

# Puchstraße 34 | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°493.

TRANCHE 2024

## IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

### VARIANTE BARZEICHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Baukosten- und Erstvermietungsgarantie
- ✓ Baugenehmigung erteilt
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# Ihr Mehrwert

## MIT SYSTEM

### SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- ✓ persönliche Firmenbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- ✓ neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind enthalten.**

**Entscheidungen treffen Sie als Investor:In, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- ✓ **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind eingerechnet.
- ✓ IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Betreuung, Finanzierung, Förderung u.a.m. bis zur professionellen und nachhaltigen Vermietung und Verwaltung mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

### STEUEROPTIMIERUNG

- ✓ Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand.
- ✓ anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase.

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen minus		25.989
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-4.704</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		21.284

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen plus		25.989
<b>Steuerersparnis</b>		<b>19.771</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		45.759

### FÖRDEROPTIMIERUNG

- ✓ der Förderzuschuss (10 Jahre) beträgt rund 0,53€/m<sup>2</sup> der Wohnnutzfläche pro Monat.

### ERTRAGSOPTIMIERUNG

- ✓ Aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 9,05 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Die durchschnittlichen Mieten liegen lt. Gutachten einer renommierten Maklergesellschaft aktuell bei rund 10,52€/m<sup>2</sup>.

**Die für Mieter:Innen günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

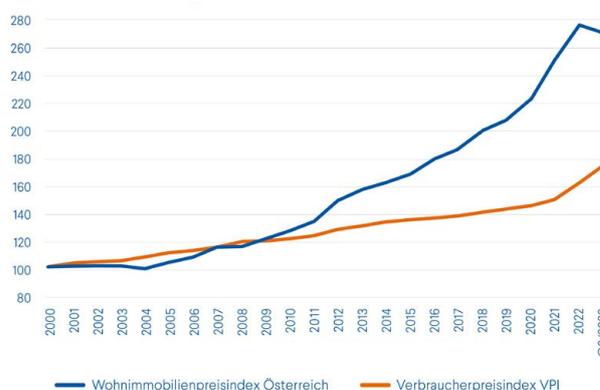
### VERWERTUNGSSZENARIO

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung ist für die Investor:innen des Bauherrenmodells N°493 eine Möglichkeit vorgesehen, welche hinsichtlich der erwarteten Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option darstellt:

**Realisierung der Wertschöpfung** durch Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Einzelwohnungen samt Tiefgaragen-Plätzen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft. Die Investoren:innen beschließen dies ggf. ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns mit einfacher Mehrheit.

**Anteilmäßige Aufteilung des Verkaufserlöses** an die Investor:innen innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2023



Quelle: OeNB. Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

# Das Zahlenbild

## PROGNOSERECHNUNG

<b>Kommanditanteil:</b>	1,00 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	106.068

### Berechnung Barzeichnung

8020 Graz | Puchstraße 34 - TRANCHE 2024  
Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase  
sowie begünstigte Abschreibung

### BAUPHASE

Eigenaufwand 2024	106.068
abzüglich Barzeichnungsbonus	-5.000
<b>erforderliches Investment</b>	<b>101.068</b>
abzüglich Steuereinsparung	-8.340
<b>Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer</b>	<b>92.728</b>

### ERTRAG

im Zeitraum 2027 - 2041

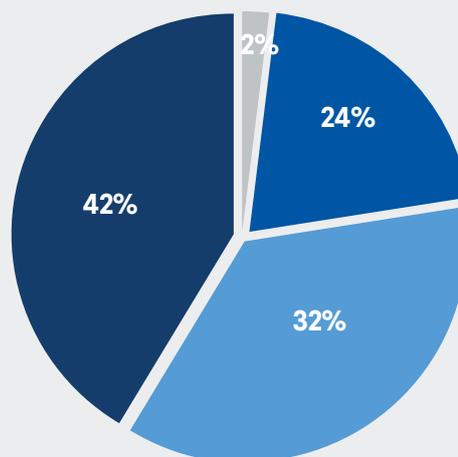
<b>Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich</b>	<b>3.131</b>
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,4 %

**entspricht einer Rendite von 4,7 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!**

(Annahme: 27,5% KEST-Abzug für Erträge aus Kapitalvermögen)



### MITTELHERKUNFT 2024-2041



- 42% gebundenes Kapital
- 24% Steuerrückfluss
- 32% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% Zuschüsse

### ERTRAG

ab Darlehenstilgung

Mieteinnahmen nach Nebenkosten vor persönlicher Steuer

**2.378 p.a.**

5,2 % zu gebundenem Kapital 45.695

**arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

# Informationen zum Projekt

## PUCHSTRASSE 34 | 8020 GRAZ

Bauherrenmodell N°493

Abbruch und Neubau

1.717 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche

22 Wohnungen im geförderten Wohnbau (51m<sup>2</sup> - 74m<sup>2</sup>)

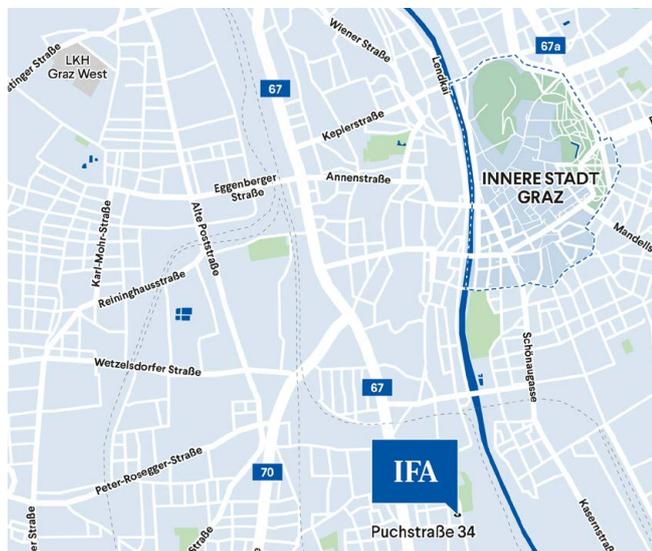
vorussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2024

geplante Fertigstellung Jänner 2026



Gut erreichbar zur „Puchstraße 34“ gibt es umfassende Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister sowie das beliebte Einkaufscenter „Citypark“.

Die „Puchstraße 34“ ermöglicht vielseitiges und hochwertiges Wohnen im geförderten Wohnbau. Das Bauherrenmodell ermöglicht ein Investment, das auf Ihre Veranlagungserwartung und Ihre persönliche Lebensplanung abgestimmt werden kann.



## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA AG

**495** realisierte Immobilienprojekte

**4,1 Mrd.€** Assets unter Management

**8.577** verwaltete Wohnungen

**7.900** zufriedene Investor:innen

Datenbasis: Ende 2023

## VERSPROCHEN - GEHALTEN

2021 bis 2023 wurden 27 Projekte fertiggestellt und an Bauherr:innen übergeben.

- + **0,75 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen als geplant.
- + **7,12 %** höhere Mieterträge realisiert als konzipiert.
- + **3,72 %** gestiegenes Investitionsvolumen trotz massiv gestiegener Baukosten.

## IHR BERATER



mind.capital gmbh

IFA Premium Partner 2023

Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis

+43 723 226 036-0 | office@mind.at | www.mind.at

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## PROGNOSERECHNUNG

### Barzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 \*

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2024	-8.450
2024	106.068	2025	-4.060
Barzeichnungsbonus	-5.000	2026	-4.169
	<u>101.068</u>		<u>-16.679</u>

101.068  
Eigenaufwand vor Steuer

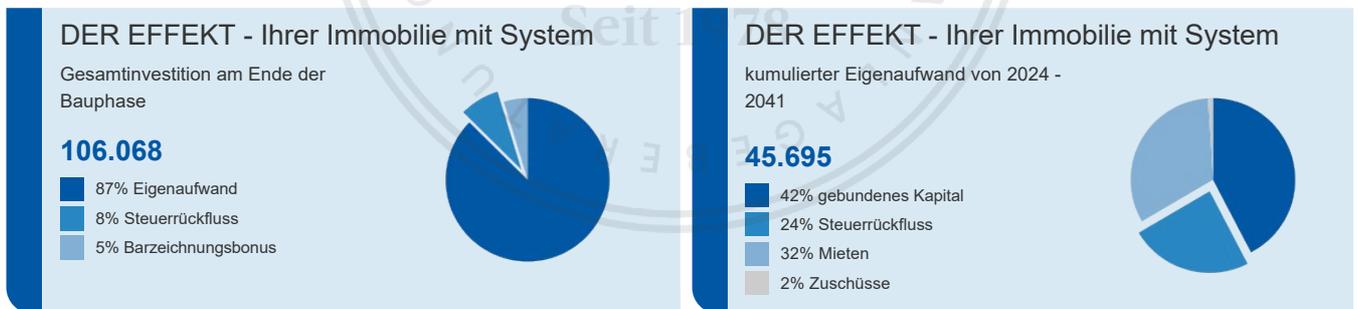
**-8.340**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**92.728**  
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	<b>158</b> pro Monat	<b>1.892</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			<b>261</b> pro Monat
			<b>3.131</b> pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			<b>3,4%</b>

ERTRAGSPHASE II (2042   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>45.695</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>2.378</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,2 %</b>



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.

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

\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024				-101.068		-101.068		-101.068
2025					4.225	4.225	4,18 %	-96.843
2026	901	64	965	965	2.030	2.995	3,09 %	-93.848
2027	1.544	110	1.654	1.654	2.085	3.739	3,98 %	-90.109
2028	1.583	110	1.693	1.693	1.648	3.341	3,71 %	-86.767
2029	1.623	110	1.733	1.733	1.628	3.362	3,87 %	-83.406
2030	1.664	110	1.774	1.774	1.608	3.383	4,06 %	-80.023
2031	1.706	110	1.816	1.816	1.588	3.404	4,25 %	-76.619
2032	1.713	110	1.823	1.823	1.567	3.390	4,42 %	-73.230
2033	1.756	110	1.866	1.866	1.564	3.430	4,68 %	-69.800
2034	1.801	110	1.911	1.911	1.542	3.453	4,95 %	-66.346
2035	1.847	110	1.957	1.957	1.519	3.477	5,24 %	-62.870
2036	1.894	46	1.940	1.940	1.496	3.437	5,47 %	-59.433
2037	1.914		1.914	1.914	1.473	3.386	5,70 %	-56.047
2038	1.963		1.963	1.963	1.463	3.426	6,11 %	-52.621
2039	2.013		2.013	2.013	1.439	3.452	6,56 %	-49.169
2040	2.065		2.065	2.065	-232	1.833	3,73 %	-47.336
2041	2.258		2.258	2.258	-617	1.641	3,47 %	<b>-45.695</b>
2042	2.378		<b>2.378</b>	2.378	-1.129	1.249	2,73 %	-44.446

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 110 p.a. (10 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 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-8.450	-8.450	-8.450
2025				-4.060	-4.060	-12.510
2026	1.108	-208	901	-5.070	-4.169	-16.679
2027	1.900	-356	1.544	-4.840	-3.296	-19.975
2028	1.945	-362	1.583	-4.840	-3.257	-23.232
2029	1.991	-368	1.623	-4.840	-3.217	-26.448
2030	2.038	-374	1.664	-4.840	-3.176	-29.624
2031	2.086	-380	1.706	-4.840	-3.134	-32.758
2032	2.135	-423	1.713	-4.840	-3.127	-35.886
2033	2.186	-429	1.756	-4.840	-3.084	-38.969
2034	2.237	-436	1.801	-4.840	-3.039	-42.008
2035	2.290	-443	1.847	-4.840	-2.993	-45.000
2036	2.344	-450	1.894	-4.840	-2.946	-47.946
2037	2.399	-486	1.914	-4.840	-2.926	-50.872
2038	2.456	-493	1.963	-4.840	-2.877	-53.750
2039	2.514	-501	2.013	-1.550	463	-53.286
2040	2.573	-508	2.065	-830	1.235	-52.051
2041	2.795	-537	2.258		2.258	-49.793
2042	2.983	-605	2.378		2.378	-47.415

### 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		25.989			25.989
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.704			19.771
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>21.284</b>			<b>45.759</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 24.475**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von rd. EUR 1.900 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-5.160	-5.160	-5.160
2025				-50	-50	-5.210
2026	1.202	-208	994	-1.320	-326	-5.536
2027	2.060	-356	1.704	-1.090	614	-4.922
2028	2.112	-362	1.750	-1.090	660	-4.262
2029	2.164	-368	1.797	-1.090	707	-3.555
2030	2.218	-374	1.845	-1.090	755	-2.800
2031	2.274	-380	1.894	-1.090	804	-1.996
2032	2.331	-423	1.908	-1.090	818	-1.178
2033	2.389	-429	1.960	-1.090	870	-308
<b>2034</b>	<b>2.449</b>	<b>-436</b>	<b>2.013</b>	<b>-1.090</b>	<b>923</b>	<b>615</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 11. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung  
Investments  
Seit 1978

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von EUR 2.060 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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 Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.