtigung der Indexanpassung bis zur Fertigstellung mit einem Wert von 11,96 Euro netto/m² angesetzt.

FÖRDERUNG

6 Wohnungen	bis 55 m ²	50.000 EUR	300.000 EUR
52 Wohnungen	über 55 m ²	70.000 EUR	3.640.000 EUR
gefördertes Bankendarlehen			3.940.000 EUR

Es wird eine Förderung beim Land Steiermark beantragt. **Gemäß Förderrichtlinien werden über einen Zeitraum von 15 Jahren jährliche Zuschüsse in Höhe voraussichtlich von 112.000 Euro gewährt (entspricht monatlich 2,53 Euro/m²).**

Weiters werden gemäß Förderungsrichtlinien des Landes Steiermark einmalige Förderungsbeiträge für Küchenausstattung in Höhe von max. 1.500 Euro je Wohnung gewährt.

Falls das geförderte Bankendarlehen bzw. der Förderungsbeitrag für die Küchenausstattung in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt werden, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

	netto *	Preis/m ² **
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	4.250.000 EUR	901 EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	15.960.000 EUR	3.382 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	1.150.000 EUR	244 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000 EUR	8 EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	365.000 EUR	77 EUR
Förderungsbeitrag Küchenausstattung	- 87.000 EUR	- 18 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	420.000 EUR	89 EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	22.089.000 EUR	4.683 EUR

NICHT ENTHALTEN SIND:

- ✓ **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- ✓ **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- ✓ **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitinsen**
- ✓ **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. Änderungen des Zinssatzes
- ✓ **Kosten** aufgrund zusätzlich **erforderlicher baulicher Maßnahmen** (Boden- und statisches Risiko)
- ✓ **Allfällige Erhöhung** des **Finanzierungsvolumens** gemäß Beschlüssen der Eigentümer:innen

* Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmer:inneneigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

** Nettopreis bezogen auf eine ertragsbewertete Nutzfläche von 4.719 m² gemäß Nutzwertgutachten.

*** Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Eigentümer:innen.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	22.098.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	1.260.000	EUR
Gebühren	160.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.212.252	EUR
Reserve	139.748	EUR
Gesamtinvestitionssumme	24.900.000	EUR
Beratungshonorar	373.500	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	25.273.500	EUR

* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer 3,5%	886.517	EUR
Eintragungsgebühr 1,1%	278.620	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	64.863	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	20.000	EUR
Reserve	10.000	EUR
	1.260.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Sommer 2024 und einem Tilgungsbeginn im Mai 2026, einem Zinssatz von 4,29% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 10.726.500 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

FINANZIERUNGSVORSCHLAG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Eigentümer:innen

		netto
Eigenkapital 2024 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Konstituierung	5.550.000	EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 30.06.2025	5.550.000	EUR
Fremdkapital *	14.173.500	EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	25.273.500	EUR

* Für die Endfinanzierung ab 01.05.2026 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 10.233.500 Euro
- Kalkulierter Zinssatz 4,29% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 10 Jahre ab 01.05.2026
- Bankdarlehen gefördert 3.940.000 Euro
- kalkulierter Zinssatz 4,29% p.a. ab 01.05.2026 .zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Bankdarlehen bzw. der Förderungsbeitrag für die Küchenausstattung in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt werden, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

Die rund 57%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.

Die endgültige Finanzierung wird von den Eigentümer:innen anlässlich der Konstituierung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 25.273.500*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	5.550.000	2024	-2.722.000
2025	5.550.000	2025	-1.338.000
11.100.000		-4.060.000	

11.100.000
Eigenaufwand vor Steuer

-2.030.000
Steuerrückfluss** bei 50% Progression

9.070.000
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	10.233.500
Bankdarlehen gefördert ****	3.940.000

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****)	55.198	662.375	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****)
	pro Monat	pro Jahr	
			21.259
			pro Monat
			255.110
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	12.849.987
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	705.495
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,5 %



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,5% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

*** Bankdarlehen in Höhe von 10.233.500 Euro mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Zinssatz mit 4,29% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 3.940.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Zinssatz 4,29% p.a. ab 01.05.2026 zzgl. Spesen und Gebühren.

***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 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 mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-5.550.000		-5.550.000	-5.550.000
2025					-5.550.000	1.361.000	-4.189.000	-9.739.000
2026	200.510	74.667	275.176	-1.081.276	-806.100	669.000	-137.100	-9.876.100
2027	300.765	112.000	412.765	-1.621.915	-1.209.150	686.478	-522.672	-10.398.772
2028	308.977	112.000	420.977	-1.621.915	-1.200.938	690.685	-510.253	-10.909.025
2029	317.394	112.000	429.394	-1.621.915	-1.192.520	663.152	-529.368	-11.438.393
2030	326.022	112.000	438.022	-1.621.915	-1.183.893	634.477	-549.415	-11.987.808
2031	334.866	112.000	446.866	-1.621.915	-1.175.049	604.611	-570.438	-12.558.246
2032	334.690	112.000	446.690	-1.621.915	-1.175.225	573.504	-601.721	-13.159.967
2033	343.981	112.000	455.981	-1.621.915	-1.165.933	545.721	-620.212	-13.780.179
2034	353.505	112.000	465.505	-1.621.915	-1.156.410	511.968	-644.441	-14.424.620
2035	363.266	112.000	475.266	-1.621.915	-1.146.648	476.808	-669.840	-15.094.460
2036	373.272	112.000	485.272	-778.594	-293.322	440.179	146.858	-14.947.603
2037	376.136	112.000	488.136	-358.075	130.061	407.404	537.465	-14.410.138
2038	386.648	112.000	498.648	-358.075	140.573	397.647	538.220	-13.871.918
2039	397.423	112.000	509.423	-358.075	151.348	385.675	537.024	-13.334.895
2040	408.467	112.000	520.467	-358.075	162.393	-2.726	159.667	-13.175.228
2041	604.622	37.333	641.956	-119.143	522.813	-197.573	325.240	-12.849.987
2042	705.495		705.495		705.495	-301.774	403.721	-12.446.266

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 112.000 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 mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-2.722.000		-2.722.000	-2.722.000
2025				-1.338.000		-1.338.000	-4.060.000
2026	239.333	-38.824	200.510	-1.171.000	-402.466	-1.372.956	-5.432.956
2027	359.000	-58.235	300.765	-1.116.000	-566.134	-1.381.370	-6.814.326
2028	367.975	-58.998	308.977	-1.116.000	-519.281	-1.326.304	-8.140.630
2029	377.174	-59.780	317.394	-1.116.000	-470.349	-1.268.955	-9.409.585
2030	386.604	-60.582	326.022	-1.116.000	-419.245	-1.209.223	-10.618.808
2031	396.269	-61.403	334.866	-1.116.000	-365.873	-1.147.007	-11.765.815
2032	406.176	-71.486	334.690	-1.116.000	-310.132	-1.091.442	-12.857.257
2033	416.330	-72.349	343.981	-1.116.000	-251.918	-1.023.937	-13.881.194
2034	426.738	-73.233	353.505	-1.116.000	-191.121	-953.616	-14.834.810
2035	437.407	-74.140	363.266	-1.116.000	-127.625	-880.359	-15.715.169
2036	448.342	-75.070	373.272	-1.116.000	-72.080	-814.808	-16.529.976
2037	459.550	-83.414	376.136	-1.116.000	-55.429	-795.293	-17.325.270
2038	471.039	-84.391	386.648	-1.116.000	-41.999	-771.350	-18.096.620
2039	482.815	-85.392	397.423	-364.000	-27.972	5.451	-18.091.169
2040	494.885	-86.418	408.467		-13.322	395.145	-17.696.024
2041	704.132	-99.510	604.622		-1.074	603.548	-17.092.475
2042	822.633	-117.138	705.495			705.495	-16.386.980

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
		5.125.922			5.125.922
		minus Steuer			plus Steuer
		-652.961			4.900.539
		nach Steuer			nach Steuer
		4.472.961			10.026.461

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 5.553.500

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 359.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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 01.05.2026 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

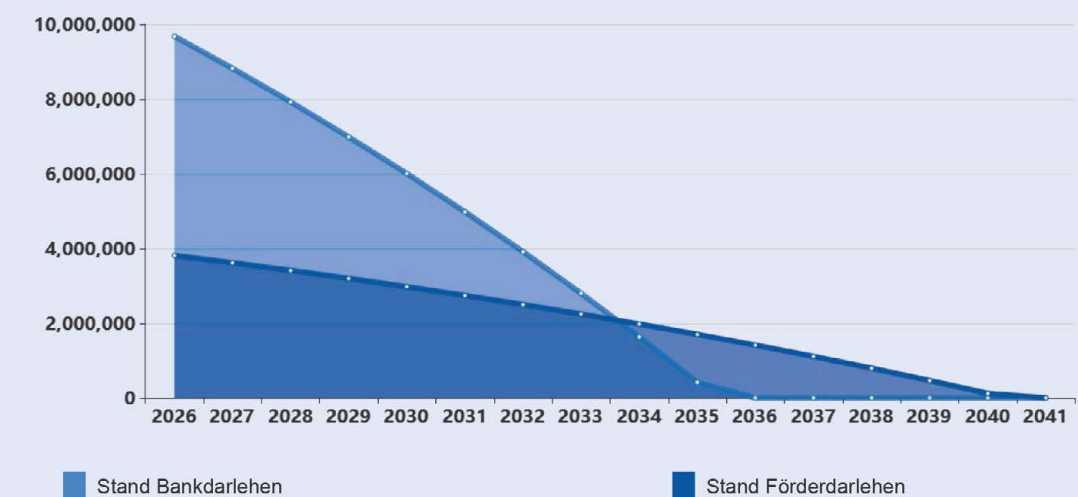
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026	552.763	289.796	842.560	9.680.737	126.047	112.669	238.717	3.813.953	1.081.276
2027	859.734	404.105	1.263.840	8.821.002	196.046	162.029	358.075	3.617.907	1.621.915
2028	897.887	365.952	1.263.840	7.923.115	204.746	153.329	358.075	3.413.161	1.621.915
2029	937.734	326.106	1.263.840	6.985.381	213.832	144.243	358.075	3.199.329	1.621.915
2030	979.348	284.491	1.263.840	6.006.033	223.322	134.753	358.075	2.976.007	1.621.915
2031	1.022.810	241.030	1.263.840	4.983.223	233.232	124.843	358.075	2.742.775	1.621.915
2032	1.068.200	195.640	1.263.840	3.915.023	243.582	114.492	358.075	2.499.193	1.621.915
2033	1.115.604	148.236	1.263.840	2.799.419	254.392	103.683	358.075	2.244.800	1.621.915
2034	1.165.112	98.727	1.263.840	1.634.307	265.682	92.393	358.075	1.979.119	1.621.915
2035	1.216.817	47.022	1.263.840	417.490	277.472	80.603	358.075	1.701.647	1.621.915
2036	416.729	3.790	420.519		289.786	68.289	358.075	1.411.861	778.594
2037					302.646	55.429	358.075	1.109.216	358.075
2038					316.076	41.999	358.075	793.140	358.075
2039					330.103	27.972	358.075	463.037	358.075
2040					344.752	13.322	358.075	118.284	358.075
2041					118.069	1.074	119.143		119.143

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.970.000		-1.970.000	-1.970.000
2025				-222.000		-222.000	-2.192.000
2026	378.667	-38.824	339.843	-306.000	-402.466	-368.623	-2.560.623
2027	568.000	-58.235	509.765	-251.000	-566.134	-307.370	-2.867.993
2028	582.200	-58.998	523.202	-251.000	-519.281	-247.079	-3.115.072
2029	596.755	-59.780	536.975	-251.000	-470.349	-184.374	-3.299.446
2030	611.674	-60.582	551.092	-251.000	-419.245	-119.153	-3.418.599
2031	626.966	-61.403	565.562	-251.000	-365.873	-51.310	-3.469.909
2032	642.640	-71.486	571.154	-251.000	-310.132	10.022	-3.459.887
2033	658.706	-72.349	586.357	-251.000	-251.918	83.439	-3.376.448
2034	675.174	-73.233	601.940	-251.000	-191.121	159.819	-3.216.628
2035	692.053	-74.140	617.913	-251.000	-127.625	239.288	-2.977.341
2036	709.354	-75.070	634.285	-251.000	-72.080	311.205	-2.666.136
2037	727.088	-83.414	643.674	-251.000	-55.429	337.244	-2.328.892
2038	745.265	-84.391	660.874	-251.000	-41.999	367.876	-1.961.016
2039	763.897	-85.392	678.505	-251.000	-27.972	399.533	-1.561.483
2040	782.994	-86.418	696.576	-251.000	-13.322	432.254	-1.129.229
2041	802.569	-99.510	703.059	-251.000	-1.074	450.986	-678.244
2042	822.633	-117.138	705.495	-251.000		454.495	-223.749
2043	843.199	-118.681	724.518	-251.000		473.518	249.770

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 568.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete inklusive Zuschuss abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Eigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 4,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.05.2026) mit 359.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028. Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 568.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.05.2026 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 10.233.500 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz mit 4,29% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 10 Jahre ab 01.05.2026
- ✓ Bankdarlehen gefördert 3.940.000 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz 4,29% p.a. ab 01.05.2026 zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Bankdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

Die Fremdmittel werden den einzelnen Eigentümer:innen zugerechnet; es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoentnahmen von diesen direkt zu tragen.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft voraussichtlich im 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS

2024

Erwerbsnebenkosten	68.400	EUR
Planung technische Betreuung	59.000	EUR
Baukosten	505.100	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	20.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	310.000	EUR
laufende Steuerberatung	40.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	420.000	EUR
Gebühren	190.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2025	989.900	EUR
Beratungshonorar	24.900	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 112.000	EUR
	2.722.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	68.400	EUR
Planung technische Betreuung	91.900	EUR
Baukosten	841.900	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Bauzeitinsen bis 30.04.2026	222.000	EUR
Beratungshonorar	24.900	EUR
Zuschüsse Küchen	- 5.800	EUR
abzügliche Zuschüsse	- 112.000	EUR
	1.338.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten).

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme	22.098.000	EUR
ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten		
Erwerbsnebenkosten *	1.260.000	EUR
Gebühren	190.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.212.252	EUR
Reserve	139.748	EUR
Investitionssumme	24.900.000	EUR
Beratungshonorar	373.500	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 1.250.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	24.023.500	EUR

Erwerbsnebenkosten

* Grunderwerbsteuer 3,5%	886.517	EUR
Eintragungsgebühr 1,1%	278.620	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	64.863	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	20.000	EUR
Reserve	10.000	EUR
	1.260.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Sommer 2024 und einem Tilgungsbeginn im Mai 2026, einem Zinssatz von 4,29% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

*** Der Barzeichnungsbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur optimalen Finanzierung des Projekts soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 25.273.500*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	21.333.500	2024	-1.685.000
Barzeichnungsbonus	-1.250.000	2025	-1.173.000
	20.083.500		-2.858.000

20.083.500
Eigenaufwand vor Steuer

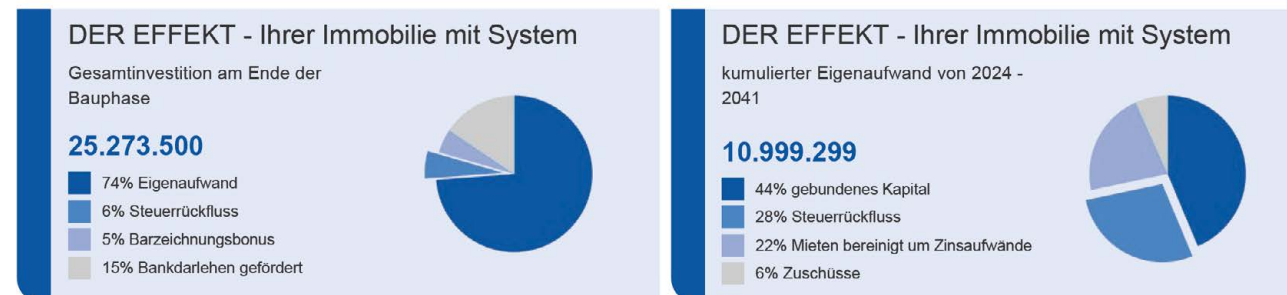
-1.429.000
Steuerrückfluss** bei 50% Progression

18.654.500
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	3.940.000

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2041)					
Ø Zufluss vor Steuer ****)	10.623	127.477	Ø Zufluss nach Steuer ****)	38.299	459.589
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	10.999.299
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	705.495
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,4 %



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,5% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 3.940.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Zinssatz 4,29% p.a. ab 01.05.2026 zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Nettoeinnahmen	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					-20.083.500		-20.083.500		-20.083.500
2025						842.500	842.500	4,19 %	-19.241.000
2026	200.510	74.667	275.176	-238.717	36.460	586.500	622.960	3,24 %	-18.618.040
2027	300.765	112.000	412.765	-358.075	54.690	541.580	596.270	3,20 %	-18.021.771
2028	308.977	112.000	420.977	-358.075	62.902	488.632	551.534	3,06 %	-17.470.237
2029	317.394	112.000	429.394	-358.075	71.319	480.176	551.495	3,16 %	-16.918.741
2030	326.022	112.000	438.022	-358.075	79.947	471.424	551.371	3,26 %	-16.367.370
2031	334.866	112.000	446.866	-358.075	88.791	462.366	551.156	3,37 %	-15.816.214
2032	334.690	112.000	446.690	-358.075	88.615	452.989	541.604	3,42 %	-15.274.610
2033	343.981	112.000	455.981	-358.075	97.906	447.901	545.808	3,57 %	-14.728.802
2034	353.505	112.000	465.505	-358.075	107.430	437.851	545.281	3,70 %	-14.183.521
2035	363.266	112.000	475.266	-358.075	117.192	427.444	544.636	3,84 %	-13.638.886
2036	373.272	112.000	485.272	-358.075	127.197	416.668	543.866	3,99 %	-13.095.020
2037	376.136	112.000	488.136	-358.075	130.061	405.509	535.570	4,09 %	-12.559.450
2038	386.648	112.000	498.648	-358.075	140.573	397.647	538.220	4,29 %	-12.021.230
2039	397.423	112.000	509.423	-358.075	151.348	385.675	537.024	4,47 %	-11.484.207
2040	408.467	112.000	520.467	-358.075	162.393	-2.726	159.667	1,39 %	-11.324.540
2041	604.622	37.333	641.956	-119.143	522.813	-197.573	325.240	2,87 %	-10.999.299
2042	705.495		705.495		705.495	-301.774	403.721	3,67 %	-10.595.579

- * Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 112.000 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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.685.000		-1.685.000	-1.685.000
2025				-1.173.000		-1.173.000	-2.858.000
2026	239.333	-38.824	200.510	-1.171.000	-112.669	-1.083.160	-3.941.160
2027	359.000	-58.235	300.765	-1.116.000	-162.029	-977.264	-4.918.424
2028	367.975	-58.998	308.977	-1.116.000	-153.329	-960.352	-5.878.776
2029	377.174	-59.780	317.394	-1.116.000	-144.243	-942.849	-6.821.625
2030	386.604	-60.582	326.022	-1.116.000	-134.753	-924.731	-7.746.356
2031	396.269	-61.403	334.866	-1.116.000	-124.843	-905.977	-8.652.333
2032	406.176	-71.486	334.690	-1.116.000	-114.492	-895.802	-9.548.136
2033	416.330	-72.349	343.981	-1.116.000	-103.683	-875.701	-10.423.837
2034	426.738	-73.233	353.505	-1.116.000	-92.393	-854.888	-11.278.725
2035	437.407	-74.140	363.266	-1.116.000	-80.603	-833.336	-12.112.062
2036	448.342	-75.070	373.272	-1.116.000	-68.289	-811.017	-12.923.079
2037	459.550	-83.414	376.136	-1.116.000	-55.429	-795.293	-13.718.373
2038	471.039	-84.391	386.648	-1.116.000	-41.999	-771.350	-14.489.723
2039	482.815	-85.392	397.423	-364.000	-27.972	5.451	-14.484.272
2040	494.885	-86.418	408.467		-13.322	395.145	-14.089.127
2041	704.132	-99.510	604.622		-1.074	603.548	-13.485.578
2042	822.633	-117.138	705.495			705.495	-12.780.083

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
		5.125.922			5.125.922
		minus Steuer			plus Steuer
		-652.961			4.900.539
		nach Steuer			nach Steuer
		4.472.961			10.026.461

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 5.553.500

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 359.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. 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 4,0%, 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 01.05.2026 berechnet.

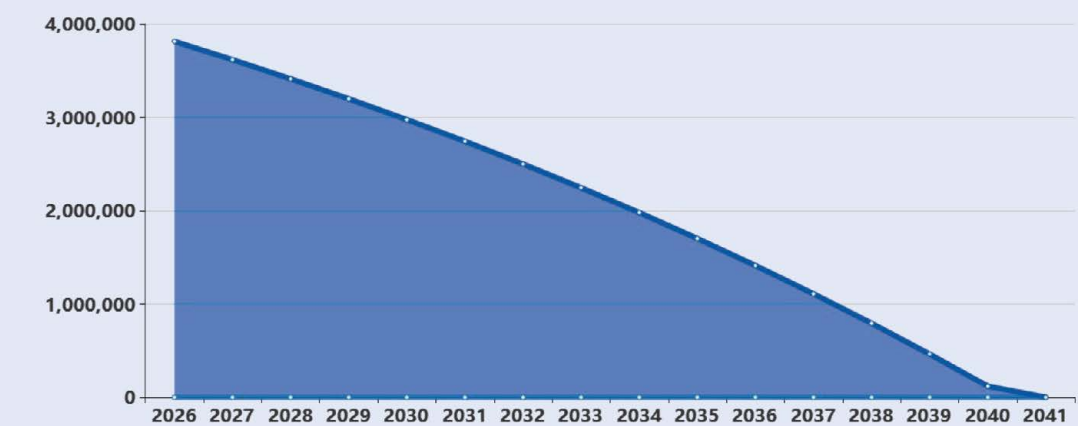
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	126.047	112.669	238.717	3.813.953
2027	196.046	162.029	358.075	3.617.907
2028	204.746	153.329	358.075	3.413.161
2029	213.832	144.243	358.075	3.199.329
2030	223.322	134.753	358.075	2.976.007
2031	233.232	124.843	358.075	2.742.775
2032	243.582	114.492	358.075	2.499.193
2033	254.392	103.683	358.075	2.244.800
2034	265.682	92.393	358.075	1.979.119
2035	277.472	80.603	358.075	1.701.647
2036	289.786	68.289	358.075	1.411.861
2037	302.646	55.429	358.075	1.109.216
2038	316.076	41.999	358.075	793.140
2039	330.103	27.972	358.075	463.037
2040	344.752	13.322	358.075	118.284
2041	118.069	1.074	119.143	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-933.000		-933.000	-933.000
2025				-57.000		-57.000	-990.000
2026	378.667	-38.824	339.843	-306.000	-112.669	-78.826	-1.068.826
2027	568.000	-58.235	509.765	-251.000	-162.029	96.736	-972.091
2028	582.200	-58.998	523.202	-251.000	-153.329	118.873	-853.218
2029	596.755	-59.780	536.975	-251.000	-144.243	141.732	-711.486
2030	611.674	-60.582	551.092	-251.000	-134.753	165.339	-546.147
2031	626.966	-61.403	565.562	-251.000	-124.843	189.720	-356.427
2032	642.640	-71.486	571.154	-251.000	-114.492	205.662	-150.765
2033	658.706	-72.349	586.357	-251.000	-103.683	231.675	80.909

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR



* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 568.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innen Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, 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.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSE RECHNUNG BARZEICHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete inklusive Zuschuss abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Eigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 4,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.05.2026) mit 359.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 568.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.05.2026 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen gefördert 3.940.000 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz 4,29% p.a. ab 01.05.2026 zzgl. Spesen und Gebühren
(angenommen wurde ein Aufschlag von 1,5% auf den 3-Monats-EURIBOR und dass dieser bis 31.12.2033 max. 3,25% und ab 01.01.2034 max. 3,0% beträgt)
- ✓ Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Bankdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktconformen Mieten ergibt sich für die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS

2024

Erwerbsnebenkosten	68.400	EUR
Planung technische Betreuung	59.000	EUR
Baukosten	505.100	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	20.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	310.000	EUR
laufende Steuerberatung	40.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	420.000	EUR
Geldverkehrsspesen & Bauzeitinsen	142.900	EUR
Beratungshonorar	24.900	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 112.000	EUR
	1.685.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	68.400	EUR
Planung technische Betreuung	91.900	EUR
Baukosten	841.900	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Geldverkehrsspesen & Bauzeitinsen	57.000	EUR
Beratungshonorar	24.900	EUR
Zuschüsse Küchen	- 5.800	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 112.000	EUR
	1.173.000	EUR

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

KAUF DER LIEGENSCHAFT

Jeder Kaufinteressent/jede Kaufinteressentin erwirbt einen individuellen Anteil (ideelles Eigentum) an der Liegenschaft Graz | Tiergartenweg 32a - 32e. Die Kaufvertragsabwicklung und die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsanteils werden von einem/einer bevollmächtigten Rechtsanwalt/Rechtsanwältin treuhändig druchgeführt.

WERKVERTRAG | AUFTRAG | VOLLMACHT

Da der Liegenschaftserwerb unter der Zielsetzung erfolgt, das bestehende Altgebäude abzurechen und einen Neubau zu errichten und diesen anschließend ertragsbringend zu vermieten und verpachten, schließen die Eigentümer:innen mit einer Projektgesellschaft einen Werkvertrag zur Realisierung dieses Bauvorhabens ab. Um eine professionelle Projektabwicklung zu gewährleisten wird eine Beratungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, die Eigentümer:innen - projektbezogen - in allen wirtschaftlichen Belangen (gegenüber Behörden, Bauunternehmen, Banken usw.) zu vertreten.

KONSTITUIERUNG DER ERRICHTUNGS- UND VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT

Sobald für die gesamten Liegenschaftsanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Eigentümer:innenversammlung einberufen. Da im Rahmen dieser Versammlung die Konstituierung (Gründung) der „Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft Graz, Tiergartenweg 32a - 32e GesbR“, erfolgen soll und weitere Beschlüsse über den Projektablauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes zu fassen sind, müssen dabei sämtliche Eigentümer:innen persönlich anwesend oder durch eine:n Bevollmächtigte:n vertreten sein.

VERTRAG DER ERRICHTUNGS- UND VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT

Innerhalb einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft ist es erforderlich, dass die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Eigentümer:innen untereinander vertraglich geregelt werden. Daher erfolgt bei Konstituierung die Unterfertigung des gemeinsamen Vertrages, der den Eigentümer:innen bereits vor Kaufvertragsabschluss zur Kenntnis gebracht wird.

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Auf Basis des Nutzwertgutachtens erfolgt nach Fertigstellung des Objektes die Begründung von Wohnungseigentum, dem vorausgehend erfolgt die Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages in Vertretung der Eigentümer:innen durch den/die bevollmächtigte(n) Rechtsanwalt/Rechtsanwältin.

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG NSGESETZBUCH

Die Entscheidung über die steuerliche Vertretung, Finanzierung, Gebäudeverwaltung sowie Objektvermietung erfolgt mittels Beschlussfassung bei der Eigentümer:innenversammlung. Zudem beschließen diese entsprechende Aufträge zu vergeben bzw. Verträge abzuschließen.

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten).

AUSZUG AUS DEN STEUERLICHEN GRUNDLAGEN

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Eigentümer:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherr:innen“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

Erwerb der Eigentumsanteile vor Baubeginn. Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Eigentümer:innen. Wirtschaftliches Risiko darf von den Eigentümer:innen nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlässen und Judikatur innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird. Die Einkünfte sind bei natürlichen Personen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzuordnen. Für Eigentumsanteile im Privatvermögen (außerbetrieblicher Bereich) erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

VERLUSTAUSGLEICH

Das „Verlustausgleichsverbot“ gemäß §2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen)

GRUNDERWERBSTEUER

Da die Eigentümer:innen bereits ein weitgehend fertiges Konzept erwerben, wird die Grunderwerbsteuer von den Gesamtkosten des Investitionsvorhabens erhoben.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

Voraussetzung für die Einstufung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft als Unternehmerin im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der „Bauherreneigenschaft“. Wie oben erwähnt, erfüllt die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmerin im Sinne des UStG und aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zum Vorsteuerabzug berechtigt.

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

VERÄUSSERUNG DER EIGENTUMSANTEILE

Eine Veräußerung des Eigentumsanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei) sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem begünstigten Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert. Dabei ist der Wertzuwachs mit 30% zu versteuern.

HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 1|2

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse.

Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien).

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht für die Kreditzeichnung neben den zu leistenden Eigenmitteln auch eine Fremdfinanzierung und - ab der Vermietungsphase - zusätzliche monatliche Einzahlungen auf das Kreditkonto (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor.

Die kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend verändern, wodurch sich auch die monatlichen Nachschussleistungen verändern würden.

Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln gemäß Wohnhaussanierungsgesetz ist unter anderem die Lage eines Objektes in einem ausgewiesenen Sanierungszielgebiet bzw. sind qualitative Kriterien (ökologische Maßnahmen, Heizwärmebedarf). Das Projekt wurde hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen.

Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung oder Änderung der Förderung kann nicht übernommen werden und trägt das förderrechtliche Risiko der/die einzelner Investor:in.

Das wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Durch ein Boden- bzw. Baugrundrisiko, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen, sowie durch Baukostenindexerhöhungen lt. BKI 2020 über 2,5% und Verrechnung aufgrund der Schaffung von vermietbaren Mehrflächen, kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen.

Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitinsen erhöhen. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Für Aufwendungen der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft haftet jede:r Eigentümer:in im Innenverhältnis grundsätzlich nur im Ausmaß seiner/ihrer Anteile. Im Außenverhältnis haften die Eigentümer:innen für Verbindlichkeiten der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft solidarisch, sofern nicht ausdrücklich eine Anteilshaftung im Verhältnis der Eigentumsanteile vereinbart wurde.

Nach Fertigstellung wird auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Die sodann jedem/jeder Eigentümer:in ausschließlich zustehenden Verfügungs-, Nutzungs- und Mitwirkungsrechte werden für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zum Zwecke der gemeinschaftlichen Vermietung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool) überlassen. Die Aufteilung der Mieteinnahmen sowie Annuitätenzuschüsse erfolgt aufgrund der erworbenen Anteile.

HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 2|2

Die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte bzw. deren Ausführung sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (1), den Wohnungsgrundrissen (2) und der Planmappe (3) (als Teil der Verkaufsunterlagen) dargestellt. Im Falle von unterschiedlichen Darstellungen bzw. Abweichung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte in den verschiedenen Unterlagen gilt im Zweifelsfall vorstehend beschriebene Reihenfolge. Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächen sind als Orientierung zu verstehen. Die Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen können sich geringfügig ändern. Bepflanzungen, Mobilier und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Anteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuer-schädlich.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung voraus.

Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Investor:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit - nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsument:innenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Diese Dokumente sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur „Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft Graz, Tiergartenweg 32a - 32e GesbR“ bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Werkvertrag, Vertrag der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektspflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als 100.000 Euro erfolgt.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) des/der einzelnen Investors/Investorin werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss die Beratung eines Wirtschaftstreuhanders/einer Wirtschaftstreuhanderin, Steuerberaters/Steuerberaterin bzw. gegebenenfalls eines Rechtsanwaltes/einer Rechtsanwältin einzuholen.

IHRE PARTNER:INNEN

**Zusammenführung
der Gesellschafter:innen** IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Kaufvertrag |
Treuhandauftrag** Schreiber & Partner
Rechtsanwälte Partnerschaft, Wien

Werkvertrag Freude am Wohnen
Wohnbau-GmbH, Linz

**Konzeption |
Wirtschaftlichkeitsanalysen
-berechnungen** IFW Immobilien- und
Finanzierungsberatungs-
Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz

**Auftrag und
wirtschaftliche Betreuung** IWB Institut für
Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

**Planung, Ausschreibung
und Bauaufsicht** Architekt
DI Michael Kadletz ZT-GmbH, Graz

**Finanzierungsbeschaffung
und -bearbeitung,
Förderungsabwicklung** IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

Ganzheitliches Leistungsspektrum

IFA kann ein ganzheitliches Leistungsspektrum abdecken – ganz im Sinne der Investor:innen. Dazu zählen Grundstücksankauf, Planung und Durchführung von Investmentprojekten, Erstellung individueller Finanzierungskonzepte, Betreuung der Investments und Bauführung, Förderungsabwicklung und steuerliche Beratung, Finanzierungsstruktur sowie Asset Management.

KONZEPTION & PROJEKTABWICKLUNG

- ✓ Akquise von attraktiven Grundstücken und Objekten
- ✓ Wirtschaftliche und technische Konzeption des Immobilienprojekts

ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

- ✓ Beantragung und Abwicklung von Förderungen
- ✓ Abstimmung des Projekts mit den zuständigen Behörden und Partner:innen

RECHTLICHE ABWICKLUNG

- ✓ Rechtliche Betreuung der Investor:innen beim Ankauf und über den gesamten Projektzyklus

FINANZIERUNGSSTRUKTURIERUNG

- ✓ Optimierte Finanzierungsstrukturierung des Projekts

STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

- ✓ Berücksichtigung aller steuerlichen Begünstigungen
- ✓ Laufende Betreuung und Abstimmung mit der beauftragten Steuerberatung

REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

- ✓ Beauftragung von etablierten Partner:innen und Bauaufsicht
- ✓ Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und hohen Qualitätsstandards

ASSET MANAGEMENT & INVESTOR:INNENBETREUUNG

- ✓ Sicherstellung einer optimalen Bewirtschaftung des Projekts
- ✓ Steuerung sämtlicher Dienstleister:innen (Immobilienmakler:innen, Hausverwaltung, Reinigung, technische Instandhaltung)
- ✓ Laufende Kommunikation mit Investor:innen und Mieter:innen

Das IFA Asset Management

IHR BEGLEITER ÜBER DEN GESAMTEN INVESTITIONSZYKLUS

Das IFA Asset Management begleitet Investor:innen über den gesamten Lebenszyklus des Immobilienprojekts und stellt sicher, dass Ihr Investment optimal bewirtschaftet wird.

IFA ist der Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich mit mehr als vier Jahrzehnten Immobilienerfahrung. Zentraler Bestandteil unseres Leistungsangebots ist dabei, dass IFA Investmentprojekte über den gesamten Zyklus optimal gemanagt werden und Investor:innen regelmäßig und transparent informiert werden.

Das IFA Asset Management ist ein Team, bestehend aus erfahrenen Immobilienexpert:innen, das Investor:innen vom Zeitpunkt der Zeichnung des Projekts bis hin zum Projektende (dem Erreichen des Totalgewinns bei Bauherrenmodellen bzw. bei IFA Prime Investments mit dem Verkauf) begleitet. Das Team stellt sicher, dass das Immobilienprojekt über den gesamten Zyklus optimal bewirtschaftet wird und unterstützt Investor:innen beim Erkennen, der Analyse und Umsetzung von geeigneten Maßnahmen. Zudem erhalten Investor:innen ein regelmäßiges Reporting zur ihrem Investment sowie Zugang zum IFA Portal, in dem alle relevanten Informationen abgebildet sind.

Alles aus einer Hand: IFA als Teil von SORAVIA

Seit mittlerweile 15 Jahren ist IFA AG Teil des SORAVIA-Konzerns. Gemeinsam mit dem Mutterkonzern, einem der führenden Immobilienkonzerne in Österreich und Deutschland mit über 140 Jahren Erfahrung und einem realisierten Projektvolumen von über 7 Milliarden Euro, hat IFA Zugriff auf eine Vielzahl von Immobiliendienstleistungen innerhalb des Konzerns und genau das macht das IFA Leistungsangebot an Investor:innen so einzigartig.

Bei der IFA bekommen Investor:innen alles aus einer Hand. Als einziger Player auf dem österreichischen Markt können wir die gesamte Immobilienwertschöpfungskette vollumfänglich abdecken. Über die Einbettung in die SORAVIA-Gruppe haben wir Zugriff auf jede Expertise, die Investor:innen bei Immobilieninvestments brauchen. In vielen Bereichen sind wir Marktführer.

Die Kernstrategie des IFA Asset Managements ist es, primär auf konzerninterne Dienstleistungspartner:innen zurückzugreifen. Somit können wir eine konstant hohe Qualität sicherstellen.

Lebenszykluskosten senken, Erträge sichern. Instandhaltung und Wartung einer Immobilie haben massive Auswirkungen auf deren Lebenszykluskosten. Die Errichtung einer Immobilie beträgt über den gesamten Lebenszyklus nur rund 1/3 der anfallenden Kosten; der Rest betreffen die Bewirtschaftung und Kosten für Umbauten und Instandhaltung.

Das IFA Asset Management denkt den gesamten Immobilienzyklus mit. Durch die frühzeitige Einbindung von unseren SORAVIA-Expert:innen in der Hausverwaltung und der Vermarktung können wir die optimale Nutzung von Immobilien erhöhen – von der optimalen Verwertungsstrategie bis hin zu niedrigeren Bewirtschaftungskosten.

Weitere Vorteile für Investor:innen sind:

- ✓ Direkter Zugang zu marktführenden Unternehmen und Sicherstellung einer hohen Qualität der Dienstleistungen
- ✓ Rascher Zugriff auf Expert:innen Know-How in allen Bereichen
- ✓ Gesamtheitliche Betrachtungsweise auf Projekte über den gesamten Lebenszyklus
- ✓ Effiziente Zusammenarbeit von Asset Management und Dienstleister:innen sichert werthaltiges Betreiben der Immobilien
- ✓ Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen Asset-, Property- und Facility-Management sowie ein einheitliches Verständnis für die Ziele gewährleisten die umfassende Abwicklung unter einem Dach – ohne Reibungsverluste und mit klarem Fokus auf die Investitionsstrategie unserer Investor:Innen

Transparenz: Das IFA Asset Management agiert im Sinne der Investor:innen

Die wichtigsten Dienstleister:innen, mit denen das IFA Asset Management zusammenarbeitet sind:

- ✓ Hausverwaltung für die tägliche Betreuung der Immobilie
- ✓ Immobilienmakler:innen zur Sicherstellung einer möglichst hohen Vermietung der Immobilie
- ✓ Handwerker :innen für Instandhaltung, Wartung und Sanierungsmaßnahmen
- ✓ Sonstige Expert:innen (z.B. Rechtsanwäl:t:innen, Steuerberater :innen, sonstige Berater:innen)

Das IFA Asset Management hat sich bei Beauftragungen für ihre Investor:innen selbst einen höchstmöglichen Grad an Transparenz auferlegt. Dafür gibt es eine eigene Richtlinie, auf deren Basis das IFA Asset Management und deren Dienstleister :innen im Sinne der Investor:innen agieren.

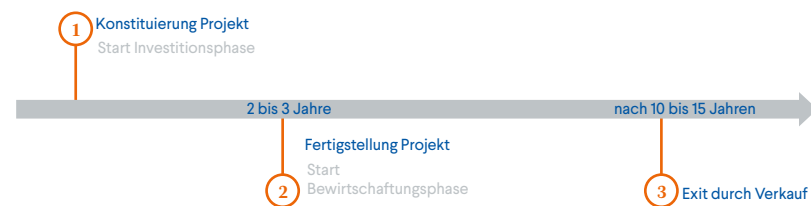
LEISTUNGSKATALOG BAUHERRENMODELL

Das IFA Asset Management begleitet die Investor:innen ab Konstituierung des Projekts, über die Bewirtschaftungsphase bis hin zur Erreichung des Totalgewinns.

BAUHERRENMODELLE / IFA PRIME INVESTMENTS (INVESTMENTHORIZONT: 20+ JAHRE)



IFA PRIME INVESTMENTS MIT EXIT (INVESTMENTHORIZONT: 6 BIS 19 JAHRE)



INVESTITIONSPHASE / BAU DES IMMOBILIENPROJEKTS

In diesem Zeitraum erhalten Investor:innen ein umfassendes Leistungspaket, sodass das Immobilienprojekt optimal gemanagt wird und Investor:innen sich zurücklehnen können.

Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten ✓ Voranalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen ✓ Steuerliche Konzeptionierung
Konstituierung des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung des Projekts für Investor:innen ✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Portal
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase ✓ Bau-Updates ✓ Budget-Updates ✓ Schlussbericht bei Fertigstellung
Planung und Umsetzung Verwertungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Erstellung eines optimalen Verwertungskonzepts für das Immobilienprojekt ✓ Sicherstellung einer Erstvermietung durch Beauftragung und Abstimmung mit qualifizierten Maklern:innen ✓ Erstellung von Bewirtschaftungskonzepten ✓ Ggf. Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen
Übergabe des Immobilienprojekts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie ✓ Erstellung Protokoll ✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen
Gewährleistungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements
Management von Dienstleister:innen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beauftragung und Management von Dienstleistern:innen (z.B. Maklern:innen) ✓ Vorbereitung von Beschlüssen für Investor:innen

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Koordinierung Leerstandsmanagement von Wohnungen und Geschäftslokalen ✓ Regelmäßige Abstimmung mit Maklern :innen, evtl. Beauftragung von Drittmakler:innen ✓ Setzung von Maßnahmen zur besseren Vermietung bzw. Reduktion von Leerständen in Abstimmung mit Hausverwaltung und Maklern :innen ✓ Aufbereitung von Informationen und ggf. Entscheidungsgrundlagen für Investor:innen ✓ Koordinierung Anhebung des Mietzins bei Förderungsablauf
Forderungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Begleitung Forderungsmanagement und ggf. Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen ✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen
Abstimmung mit der Förderstelle	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle
Management von Sanierungsleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identifikation von Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Hausverwaltung und Information an Investor:innen ✓ Analyse Finanzierungsbedarf und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten ✓ Koordination der Investor:innen zur Beschlussfassung
Liquiditätsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Überwachung Liquiditätsmanagement und Abstimmung von ggf. erforderlichen Maßnahmen mit Hausverwaltung
Reporting/ad-hoc Information	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Erstellung Jahresbericht mit wesentlichen Kennzahlen ✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung
Management von Großsanierungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identifikation von Großsanierungen und Aufbereitung von Informationen an Investor:innen ✓ Beauftragung von externe:n Sachverständige:n und Dienstleister:innen ✓ Analyse Finanzierungsbedarf und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten ✓ Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Sanierung
Rechtliche Analysen zum Projekt	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Klärung und Analyse von rechtlichen Themenstellungen ✓ Ggf. Beauftragung externer Gutachter:innen oder Rechtsanwält:innen ✓ Aufbereitung von Informationen als Entscheidungsgrundlage für Investor:innen ✓ Analyse zur Auswirkung auf die Liquidität und Ertragslage des Objekts
IFA Portal	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bereitstellung des IFA Portals ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen
ERREICHUNG TOTALGEWINN AUF OBJEKTEBENE	
Investor:innen-Veranstaltung	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Überblick über Handlungsalternativen an Investor:innen ✓ Beibehalten des Investments ✓ Exit des Investments ✓ Begründung von Wohnungseigentum
IFA Portal	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bereitstellung des IFA Portals ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen

REPORTINGKALENDER

Investor:innen werden während des gesamten Investitionszyklus ihres Investments regelmäßig und transparent vom IFA Asset Management und der beauftragten Hausverwaltung informiert.

WÄHEREND DER BAUPHASE

	Details	Häufigkeit	Versender:in
Bau-Updates	Informationen zum Bau- fortschritt inklusive Fotos, aktualisiertem Zeitplan und nächsten Schritten	1x pro Quartal bis zur Fertigstellung	IFA Asset Management
Projektbudgetplan	Projektbudget inklusive Finanzierung, Liquidität und geplanten Einnahmen	✓ Bei Konstituierung ✓ Aktualisierung bei Be- darf (bei Vergabe oder substantiellen Ände- rungen in der Planung)	IFA Asset Management
Finaler Projektreport	✓ Projektbudget bei Fertigstellung basierend auf tatsächlicher Rechnungslegung ✓ Individuelle Prognoserechnung	~ 6 Monate nach Fertig- stellung des Projekts	IFA Asset Management

IN DER BEWIRTSCHAFTUNG BIS ZUR ERREICHUNG DES TOTALGEWINNS

Investmentreport	Report zum Objekt mit den wesentlichen Kennzahlen	Jährlich	IFA Asset Management
Investvorschau	Informationen zu nötigen In- vestitionen am Objekt	Jährlich	IFA Asset Management in Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung
Jahresabrechnung	Einnahmen- und Ausgaben- rechnung des Objekts von der Hausverwaltung	Jährlich	Hausverwaltung
Ad-hoc Kommunikation	Kommunikation mit aktuellen Entwicklungen	Bei Bedarf	IFA Asset Management

IFA AG

MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA über 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

WEITREICHENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

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. Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA nutzen wir Synergien und Marktstärke zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

495 realisierte
Immobilienprojekte

4,1 Mrd. € verwaltetes Vermögen
Assets under Management

8.577 verwaltete
Wohnungen

7.900 zufriedene
Investor:innen

Datenbasis Ende 2023. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA



JAHRZEHNTELANGE IMMOBILIENKOMPETENZ

IFA hat seit ihrer Gründung 1978 österreichweit bereits rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. Damit ist das Unternehmen Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich und verfügt über einzigartige Immobilienkompetenz.



LEISTUNGSSTÄRKE

Mit einem beeindruckenden Track Record von rund 500 fertiggestellten Projekten für unsere Investor:innen stellen wir sicher, dass Bauzeit, Baukosten und geplante Flächen eingehalten oder sogar übertroffen werden. Nach Fertigstellung werden alle Immobilien von unserem Asset Management über den gesamten Lebenszyklus optimal gemanagt.



GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

Im Verbund mit dem Mutterkonzern SORAVIA begleitet IFA jedes Immobilienprojekt über die komplette Wertschöpfungskette und hat Zugriff auf eine Vielzahl von Immobiliendienstleistungen. So kann IFA im Sinne ihrer Investor:innen ein ganzheitliches Leistungsspektrum abdecken.



NACHHALTIG INVESTIEREN

Bei IFA legen Investor:innen ihr Vermögen nachhaltig an und sichern es für Generationen. Gemeinsam schaffen IFA und ihre Investor:innen in zahlreichen Projekten leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude.



INVESTMENTS FÜR JEDEN ANLAGEHORIZONT

IFA bietet kurz-, mittel- und langfristige Immobilieninvestments ab 10.000 Euro. Geförderter Wohnbau, aber auch attraktive Hotel- und Gewerbeprojekte sowie Quartiersentwicklungen gehören zur Produktpalette.

In bester Gesellschaft

Wir sind stolz, so viele Leader und Vordenker:innen zu unseren Kund:innen zählen zu dürfen. 41% haben bereits mehrere Investitionen bei IFA getätigt. Aufgrund unserer über 45-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie auf Investments von IFA.



Investitionssummen gesamt

41% unserer Anleger:innen sind Mehrfachzeichner

Wir übernehmen Verantwortung

IFA schafft gemeinsam mit ihren Investor:innen leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude. Als wichtiger Player am österreichischen Immobilienmarkt ist sich IFA ihrer Verantwortung bewusst und leistet damit u.a. einen positiven Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels bzw. zu weniger sozialer Ungleichheit. Durch den langen Investitionszeitraum von über 20 Jahren bei vielen Investmentprodukten ist eine nachhaltige Betrachtung unverzichtbarer Bestandteil der IFA-Unternehmensstrategie. IFA entwickelt Immobilienprojekte nicht nur nach höchsten Standards und im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen, sondern auch unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

Environmental | UMWELT

Der Immobiliensektor ist für rund 40% des globalen CO₂-Ausstoßes verantwortlich, Städte emittieren mehr als 70% der globalen CO₂-Emissionen. IFA setzt auf effiziente und umweltschonende Bauweise, Kreislaufwirtschaft, Flächenschonung und durchdachtes Energiemanagement.

Social | SOZIALES

Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten Herausforderungen europäischer Städte und unserer Gesellschaft. IFA schafft geförderten Wohnraum mit leistbaren Mietwohnungen sowie nachhaltige Quartiersentwicklungen, die sozialer Segregation entgegenwirken.

Governance | UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Fairness, Verantwortung und Transparenz bilden die Grundlage für nachhaltiges und ethisches Wirtschaften der IFA. Wir gehen verantwortungsvoll mit anvertrautem Kapital sowie Daten um und betrachten Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten stets ganzheitlich.

Agenda 2030 der United Nations

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

Die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 sind - neben den österreichischen und europäischen Klimazielen - die Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA im Rahmen der Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.

Um die globale Verantwortung zusätzlich zu unterstreichen, ist IFA Mitglied der weltweit größten Nachhaltigkeitsstrategie UN Global Compact.



Erstklassige Produkte für jeden Bedarf und Anlagehorizont

WOHNBAUENTWICKLUNGSPROJEKTE (BAUHERRENMODELLE)

Bei geförderten Wohnbauentwicklungsprojekten (Bauherrenmodelle) werden Anleger:innen Anteilseigentümer:innen einer Liegenschaft. Das garantiert – dank einer beständigen Nachfrage nach hochwertigem, leistbarem Wohnraum – langfristig stabile Mieteinnahmen. Jede Investor:in profitiert zudem von Förderungen, Steueroptimierungen und begünstigter Abschreibung sowie der Wertsteigerung der Immobilie bzw. des Gesamtmarktes.

- ✓ Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage
- ✓ Inflationsgesicherte, indexierte Mieteinnahmen
- ✓ Sicherheit durch Eintragung im Grundbuch/Firmenbuch
- ✓ Förderungen und Steueroptimierung
- ✓ Für Altersvorsorge und Generationenabsicherung

PRIME INVESTMENTS

Prime Investments überzeugen mit Exklusivität, Lage, Qualität der Gebäude und der zu erwartenden Wertsteigerung. IFA ermöglicht Anleger:innen Zugang zu solch einzigartigen Investments, der für Privatpersonen sonst kaum möglich ist. Die Produktpalette reicht dabei von Immobilien mit historischer Architektur bis hin zu impulsgebenden Quartiersentwicklungen, je nach Objekt mit mittel- oder langfristigem Anlagehorizont.

- ✓ Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage
- ✓ Wertsteigerung durch Lage & Exklusivität des Objekts
- ✓ Sicherheit durch Eintragung im Grundbuch/Firmenbuch
- ✓ Rendite-Optimierung bei geplantem Objekt-Verkauf (projektabhängig)
- ✓ Für mittelfristigen oder langfristigen Anlagehorizont (projektabhängig)

ANLEIHEN

Anleihen machen es möglich, kurzfristig zu investieren und gleichzeitig von der soliden Assetklasse Immobilien zu profitieren. Anleger:innen erhalten eine attraktive Rendite bei überschaubarem, vorab definiertem Investitionszeitraum. Anleihen sind eine perfekte Ergänzung im Anlage-Mix, die kurze Laufzeit bietet Flexibilität in der persönlichen Veranlagung.

- ✓ Kurze Kapitalbindung & solide Assetklasse Immobilien
- ✓ Attraktive, fixe Verzinsung & KESt-Endbesteuerung
- ✓ Ideale Ergänzung im Anlage-Portfolio
- ✓ Geltendmachung Gewinnfreibetrag §10 EStG bei ausgewählten Anleihen
- ✓ Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellung §14 EStG bei ausgewählten Anleihen

Langfristig.

Langfristig.
Mittelfristig.

Kurzfristig.

IFA Investments in Graz

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

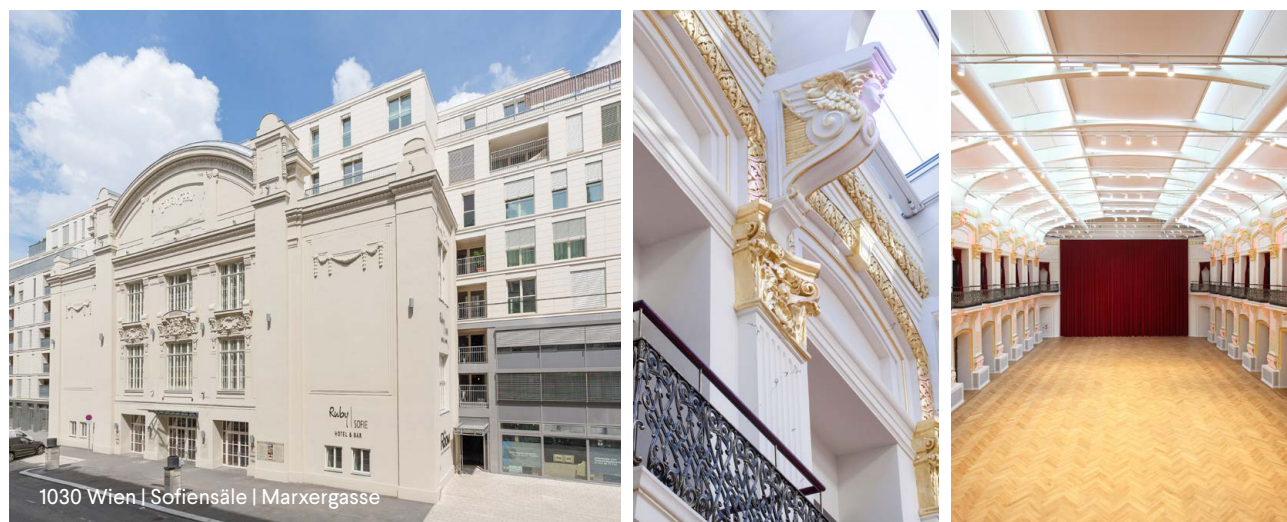
Das Potential der steirischen Landeshauptstadt hat IFA schon früh erkannt. Für private Investor:innen hat IFA bereits mehr als 70 Immobilieninvestments erfolgreich in Graz realisiert. Neben zahlreichen Bauherrenmodellen auch denkmalgeschützte IFA Prime Investments.



BEISPIELE AUS REALISIERTEN IFA PRIME INVESTMENTS



Salzburg | Palais Faber



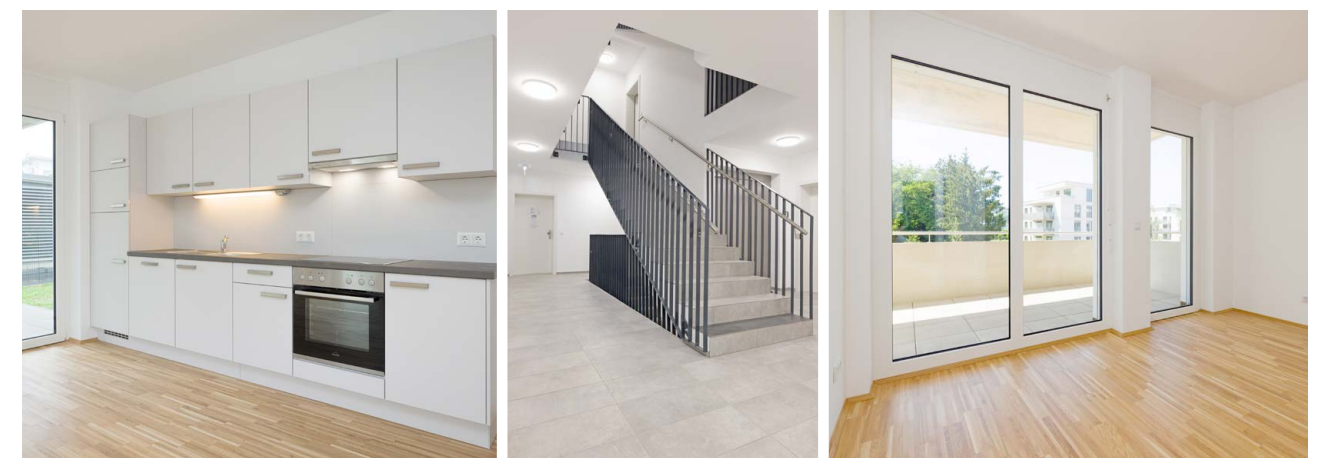
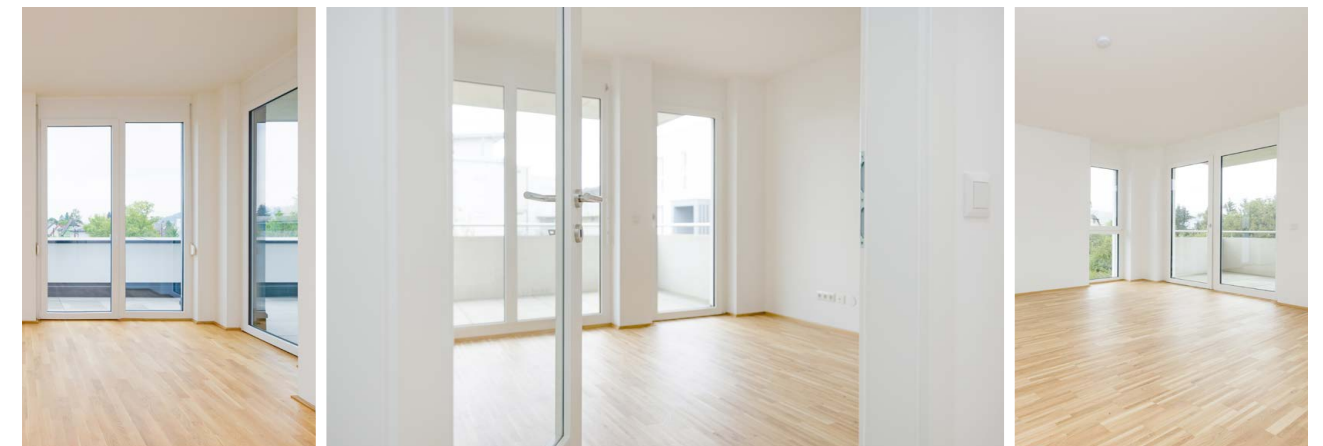
1030 Wien | Sofiensäle | Marxergasse



1010 Wien | Elisabethstrasse | Hotel One

STANDARDANFORDERUNGEN

- ✓ Geeignete **Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- ✓ Nachfrageorientierte **Wohnungsgrößen**
- ✓ Anspruchsvoller **Gesamteindruck**
- ✓ Gediegene **Grundausstattung** (Parkettböden, Küchen, etc.)



Hoher Vermietungsgrad beweist höchste Kompetenz



96,4%

96,7% betrug im Jahr 2023 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle.

Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

IFA als Teil der SORAVIA Gruppe.

Mit einem realisiertem Projektvolumen von über 7 Milliarden Euro zählt SORAVIA zu den führenden Immobilienkonzernen in Österreich und Deutschland. Seit über 140 Jahren steht der Name Soravia für Erfahrung und Kontinuität im Bau- und Immobiliengeschäft. Heute punktet SORAVIA mit 360-Grad-Immobilienkompetenz und deckt damit für ihre Kund:innen und Investor:innen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab. Das Kerngeschäft erstreckt sich über die Bereiche Investment und Asset Management, Projektentwicklung, Hospitality bis hin zu Property und Facility Management. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 4.270 Mitarbeiter:innen.

- 7,6** Mrd. Euro — Projektvolumen bis heute realisiert
- 4,9** Mrd. Euro — Projektvolumen aktuell in Entwicklung
- 31** Mio. Euro — Konzernergebnis 2022 (EBT)
- 123** Mio. Euro — Eigenkapital
- > 630** — Umgesetzte Immobilienprojekte

WICHTIGEHINWEISE

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

SORAVIA

01

REAL ESTATE DEVELOPMENT

SORAVIA Österreich
 SORAVIA Deutschland
 Planquadr.at
 Freude am Wohnen

02

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

IFA AG
 ONE Group

03

PROPERTY- UND FACILITY-MANAGEMENT

ADOMO Gruppe

04

HOSPITALITY

Numa	Loisium
Ruby Hotels	Eden Bar
So. Me. Homes	Hospiz am Arlberg
Four Peaks	Bonvecchiati Venedig

Unsere SORAVIA Partner:innen

Gemeinsam mit unseren marktführenden SORAVIA Partner:innen werden die Immobilien unserer IFA Investor:innen optimal über den Lebenszyklus betreut. Zu unseren Standard-Partner:innen zählen:

IMMOcontract

-  **18 Standorte** in Österreich
-  **400.000 m²** vermietete Nutzfläche pro Jahr
-  **5.000** Abschlüsse pro Jahr

Mit mehr als 35 Jahren Immobilienerfahrung und einem starken Partner:innennetzwerk ist das Unternehmen Spezialist für die Vermarktung und Vermietung von Immobilien und deckt die gesamte Servicepalette rund um Immobilien aus einer Hand ab – von der Projektplanung über die Immobilienschätzung und Finanzierung bis hin zur Hausverwaltung. Durch die einzigartige Partnerschaft mit der Volksbank vermittelt IMMOcontract gemeinschaftlich Bauherrenmodelle, Beteiligungsmodelle, Vorsorge- und Anlagewohnungen sowie viele weitere Investmentprodukte. Ein starkes, flächendeckendes Vertriebsnetzwerk, ausgezeichnete Beratungs- und Marketingkompetenz sowie effiziente digitale Lösungen runden das Portfolio ab. IMMOcontract ist eine Tochter der ADOMO bzw. SORAVIA.

IMA Immobilienmanagement GmbH

-  **3 Standorte** in Österreich
-  **850.000 m²** verwaltete Fläche
-  **16.500** Bestandseinheiten

Die IMA Immobilien Management GmbH ist Spezialistin für die professionelle Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung von Immobilien jeglicher Dimension und Nutzungsart – seit 40 Jahren. 80 hochqualifizierte Fachkräfte in Wien, Linz und Graz verfolgen ein Ziel: Nachhaltiges Property Management zur Sicherung des Wertes von aktuell 500 Immobilien. Kund:innen vertrauen auf ein Komplettservice beginnend mit Vermietungs-, Energie- und Facilitymanagement von Mit- und Wohneigentum über allumfassende Gewerbeverwaltung bis hin zur Investor:innenbetreuung. Die Kompetenz von Expert:innen aus Wirtschaft, Handwerk und Recht sorgt darüber hinaus für Sicherheit und Effizienz – etwa bei der Abwicklung von Versicherungsschäden, der Erstellung von Mietverträgen oder der Miet- und Objektbuchhaltung. Als Tochtergesellschaft von ADOMO bzw. SORAVIA profitiert IMA von einem breiten Netzwerk und tiefgreifendem Know-how in allen Belangen der Immobilienentwicklung und des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements.

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Diese Information stellt eine Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG dar. Die darin enthaltene Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, unsplash. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und die finale Ausstattung der Einheiten.

Stand Jänner 2024

IFA | Institut für
Anlageberatung

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
+43 732 660 847
office@ifa.at
www.ifa.at