IFA | Institut für Anlageberatung

Information

Puchstraße 34 | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°493.

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

TRANCHE 2024

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 18

ABSCHNITT **C**

Barzeichnung — Seite 27

ABSCHNITT **D**

Rechtliche und steuerliche Grundlagen — Seite 34

ABSCHNITT **E**

Projektpartner:innen — Seite 38

ABSCHNITT **F**

Allgemeine Informationen — Seite 40

INVESTMENT	Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°493
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch.
GESAMTINVESTITION	10,45 Mio. Euro

Das Projekt im Überblick

- ✓ **Realisierung** des **Investitionsvorhabens** durch Kapitalanleger:innen in Form einer Beteiligung als Kommanditist:in an der Puchstraße 34 Entwicklungs GmbH & Co KG
- ✓ **Eintragung** des persönlichen Anteiles an der Kommanditgesellschaft im österreichischen **Firmenbuch**
- ✓ **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietenpool) durch beauftragte Hausverwaltung Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung"
- ✓ **Steuerliche Begünstigungen** gemäß Wohnhaussanierungsgesetz; begünstigte Abschreibung (15 Jahre) der Baukosten für das Projekt
- ✓ **Nicht rückzahlbare Zuschüsse** des Landes Steiermark (Förderzusicherung liegt vor)
- ✓ **Verwertungsszenario:** Möglichkeit der Veräußerung nach Erreichung des steuerlichen Totalgewinnes auf Basis eines Mehrheitsbeschlusses der Kommanditist:innen

PROJEKTDATEN:

- ✓ **Abbruch** des **Altgebäudes** und **Errichtung** eines **Neubaus**
- ✓ Schaffung von **22 Wohneinheiten**, mit Eigengarten, Balkon oder Terrasse, sowie **15 TG-Stellplätzen**
- ✓ **Ertragsbewertete Nutzfläche: 1.717 m²**
- ✓ Geplanter **Baubeginn**: Frühjahr 2024 (rechtskräftige Baubewilligung liegt vor)
- ✓ Voraussichtliche **Fertigstellung**: Jänner 2026
- ✓ **Gesamtkosten** des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **10.450.000 Euro netto**
- ✓ Allgemeiner **Finanzierungsvorschlag**: 58% Eigenkapital; 42% 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 Mieteinnahmen in Höhe der kalkulierten Mieten bis maximal 12 Monate getragen. Im Falle einer späteren Fertigstellung verschieben sich diese Termine entsprechend.

BAUKOSTENGARANTIE

Die Baukosten für das konzipierte Projekt laut Projektdokumentation sind als Festpreis garantiert. Die Risiken aus der aktuellen Ukraine-Krise sind in der Garantie beinhaltet. Ausgenommen sind aus steuerlichen Gründen die allgemeinen Bauherrenrisiken wie z.B. Boden- bzw. Baugrundrisiko oder auch gesetzliche, förderrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen.

Zur Umsetzung des Investitionsvorhabens werden entsprechende Projektpartner:innen von den Investor:innen direkt beauftragt. Dieses Projekt wurde von IFA bzw. dessen Planer:innen sowie dem Wohnungsbeirat des Landes Steiermark hinsichtlich der Förderungswürdigkeit geprüft und das Projekt durch die bereits erteilte Zusicherung bestätigt, entspricht den grundsätzlichen und förderungsrechtlichen Bestimmungen.

BAUHERRENMODELL MIT VERWERTUNGSSZENARIO 1|2

Mit dem IFA Bauherrenmodell N°493 werden Sie zum/zur Gesellschafter:in des Projekts Puchstraße 34 | 8020 Graz, einem Neubau im geförderten Wohnbau. Ihr persönlicher Anteil an dieser Grazer Immobilie wird im Firmenbuch und die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit des gemeinsamen Mietenpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, Förderung und begünstigter Abschreibung. Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investor:innen des BHM N°493 ein Szenario ermöglicht, das vor allem hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

VERWERTUNGSSZENARIEN

Im folgenden Geschäftsjahr ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns können die Gesellschafter:innen mit einfacher Mehrheit den Beschluss fassen:

I. Wohnungseigentum zu begründen und Wohnungseigentumsobjekte zu veräußern

II. die gesamte Liegenschaft zu verkaufen

VERMIETUNG

Bis zum Erreichen des steuerlichen Totalgewinns durch die Kommanditist:innen sind die herzustellenden Wohnungen jedenfalls ertragbringend zu vermieten. Der Totalgewinn wird bei Kreditzeichnung laut Prognoserechnung im 24. Jahr erreicht.

VERWERTUNGSBESCHLUSS

Bei Fassung eines Verwertungsbeschlusses ist von der Gesellschaft ein Verkehrswertgutachten eines/ einer gerichtlich beeideten Sachverständigen für Immobilienbewertung über den Verkehrswert aller Wohnungseigentumsobjekte im vermieteten und unvermieteten Zustand einzuholen.

BAUHERRENMODELL MIT VERWERTUNGSSZENARIO 2|2

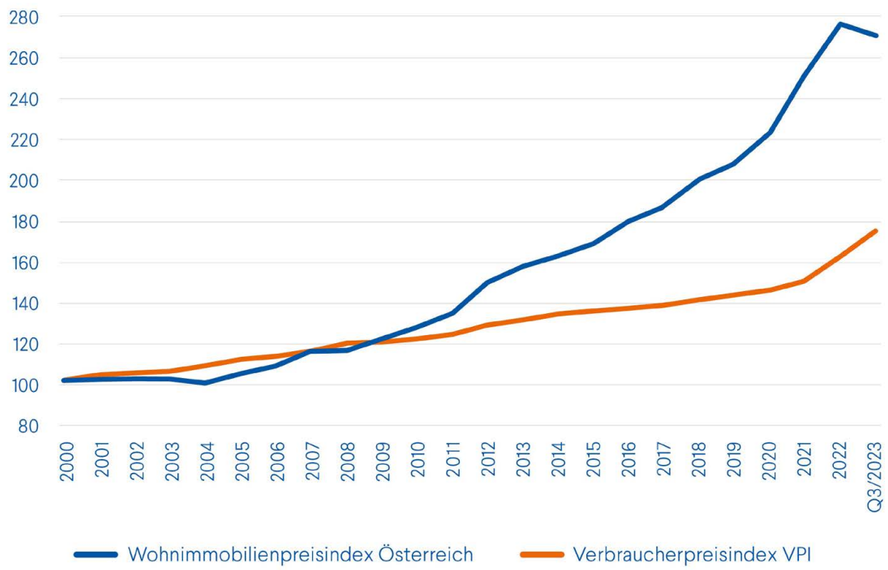
Die Verkaufspreise müssen mindestens dem im Verkehrswertgutachten ermittelten Preis entsprechen (wobei zulässig ist, dass Unterschreitungen bei einzelnen Einheiten durch Überschreitungen bei anderen Einheiten ausgeglichen werden).

Im Falle der Wohnungseigentumsbegründung mit anschließender Veräußerung der Wohnungen wird zunächst den investierten Kommanditist:innen eine Erwerbsmöglichkeit mit begünstigten Vermittlungskonditionen angeboten.

Ab Fassung des Verwertungsbeschlusses soll innerhalb von zwei Jahren die Realisierung des Verkaufserlöses und die anteilsmäßige Aufteilung an die Investor:innen erfolgen. Sollte ein Verkauf innerhalb von drei Jahren nicht erfolgen, ist von der Gesellschaft ein neues Verkehrswertgutachten zur Verkaufspreisbildung einzuholen.

Detailliertere Informationen zum Verwertungsszenario finden Sie im Gesellschaftsvertrag.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2023



Quelle: OeNB / Statistik Austria

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.

Puchstraße 34: 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

Alles in der Nähe

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.

NAHVERSORGER

Bäckerei	220 m
Supermarkt	250 m
Einkaufscenter „CityPark“	1.000 m

KINDERGÄRTEN | SCHULEN

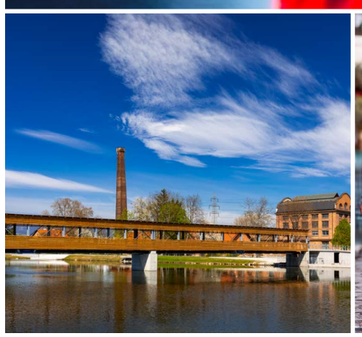
Kindergarten	250 m
Volksschule	260 m
Mittelschule / Bundesgymnasium / Bundesrealgymnasium	1.930 m

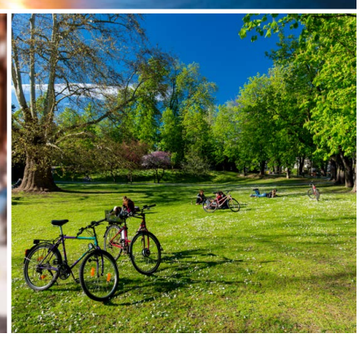
ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Straßenbahnhaltestelle "Dornschneidergasse"	80 m
Bushaltestelle "Graz Fernheizwerk"	150 m
Bahnhof "Graz Ostbahnhof-Messe"	1.150 m

ÄRZTE | APOTHEKEN

Allgemeinmediziner	320 m
Apotheke	400 m
LKH Graz II, Standort Süd	1.750 m



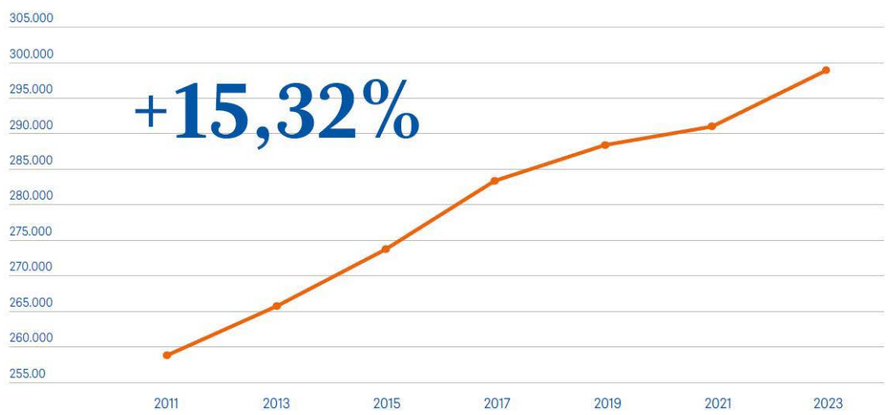


Graz

BELIEBTER WOHNBEZIRK PUNTIGAM

Plus 15% innerhalb der letzten Jahre: Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Prognostiziert ist, dass in zehn Jahren ein Viertel der österreichischen Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen von Graz und Wien wohnt. Die Nachfrage an hochwertigem, leistbarem Wohnraum ist somit jetzt und in Zukunft hoch.

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

KOMMANDITBETEILIGUNG ALS BAUHERRENMODELL

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung ist eine Möglichkeit der 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 (= Kommanditgesellschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der Puchstraße 34 Entwicklungs GmbH & Co KG, um das bestehende Altgebäude abzubrechen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung (**keine Eigennutzung!).**

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell im Wege einer Kommanditgesellschaft soll - neben der Wertsicherung des Kapitals - 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 Grundbucheintragung der Kommanditgesellschaft
- ✓ **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)
- ✓ **Finanzierungsrisiken** (z.B. Zinserhöhung, Mieterausfall)
- ✓ **Immobilienspezifische Risiken** (z.B. Leerstand, Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- & Instandsetzungsrisiko)
- ✓ **Zeitliche Risiken** (z.B. Behördenverfahren, Bauzeitzinsen)

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Faktor	Ertragsbewertete Nutzfläche **
Erdgeschoss	4	271 m²	1,000	271 m²
1. Obergeschoss	6	393 m²	1,025	403 m²
2. Obergeschoss	6	393 m²	1,050	412 m²
3. Obergeschoss	6	393 m²	1,075	422 m²
Balkone		206 m²	0,500	103 m²
Terrassen		39 m²	0,300	12 m²
Gärten		187 m²	0,100	19 m²
15 Stellplätze				75 m²
Ertragsbewertete Nutzfläche				**1.717m²**

* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Auf Grund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

** Bewertung auf Grund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht nicht einer Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen.

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche*	Miete		Mieteinnahmen	
22 Wohnungen	1.450 m²	9,69	EUR	14.052	EUR
22 Küchen		40,00	EUR	880	EUR
15 Stellplätze		60,00	EUR	900	EUR
Gesamteinnahmen monatlich				**15.832**	**EUR**
Gesamteinnahmen jährlich				**190.000**	**EUR**

Es wurde eine Förderung beim Land Steiermark beantragt und laut Zusicherung werden über einen Zeitraum von 10 Jahren **jährliche Zuschüsse in Höhe von 11.000 Euro gewährt.**

Gemäß Förderungsbestimmungen können auf die Dauer der Förderung (15 Jahre) der Richtwert (zum Zeitpunkt der Prognose monatlich 8,49 Euro/m²) als Miete verrechnet und zusätzlich noch Erhaltsungsbeiträge von monatlich 0,56 Euro/m² und Benützungsentgelte für Küchen angesetzt werden.
Unter Berücksichtigung einer Erhöhung des Richtwertes bis zur Fertigstellung um 7,00% beträgt die Miete voraussichtlich rund 9,69 Euro/m².

Weiters können Benützungsentgelte von jeweils 5,00 Euro für technische Ausstattung sowie Kellerabteile monatlich angesetzt werden. Diese Werte wurden nicht berücksichtigt und stellen eine zusätzliche Reserve dar.

Um eine rasche Vollvermietung zu erreichen, wird die Erstvermietung für den/die Mieter:in provisionsfrei erfolgen. Die diesbezüglichen Aufwendungen sowie Honorare sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche*	Miete		Mieteinnahmen	
22 Wohnungen	1.450 m²	11,25	EUR	16.312	EUR
15 Stellplätze		60,00	EUR	900	EUR
Gesamteinnahmen monatlich				**17.212**	**EUR**
Gesamteinnahmen jährlich				**206.000**	**EUR**

Gemäß Liebhabereirichtlinien 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 von 7,00% bis zur Fertigstellung mit einem Wert von 11,25 Euro netto/m² angesetzt.

* Nutzfläche gemäß Bauordnung.
Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemß Mietrechtsgesetz (vor allem im Dachgeschossbereich aufgrund der Wandschrägen) ergeben.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

	netto *		Preis/m² **	
KG samt Liegenschaft	2.140.000	EUR	1.246	EUR
Generalplanung | Bau- u. Baunebenkosten | wirtschaftliche | rechtliche | steuerliche Konzeption	6.680.000	EUR	3.891	EUR
Wirtschaftliche Betreuung	525.000	EUR	306	EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	23	EUR
Hausverwaltung | Erstvermietung *	210.000	EUR	122	EUR
Geschäftsführung | Haftungsprovision Komplementär	84.000	EUR	49	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung | Förderungsabwicklung	155.000	EUR	90	EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	**9.834.000**	**EUR**	**5.727**	**EUR**

NICHT ENTHALTEN SIND:

- ✓ **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- ✓ **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- ✓ **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitzinsen**
- ✓ **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitzinsen) 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 1.717 m².

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

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN
Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	9.834.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	55.000	EUR
Finanzierungskosten	10.000	EUR
Bauzeitzinsen **	510.000	EUR
Reserve	41.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	**10.450.000**	**EUR**
Beratungshonorar	156.750	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	**10.606.750**	**EUR**

* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer	2.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	38.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
	55.000	**EUR**

** Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Sommer 2024 und einem Tilgungsbeginn im Sommer 2026, einem Zinssatz von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 6.043.250 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	2.500.000	EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 31.01.2025	2.500.000	EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 31.01.2026	1.200.000	EUR
Fremdkapital *	4.406.750	EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	**10.606.750**	**EUR**

* Für die Endfinanzierung ab 01.06.2026 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:
- Bankdarlehen 4.406.750 Euro
- Kalkulierter Zinssatz 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 10 Jahre ab 01.06.2026

Die rund 58%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.
Die endgültige Finanzierung wird von den Eigentümer:innen anlässlich der Gesellschafterversammlung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

100 % Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 10.606.750*

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	2.500.000	2024	-1.254.000
2025	2.500.000	2025	-509.000
2026	1.200.000	2026	-529.284
	6.200.000		-2.292.284

6.200.000
Eigenaufwand vor Steuer

-1.146.142
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

5.053.858
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital
Bankdarlehen *** 4.406.750

FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2036)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	27.863 pro Monat	334.356 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ******	**13.985** pro Monat	**167.820** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2042 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	5.350.547
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	237.821
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,4 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

10.606.750

- 48% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 41% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 - 2041

5.350.547

- 47% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 22% Mieten bereinigt um Zinsaufwande
- 1% Zuschüsse

* 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 EUR 4.406.750 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.06.2026, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.05.2034. Ab 01.06.2034 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2036. 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

100 % Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2024					-2.500.000		-2.500.000	-2.500.000
	2025					-2.500.000	627.000	-1.873.000	-4.373.000
	2026	90.083	6.417	96.500	-319.696	-1.423.196	254.500	-1.168.696	-5.541.696
	2027	154.428	11.000	165.428	-548.050	-382.622	264.642	-117.980	-5.659.676
	2028	158.331	11.000	169.331	-548.050	-378.719	255.546	-123.173	-5.782.849
	2029	162.326	11.000	173.326	-548.050	-374.724	245.176	-129.549	-5.912.397
	2030	166.415	11.000	177.415	-548.050	-370.635	234.372	-136.263	-6.048.660
	2031	170.601	11.000	181.601	-548.050	-366.449	223.117	-143.332	-6.191.992
	2032	171.262	11.000	182.262	-548.050	-365.788	211.391	-154.398	-6.346.390
	2033	175.648	11.000	186.648	-548.050	-361.402	200.984	-160.418	-6.506.808
€	2034	180.137	11.000	191.137	-548.050	-356.913	188.252	-168.661	-6.675.469
	2035	184.733	11.000	195.733	-548.050	-352.318	174.984	-177.334	-6.852.802
	2036	189.437	4.583	194.020	-228.013	-33.993	161.157	127.164	-6.725.639
	2037	191.352		191.352		191.352	148.555	339.907	-6.385.731
	2038	196.281		196.281		196.281	146.324	342.605	-6.043.127
	2039	201.326		201.326		201.326	143.860	345.185	-5.697.941
	2040	206.490		206.490		206.490	-23.163	183.327	-5.514.614
	2041	225.813		225.813		225.813	-61.745	164.068	**-5.350.547**
	2042	237.821		**237.821**		237.821	-112.906	124.915	-5.225.632

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 11.000 Euro 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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

100 % Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.254.000		-1.254.000	-1.254.000
2025				-509.000		-509.000	-1.763.000
2026	110.833	-20.750	90.083	-506.000	-113.368	-529.284	-2.292.284
2027	190.000	-35.572	154.428	-484.000	-181.521	-511.092	-2.803.376
2028	194.486	-36.155	158.331	-484.000	-164.682	-490.351	-3.293.727
2029	199.078	-36.752	162.326	-484.000	-147.070	-468.744	-3.762.472
2030	203.778	-37.363	166.415	-484.000	-128.649	-446.234	-4.208.706
2031	208.589	-37.988	170.601	-484.000	-109.382	-422.781	-4.631.487
2032	213.514	-42.252	171.262	-484.000	-89.230	-401.968	-5.033.455
2033	218.556	-42.908	175.648	-484.000	-68.152	-376.504	-5.409.958
2034	223.716	-43.578	180.137	-484.000	-46.105	-349.968	-5.759.927
2035	228.998	-44.265	184.733	-484.000	-23.046	-322.313	-6.082.240
2036	234.405	-44.968	189.437	-484.000	-2.547	-297.110	-6.379.350
2037	239.939	-48.587	191.352	-484.000		-292.648	-6.671.998
2038	245.604	-49.323	196.281	-484.000		-287.719	-6.959.717
2039	251.403	-50.077	201.326	-155.000		46.326	-6.913.391
2040	257.339	-50.848	206.490	-83.000		123.490	-6.789.901
2041	279.548	-53.736	225.813			225.813	-6.564.088
2042	298.349	-60.529	237.821			237.821	-6.326.267

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.
	Nettoeinnahmen	2.598.852
	minus Steuer	-470.926
	nach Steuer	**2.127.926**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
	Nettoeinnahmen	2.598.852
	plus Steuer	1.976.574
	nach Steuer	**4.575.426**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.447.500

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von rd. 190.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 9,0% (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.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.06.2026 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

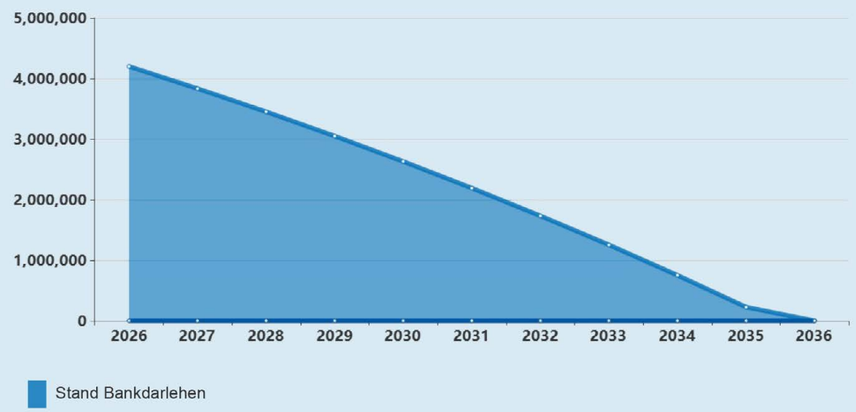
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

PROGNOSERECHNUNG

100 % Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2024				
2025				
2026	206.328	113.368	319.696	4.200.422
2027	366.530	181.521	548.050	3.833.892
2028	383.368	164.682	548.050	3.450.524
2029	400.980	147.070	548.050	3.049.544
2030	419.401	128.649	548.050	2.630.143
2031	438.668	109.382	548.050	2.191.475
2032	458.820	89.230	548.050	1.732.655
2033	479.898	68.152	548.050	1.252.757
2034	501.945	46.105	548.050	750.812
2035	525.004	23.046	548.050	225.808
2036	225.466	2.547	228.013	
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

PROGNOSERECHNUNG

100 % Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-925.000		-925.000	-925.000
2025				-108.000		-108.000	-1.033.000
2026	120.167	-20.750	99.417	-131.000	-113.368	-144.951	-1.177.951
2027	206.000	-35.572	170.428	-109.000	-181.521	-120.092	-1.298.043
2028	211.150	-36.155	174.995	-109.000	-164.682	-98.687	-1.396.730
2029	216.429	-36.752	179.677	-109.000	-147.070	-76.393	-1.473.123
2030	221.839	-37.363	184.477	-109.000	-128.649	-53.173	-1.526.296
2031	227.385	-37.988	189.397	-109.000	-109.382	-28.985	-1.555.281
2032	233.070	-42.252	190.818	-109.000	-89.230	-7.412	-1.562.693
2033	238.897	-42.908	195.989	-109.000	-68.152	18.837	-1.543.856
2034	244.869	-43.578	201.291	-109.000	-46.105	46.185	-1.497.671
2035	250.991	-44.265	206.726	-109.000	-23.046	74.680	-1.422.991
2036	257.266	-44.968	212.298	-109.000	-2.547	100.751	-1.322.240
2037	263.697	-48.587	215.111	-109.000		106.111	-1.216.129
2038	270.290	-49.323	220.967	-109.000		111.967	-1.104.162
2039	277.047	-50.077	226.970	-109.000		117.970	-986.192
2040	283.973	-50.848	233.125	-109.000		124.125	-862.067
2041	291.073	-53.736	237.337	-109.000		128.337	-733.730
2042	298.349	-60.529	237.821	-109.000		128.821	-604.909
2043	305.808	-61.498	244.310	-109.000		135.310	-469.599
2044	313.453	-62.492	250.961	-109.000		141.961	-327.638
2045	321.290	-63.511	257.779	-109.000		148.779	-178.859
2046	329.322	-64.555	264.767	-109.000		155.767	-23.092
2047	**337.555**	**-65.625**	**271.930**	**-109.000**		**162.930**	**139.838**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von 206.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 9,0% (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.

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 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 24. 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: 9,0% 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 01.06.2026) mit 190.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028.
Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 206.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.06.2026 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 4.406.750 Euro
- ✓ Fixzinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.05.2034; ab 01.06.2034 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a.
- ✓ Laufzeit 10 Jahre ab 01.06.2026

Die Fremdmittel (fremdfinanzierte Teilpflichteinlage + Gesellschafterzuschuss) werden von den jeweiligen Kommanditist:innen aufgenommen, 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 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS

2024

Erwerbsnebenkosten	30.500	EUR
Planung	technische Betreuung	52.600	EUR
Baukosten	183.300	EUR
wirtschaftliche	rechtliche	steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht	wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung	Erstvermietung	188.000	EUR
Geschäftsführung	Haftungsprovision	84.000	EUR
laufende Steuerberatung	40.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung	Förderungsabwicklung	155.000	EUR
Gebühren	10.000	EUR
Bauzeitzinsen bis 31.12.2025	403.400	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	-7.300	EUR
	1.254.000	**EUR**

2025

Erwerbsnebenkosten	500	EUR
Planung	technische Betreuung	58.000	EUR
Baukosten	250.000	EUR
wirtschaftliche	rechtliche	steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht	wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Bauzeitzinsen bis 31.05.2026	108.300	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 7.300	EUR
	509.000	**EUR**

2026

Erwerbsnebenkosten	500	EUR
Planung	technische Betreuung	58.000	EUR
Baukosten	333.300	EUR
wirtschaftliche	rechtliche	steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht	wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Hausverwaltung	Erstvermietung	22.000	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 7.300	EUR
	506.000	**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).
Die Angaben für das Jahr 2026 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN
inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

	netto	
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	9.834.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	55.000	EUR
Gebühren	10.000	EUR
Bauzeitzinsen **	510.000	EUR
Reserve	41.000	EUR
Investitionssumme	**10.450.000**	**EUR**
Beratungshonorar	156.750	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	-500.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	**10.106.750**	**EUR**

* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer	2.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	38.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
	55.000	**EUR**

** Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Sommer 2024 und einem Tilgungsbeginn im Sommer 2026, einem Zinssatz von 4,4% 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 Bauzeitzinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur optimalen Finanzierung des Projekts soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.

PROGNOSERECHNUNG

100 % Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 10.606.750*

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	10.606.750	2024	-845.000
Barzeichnungsbonus	-500.000	2025	-406.000
	10.106.750	2026	-416.917
			-1.667.917

10.106.750
Eigenaufwand vor Steuer

-833.958
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

9.272.792
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss vor Steuer ***	15.768 pro Monat	189.211 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***	26.094 pro Monat	313.124 pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. 3,4%

ERTRAGSPHASE II (2042 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	4.569.512
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	237.821
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

10.606.750

- 87% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnungsbonus

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 - 2041

4.569.512

- 42% gebundenes Kapital
- 24% Steuerrückfluss
- 32% Mieten
- 2% Zuschüsse

* 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.

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

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

100 % Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	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				-10.106.750		-10.106.750		-10.106.750
	2025					422.500	422.500	4,18 %	-9.684.250
	2026	90.083	6.417	96.500	96.500	203.000	299.500	3,09 %	-9.384.750
	2027	154.428	11.000	165.428	165.428	208.458	373.887	3,98 %	-9.010.863
	2028	158.331	11.000	169.331	169.331	164.786	334.117	3,71 %	-8.676.746
	2029	162.326	11.000	173.326	173.326	162.834	336.161	3,87 %	-8.340.586
	2030	166.415	11.000	177.415	177.415	160.837	338.252	4,06 %	-8.002.333
	2031	170.601	11.000	181.601	181.601	158.792	340.394	4,25 %	-7.661.940
	2032	171.262	11.000	182.262	182.262	156.699	338.961	4,42 %	-7.322.978
	2033	175.648	11.000	186.648	186.648	156.369	343.017	4,68 %	-6.979.961
€	2034	180.137	11.000	191.137	191.137	154.176	345.313	4,95 %	-6.634.648
	2035	184.733	11.000	195.733	195.733	151.931	347.664	5,24 %	-6.286.984
	2036	189.437	4.583	194.020	194.020	149.634	343.654	5,47 %	-5.943.330
	2037	191.352		191.352	191.352	147.282	338.634	5,70 %	-5.604.696
	2038	196.281		196.281	196.281	146.324	342.605	6,11 %	-5.262.092
	2039	201.326		201.326	201.326	143.860	345.185	6,56 %	-4.916.906
	2040	206.490		206.490	206.490	-23.163	183.327	3,73 %	-4.733.579
	2041	225.813		225.813	225.813	-61.745	164.068	3,47 %	**-4.569.512**
	2042	237.821		**237.821**	237.821	-112.906	124.915	2,73 %	-4.444.597

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 11.000 Euro 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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

PROGNOSERECHNUNG

100 % Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-845.000	-845.000	-845.000
2025				-406.000	-406.000	-1.251.000
2026	110.833	-20.750	90.083	-507.000	-416.917	-1.667.917
2027	190.000	-35.572	154.428	-484.000	-329.572	-1.997.488
2028	194.486	-36.155	158.331	-484.000	-325.669	-2.323.157
2029	199.078	-36.752	162.326	-484.000	-321.674	-2.644.831
2030	203.778	-37.363	166.415	-484.000	-317.585	-2.962.415
2031	208.589	-37.988	170.601	-484.000	-313.399	-3.275.814
2032	213.514	-42.252	171.262	-484.000	-312.738	-3.588.552
2033	218.556	-42.908	175.648	-484.000	-308.352	-3.896.904
2034	223.716	-43.578	180.137	-484.000	-303.863	-4.200.767
2035	228.998	-44.265	184.733	-484.000	-299.267	-4.500.034
2036	234.405	-44.968	189.437	-484.000	-294.563	-4.794.598
2037	239.939	-48.587	191.352	-484.000	-292.648	-5.087.245
2038	245.604	-49.323	196.281	-484.000	-287.719	-5.374.964
2039	251.403	-50.077	201.326	-155.000	46.326	-5.328.638
2040	257.339	-50.848	206.490	-83.000	123.490	-5.205.148
2041	279.548	-53.736	225.813		225.813	-4.979.336
2042	298.349	-60.529	237.821		237.821	-4.741.515

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.	
		Nettoeinnahmen	2.598.852
		minus Steuer	-470.426
		nach Steuer	**2.128.426**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
		Nettoeinnahmen	2.598.852
		plus Steuer	1.977.074
		nach Steuer	**4.575.926**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.447.500

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von rd. 190.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 9,0% (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.

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

100 % Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-516.000	-516.000	-516.000
2025				-5.000	-5.000	-521.000
2026	120.167	-20.750	99.417	-132.000	-32.583	-553.583
2027	206.000	-35.572	170.428	-109.000	61.428	-492.155
2028	211.150	-36.155	174.995	-109.000	65.995	-426.160
2029	216.429	-36.752	179.677	-109.000	70.677	-355.483
2030	221.839	-37.363	184.477	-109.000	75.477	-280.006
2031	227.385	-37.988	189.397	-109.000	80.397	-199.609
2032	233.070	-42.252	190.818	-109.000	81.818	-117.791
2033	238.897	-42.908	195.989	-109.000	86.989	-30.802
2034	**244.869**	**-43.578**	**201.291**	**-109.000**	**92.291**	**61.489**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von 206.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innen 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.

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 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG 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: 9,0% 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 01.06.2026) mit 190.000 Euro p.a., zuzüglich Zuschüsse in Höhe von 11.000 p.a. (10 Jahre) kalkuliert.
Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028.
Für die steuerliche Betrachtungsweise werden die fiktive Mieten von 206.000 Euro angesetzt.

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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS

2024

Erwerbsnebenkosten	30.500	EUR
Planung | technische Betreuung	52.600	EUR
Baukosten	183.300	EUR
wirtschaftliche | rechtliche | steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht | wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung | Erstvermietung	188.000	EUR
Geschäftsführung | Haftungsprovision	84.000	EUR
laufende Steuerberatung	40.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung | Förderungsabwicklung	155.000	EUR
Geldverkehrsspesen	4.400	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	-7.300	EUR
	845.000	**EUR**

2025

Erwerbsnebenkosten	500	EUR
Planung | technische Betreuung	58.000	EUR
Baukosten	250.000	EUR
wirtschaftliche | rechtliche | steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht | wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Geldverkehrsspesen	5.300	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 7.300	EUR
	406.000	**EUR**

2026

Erwerbsnebenkosten	500	EUR
Planung | technische Betreuung	58.000	EUR
Baukosten	333.300	EUR
wirtschaftliche | rechtliche | steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht | wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Hausverwaltung | Erstvermietung	22.000	EUR
Geldverkehrsspesen	1.000	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 7.300	EUR
	507.000	**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).
Die Angaben für das Jahr 2026 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenfertigung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt die investierende Person einen individuellen Anteil an der Kommanditgesellschaft.

FIRMENBUCH / GRUNDBUCH

Die investierende Person wird als Gesellschafter:in mitsamt der anteiligen Haftsumme im Firmenbuch als Kommanditist:in eingetragen. Die Gesellschaft, an der sich die Investor:innen beteiligen, ist ihrerseits Eigentümerin der Projektliegenschaft. Dementsprechend wird nur mittelbar - über die Kommanditbeteiligung - Eigentum an der Projektliegenschaft erworben.

VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄR

Durch die beglaubigte Unterfertigung dieser Vollmacht schaffen die Gesellschafter:innen die Voraussetzung für die Eintragung des Kommanditanteils im Firmenbuch. Diese Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und „über den Tod hinaus") stellt sicher, dass der Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im Firmenbuch durchgeführt werden kann. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen Investor:innen eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und die einzelnen Kommanditist:innen in der einfachen Übertragungsmöglichkeit ihres/seines Kommanditanteils eingeschränkt sein könnten.

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

Weiters ist bei der Gesellschafterversammlung zu klären, wer mit der steuerlichen Vertretung der Kommanditgesellschaft und wer mit der Gebäudeverwaltung sowie Objektvermietung betraut werden soll. Abschließend ist zu entscheiden, ob und bei wem eine gemeinsame Projektfinanzierung durchgeführt werden soll. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen, werden die entsprechenden Aufträge vergeben bzw. Verträge abgeschlossen.

TREUHANDAUFTRAG

Dieser beglaubigt zu unterfertigende Auftrag dient der Sicherung bestimmter Interessen der investierenden Person. Der/Die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die Investor:innen als Gesellschafter:innen namentlich im Firmenbuch eingetragen werden. Der Treuhandauftrag endet nach Erfüllung der im Treuhandauftrag genannten Leistungen.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Zur Durchführung des Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Gesellschafter:innen als Kommanditist:innen im Innen- und Außenverhältnis vertraglich zu regeln. Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zur Komplementärin. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahme der jeweiligen Gesellschafter:innen stattfinden kann sowie allgemeine Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm.

UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Soweit im Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, bildet das Unternehmensgesetzbuch die rechtliche Grundlage für die Kommanditgesellschaft.

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Sobald für die gesamten Kommanditanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Gesellschafterversammlung von der Komplementärein einberufen. Im Rahmen dieser erfolgen weitere Beschlüsse über den Projektablauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes. Es müssen dabei sämtliche Gesellschafter:innen persönlich anwesend oder durch Bevollmächtigte vertreten sein.

AUSZUG AUS DEN STEUERLICHEN GRUNDLAGEN

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Gesellschafter: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 Kommanditanteile vor Baubeginn.
Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Projektgesellschaft. Wirtschaftliches Risiko darf von der Projektgesellschaft nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Kommanditgesellschaft 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 Kommanditeinlagen 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).

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

Voraussetzung für die Einstufung der Kommanditgesellschaft als Unternehmerin im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der „Bauherreneigenschaft". Wie oben erwähnt, erfüllt die Kommanditgesellschaft 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, Bauzeitzinsen), 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 DES KOMMANDITANTEILS

Eine Veräußerung des Kommanditanteils 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.

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.

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 - monatliche Nachschüsse (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.
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, kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen.

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

Die Liegenschaft wird von der Gesellschaft nach Fertigstellung vermietet. An Gewinnen der Gesellschaft sind die Kommanditist:innen entsprechend dem Verhältnis der jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.

HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 2|2

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Kommanditanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes 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 Gesellschafter:innen tragen.

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

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft Puchstraße 34 Entwicklungs GmbH & Co KG (vormals MERINDA 52 Entwicklungs GmbH & Co KG), FN 588476g, bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektpflicht 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.) der jeweiligen Klient:innen werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss eine steuerliche bzw. gegebenenfalls eine rechtliche Beratung einzuholen.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

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	Pongratz Bau Gesellschaft m.b.H., 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. Rechtsanwält:innen, Steuerberater :innen, sonstige Berater:innen)

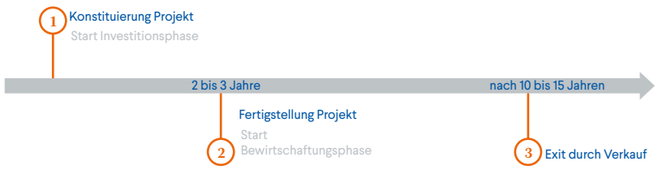
Das IFA Asset Management hat sich bei Beauftragungen für ihre Investor:innen selbst einen höchstmöglichen Grad an Transparenz auferlegt. Dafür gibt es eine eigene Richtlinie, auf deren Basis das IFA Asset Management und deren Dienstleister :innen im Sinne der Investor:innen agieren.

LEISTUNGSKATALOG BAUHERRENMODELL

Das IFA Asset Management begleitet die Investor:innen ab Konstituierung des Projekts, über die Bewirtschaftungsphase bis hin zur Erreichnung 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	✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten ✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen ✓ Steuerliche Konzeptionierung
Konstituierung des Projekts	✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung des Projekts für Investor:innen ✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Portal
Reporting	✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase ✓ Bau-Updates ✓ Budget-Updates ✓ Schlussbericht bei Fertigstellung
Planung und Umsetzung Verwertungskonzept	✓ 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	✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie ✓ Erstellung Protokoll ✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen
Gewährleistungsmanagement	✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements
Management von Dienstleister:innen	✓ Beauftragung und Management von Dienstleistern:innen (z.B. Maklern:innen) ✓ Vorbereitung von Beschlüssen für Investor:innen

BEWIRTSCHAFTUNGPHASE

Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts

- ✓ 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

- ✓ Begleitung Forderungsmanagement und ggf. Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen
- ✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen

Abstimmung mit der Förderstelle

- ✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle

Management von Sanierungsleistungen

- ✓ 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

- ✓ Überwachung Liquiditätsmanagement und Abstimmung von ggf. erforderlichen Maßnahmen mit Hausverwaltung

Reporting/ad-hoc Information

- ✓ Erstellung Jahresbericht mit wesentlichen Kennzahlen
- ✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung

Management von Großsanierungen

- ✓ 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

- ✓ 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

- ✓ Bereitstellung des IFA Portals
- ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen

ERREICHUNG TOTALGEWINN AUF OBJEKTEBENE

Investor:innen-Veranstaltung

- ✓ Überblick über Handlungsalternativen an Investor:innen
- ✓ Beibehalten des Investments
- ✓ Exit des Investments
- ✓ Begründung von Wohnungseigentum

IFA Portal

- ✓ 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.

WÄHREND DER BAUPHASE

	Details	Häufigkeit	Versender:in
Bau-Updates	Informationen zum Baufortschritt 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 Bedarf (bei Vergabe oder substantiellen Änderungen in der Planung)	IFA Asset Management
Finaler Projektreport	✓ Projektbudget bei Fertigstellung basierend auf tatsächlicher Rechnungslegung ✓ Individuelle Prognoserechnung	~ 6 Monate nach Fertigstellung 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 Investitionen am Objekt	Jährlich	IFA Asset Mangagement in Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung
Jahresabrechnung	Einnahmen- und Ausgabenrechnung 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 rund 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 Risiko-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.

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.

Mediziner:innen	454,4 Mio. Euro
Führungskräfte	394,7 Mio. Euro
Unternehmer:innen	285,3 Mio. Euro
Steuerberater:innen	189,7 Mio. Euro
Jurist:innen	108,1 Mio. Euro

Investitionssummen gesamt

41% unserer Anleger:innen sind Mehrfachzeichner

Agenda 2030 der United Nations

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

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

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

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.

Erstklassige Produkte für jeden Bedarf und Anlagehorizont

Langfristig.

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.

- ✓ Stabile Rendite
- ✓ Steueroptimierung & Mieteinnahmen
- ✓ Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- ✓ Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- ✓ Altersvorsorge & Generationenabsicherung

Langfristig. Mittelfristig.

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.

- ✓ Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilie
- ✓ Mittelfristige Kapitalbindung
- ✓ Ideale Portfolio-Beimischung
- ✓ Direkt-Investments mit Sicherheit durch Eintrag im
- ✓ Grundbuch/Firmenbuch

Kurzfristig.

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.

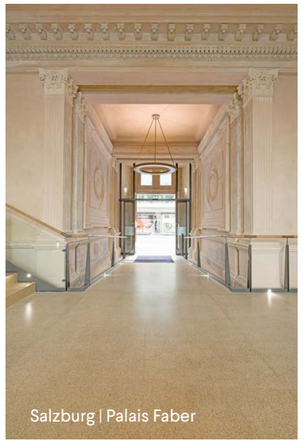
- ✓ Attraktive Fixverzinsung
- ✓ KESt-endbesteuert, kein Agio
- ✓ Mindestinvestment ab 10.000 Euro
- ✓ Steuerliche Begünstigungen (produktabhängig)
- ✓ Kurz- bis mittelfristige Kapitalbindung

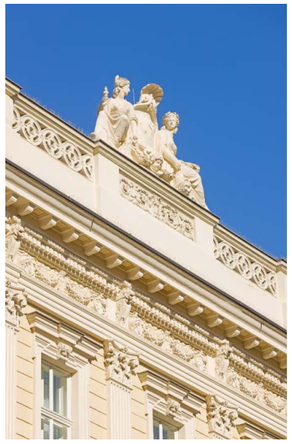
IFA Investments in Graz

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

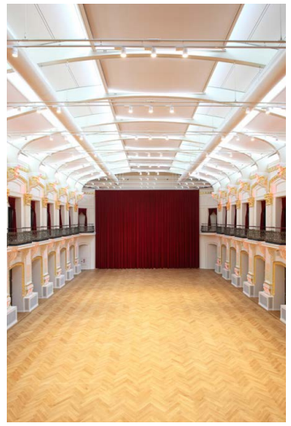
Das Potenzial der steirischen Landeshauptstadt hat IFA schon früh erkannt. Für private Investor:innen hat IFA bereits mehr als 70 Immobilieninvestments erfolgreich in Graz realisiert. Neben zahlreichen Bauherrenmodellen auch denkmalgeschützte IFA Prime Investments.

BEISPIELE AUS REALISIERTEN IFA PRIME INVESTMENTS


Salzburg | Palais Faber



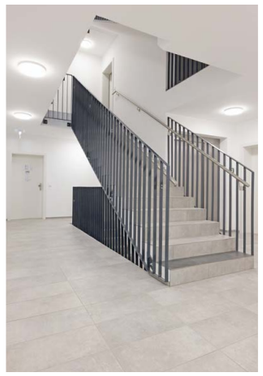
1030 Wien | Sofiensäle | Marxergasse



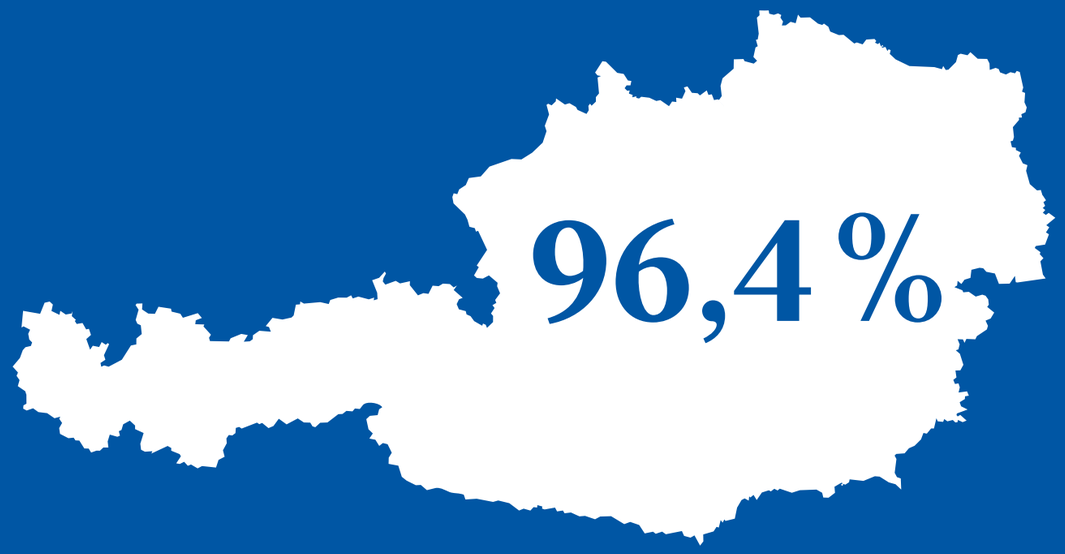
1010 Wien | Elisabethstrasse | Motel One

STANDARDANFORDERUNGEN

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



Hoher Vermietungsgrad beweist höchste Kompetenz



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 realisierten 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

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

Ruby Hotels

So. Me. Homes

Four Peaks

Loisium

Eden Bar

Hospiz am Arlberg

Bonvecchiati Venedig

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

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