



Tiergartenweg 32a – 32e

8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495 – TRANCHE 2024

Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie mit Wohnungseigentum..

Tranche 2024

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater/Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom April 2024 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Impressum

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, BOKEH Designstudio. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Stand: April 2024

Inhaltsverzeichnis

TIERGARTENWEG 32	Seite 4
<ul style="list-style-type: none">• Ihr Investment auf einen Blick• Vorteile Ihres Investments• Investieren mit sicherer Rendite• Optimale Lage• ESG Standards• Immobilienbesitz mit System	<ul style="list-style-type: none">Seite 7Seite 10Seite 12Seite 14Seite 19Seite 22
PROJEKTDDETAILS	Seite 23
<ul style="list-style-type: none">• Mieteinnahmen• Förderung• Voraussichtlicher Investitionsplan	<ul style="list-style-type: none">Seite 23Seite 24Seite 25
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 26
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 27Seite 28Seite 34Seite 35
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 38
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 39Seite 40Seite 45Seite 46
RECHT UND STEUER	Seite 48
<ul style="list-style-type: none">• Rechtliche Grundlagen• Steuerliche Grundlagen• Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	<ul style="list-style-type: none">Seite 48Seite 49Seite 51
ÜBER UNS	Seite 53
<ul style="list-style-type: none">• Ihre Projektpartner:innen• Leistungsspektrum• Track Record• Leistungskatalog	<ul style="list-style-type: none">Seite 53Seite 54Seite 64Seite 72



Wo Leader investieren

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 besten Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

IFA





Ihr Investment

Auf einen Blick

Investment	Steuroptimiertes Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell Plus N°495
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell Plus mit persönlichem Eintrag Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch.
Gesamtinvestition	25,45 Mio. Euro
Planrendite	Rund 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	262.751 Euro (Haus E/Top 9)
Eigenkapital	Kreditzeichnung: ab rund 91.000 Euro zahlbar über 3 Jahre (rd. 30.400 Euro p.a.) Barzeichnung: ab 208.231 Euro (nach Abzug Barzeichnungsbonus) zahlbar bei Konstituierung 2024
Projekt	Tiergartenweg 32a - 32e, 8055 Graz 58 Neubauwohnungen, verteilt auf fünf Gebäude. 62 Tiefgaragenplätze, 107 Fahrradabstellplätze. Alle Wohnungen mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon.
Bewertete Fläche	4.719 m ²
Geplanter Baubeginn	Winter 2024 Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt.
Geplante Fertigstellung	Sommer 2026
Erstvermietungsgarantie	IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung/Tilgungsbeginn.



Nachgefragter Wohnraum

Aktuell verlagert sich der Schwerpunkt am Immobilienmarkt von Käufer:innen immer mehr zu Mieter:innen, wobei vor allem leistbare Mietwohnungen eine überaus hohe Nachfrage verzeichnen.

Der Tiergartenweg 32a - 32e bietet höchste Wohnqualität bei günstigen geförderten Mieten. Während der Förderphase ist die Miete gedeckelt und liegt rund 40% unter der freien Marktmiete, was für Vermietungssicherheit sorgt. Mieter:innen profitieren von günstigem hochwertigen Wohnraum, Investor:innen von inflationsgeschützten Mieteinnahmen und den staatlichen Förderungen sowie steuerlichen Begünstigungen eines Bauherrenmodells.

PROJEKTDDETAILS

7.987 m²	Grundstücksgröße
3.696 m²	Wohnnutzfläche bei 58 Wohnungen
1.120 m²	Balkon/Terrassenflächen jede Wohnung hat durchschnittlich 30 m ² private Freifläche
1.678 m²	zugeordnete Eigengärten gesamt
2.800 m²	zusätzliche Allgemeingrünflächen
62	Tiefgaragenplätze
107	Fahrradabstellplätze

Vorteile Ihres Investments

ATTRAKTIVE RENDITE

Planrendite von rund 5,0% p.a. bei Kreditzeichnung nach der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

Steuerliche Optimierung

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten.

FÖRDERUNG

Förderzuschüsse durch das Land Steiermark in Höhe von 2,53 Euro monatlich je Quadratmeter Nettowohnfläche für 15 Jahre.

GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

ASSET MANAGEMENT

Das IFA Asset Management stellt eine optimale wirtschaftliche Performance des Investments sicher, sorgt für den Werterhalt der Immobilie und informiert Investor:innen professionell über alle wesentlichen Fakten. Zudem sind bei einem IFA Investment anfallende Nebenkosten, wie z.B. Notariats- oder Erstvermietungskosten, bereits in den Gesamtinvestitionskosten inkludiert.

IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

BAUHERRENMODELL MIT WOHNUNGSEIGENTUM

Sie investieren in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen. Die Wohnungseigentumsbegründung ist nach Baufertigstellung geplant

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ermöglicht langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen.

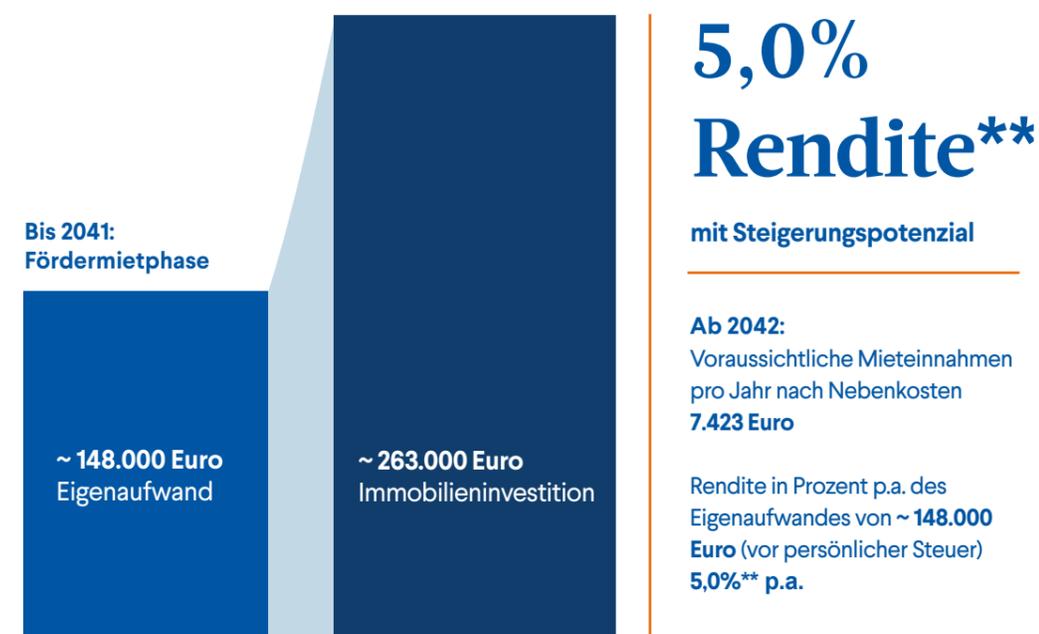
ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung/Tilgungsbeginn.

Effekt Bauherrenmodell*

ATTRAKTIVE RENDITEMÖGLICHKEITEN

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von rund 30.400 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 148.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 263.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,0%** p.a.



Vereinfachte Beispielrechnung (Haus E/Top 9). Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

* Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnern mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt sich hierbei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater/Ihre persönliche Beraterin. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

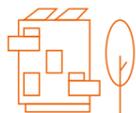
** Planwert

Investieren in die Zukunft: mit sicherer Rendite



ATTRAKTIVER UND GEFÖRDERTER WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Wohnungsgrößen von 39 m² bis 79 m², jede Wohnung mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon. Sie investieren in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung. Die Begründung Ihres Wohnungseigentums ist nach Baufertigstellung geplant.



LEISTBARE MIETEN

Geförderter Wohnbau sowie geringere Betriebskosten durch das nachhaltige Energiekonzept ergeben bis zu 30% günstigere Mieten als am freien Markt und sorgen für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.



ATTRAKTIVE RENDITEN

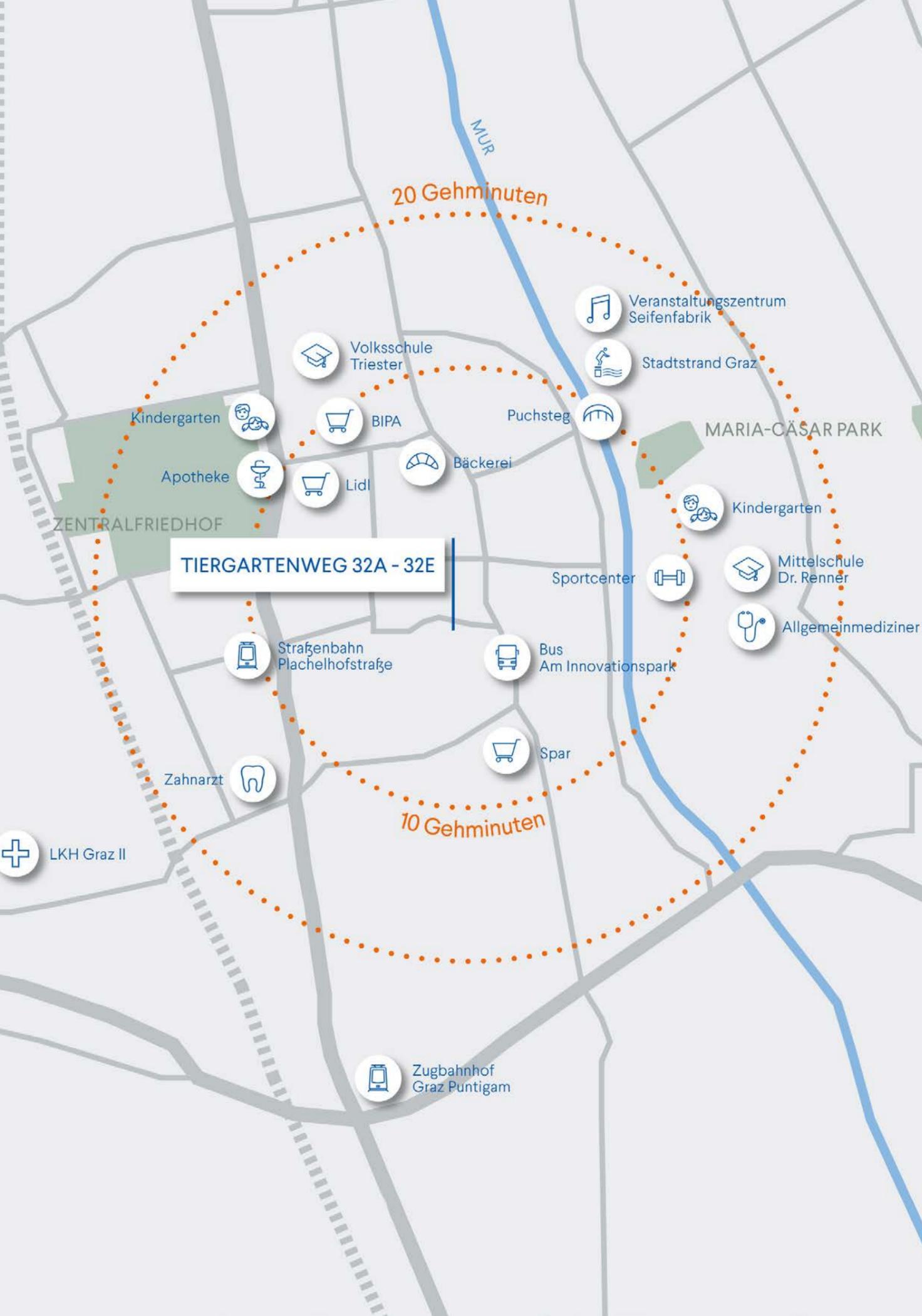
Die zu erwartende langfristige Vollvermietung, inflationsgeschützte Mieteinnahmen und eine optimierte Steuerstrategie ermöglichen attraktive Renditemöglichkeiten.



WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Das zukunftssichere Konzept in Verbindung mit der vielversprechenden Lage sorgt für eine hervorragende Aussicht auf Wertsteigerung. Nach Ablauf der Förderphase kann eine Vermietung zu Marktpreisen erfolgen. Somit wird eine attraktive Mietrendite im Verhältnis zum steueroptimiert eingesetzten Eigenkapital ermöglicht.





Optimale Lage

„Tiergartenweg 32a - 32e“ überzeugt durch seine Lage und bietet ein attraktives Wohnumfeld mit umfassender Infrastruktur. Dieses 495. Bauherrenmodell der IFA befindet sich in Puntigam, dem 17. und jüngsten Bezirk von Graz. Gelegen im Süden, ist Puntigam aktuell der am stärksten wachsende Bezirk von Graz. Das vielseitige Angebot, gute Anbindung und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten entlang der Mur garantieren höchste Lebensqualität.

NAHVERSORGER

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

ÄRZTLICHE VERSORGUNG

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

KINDERGÄRTEN | SCHULEN

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

FREIZEIT

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

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Bus „Am Innovativpoark“ (650, 671)	140 m
Straßenbahn „Plachelhofstraße“ (5)	530 m
Zugbahnhof Graz Puntigam (D, REX, REX 51, S5, S6)	1.290 m



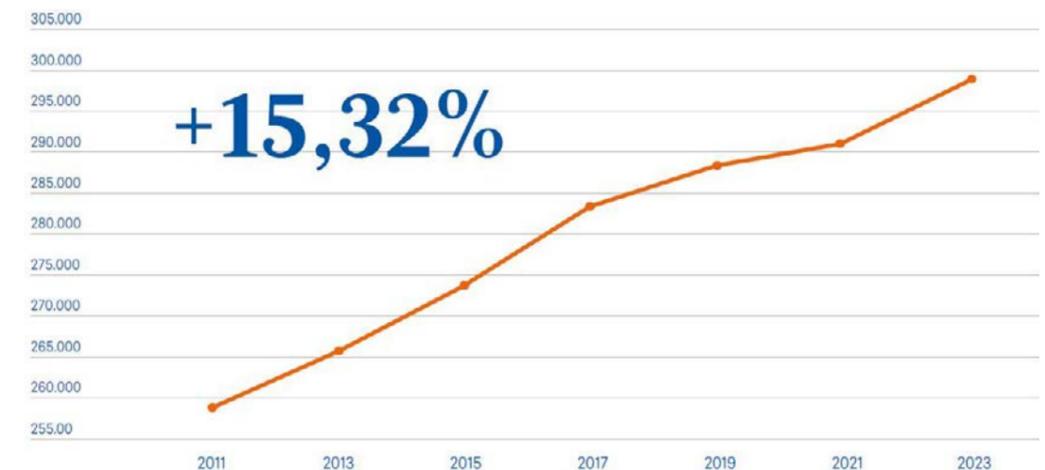
Graz

STARKES WACHSTUM, STARKE NACHFRAGE

Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Dies zeigt sich durch das Bevölkerungswachstum von rund 15% in den letzten 12 Jahren. Der Bezirk Puntigam ist als jüngster Bezirk von Graz besonders beliebt. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad herrliche Parks oder das neu gestaltete Naherholungsgebiet an der Mur - mit Stadtstrand, Bootsverleih, Gastronomie, dem Veranstaltungszentrum Seifenfabrik und weiteren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Auch in Zukunft ist von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Mietwohnungen in Graz auszugehen. Davon profitieren die Investor:innen dieses Investments hinsichtlich Vermietbarkeit und Wertentwicklung.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Statistik Austria



ESG-Standards der Zukunft

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.

- ✓ Gebäudezertifizierung klimaaktiv Silber
- ✓ Große allgemeine Freiflächen/Grünflächen am Grundstück
- ✓ Extensive Begrünung und Photovoltaikanlage auf allen Dächern
- ✓ Ausreichend sickertfähige Böden zur Speicherung von Regenwasser
- ✓ Kinderspielplatz am Grundstück
- ✓ Hocheffizientes Wärmesystem (Fernwärme), kombiniert mit Photovoltaikanlage
- ✓ Split-Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen vorbereitet
- ✓ E-Mobilität für PKW vorbereitet
- ✓ Zahlreiche Fahrradabstellplätze

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.

WIR ENTWICKELN LEBENSÄRÄUME

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie „Grätzeltentren“.

WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO₂ in der Luft bei.

WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung, Regenwasser-Management und optimierten Wasserbedarf.

Immobilienbesitz mit System

DAS BAUHERRENMODELL PLUS

RAHMENBEDINGUNGEN

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

FUNKTIONSWEISE

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

ZIELSETZUNG

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

Projektdetails

Tiergartenweg 32 | 8055 Graz

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche	Miete	Mieteinnahmen
58 Wohnungen	3.696 m ²	7,29 EUR	26.944 EUR
62 Tiefgaragenplätze		66,63 EUR	4.131 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			31.075 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			373.000 EUR

Gemäß Förderungsbestimmungen können auf die Dauer der Förderung (15 Jahre) 2/3 des Richtwertes, das sind derzeit monatlich 6,14 Euro/m² als Miete verrechnet und zusätzlich noch Erhaltungsbeiträge von monatlich 0,56 Euro/m² angesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 7,29 Euro/m².

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche	Miete	Mieteinnahmen
58 Wohnungen	3.696 m ²	12,26 EUR	45.314 EUR
62 Tiefgarageplätze		66,63 EUR	4.131 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			49.445 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			593.000 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 bis zur Fertigstellung mit einem Wert von 12,26 Euro netto/m² angesetzt.

FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche	pro m ²	Förderdarlehen
6 Wohnungen	bis 55 m ²	50.000 EUR	300.000 EUR
52 Wohnungen	über 55 m ²	70.000 EUR	3.640.000 EUR
Gefördertes Bankendarlehen (kalkuliert)			3.940.000 EUR

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

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

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

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

	netto *	Preis/m ² **
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	4.550.000 EUR	964 EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	15.960.000 EUR	3.382 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	1.150.000 EUR	244 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000 EUR	8 EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	365.000 EUR	77 EUR
Förderungsbeitrag Küchenausstattung	- 87.000 EUR	- 18 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	420.000 EUR	89 EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	22.398.000 EUR	4.746 EUR

NICHT ENTHALTEN SIND:

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

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

** Nettopreis bezogen auf eine bewertete Fläche von 4.719 m² gemäß Nutzwertgutachten.

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



Beteiligungsvariante KREDIT

INVESTIEREN MIT KREDITZEICHNUNG

Rund 35% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 65% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase, den attraktiven Förderzuschüssen sowie geringerer Eigenleistung aufgrund der begünstigten Abschreibung (1/15 AfA).

CONCLUSIO

Durch den reduzierten Eigenkapitaleinsatz und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen der Kreditzeichnung können Anleger:innen ihr Investment zusätzlich optimieren. Bei einer Investition über rund 263.00 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 148.000 Euro.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	22.398.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	1.270.000	EUR
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	230.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.398.930	EUR
Reserve	153.070	EUR
Gesamtinvestitionssumme	25.450.000	EUR
Beratungshonorar	381.750	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	25.831.750	EUR

* Erwerbsnebenkosten		
Gründerwerbsteuer 3,5%	897.221	EUR
Eintragungsgebühr 1,1%	281.984	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	60.795	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	20.000	EUR
Reserve	10.000	EUR
	1.270.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2024 und einem Tilgungsbeginn ab Dezember 2026, einem Zinssatz von 4,15% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 8.588.250 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Eigentümer:innen

		netto
Eigenkapital 2024 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Konstituierung	2.990.000	EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 31.03.2025	2.990.000	EUR
Eigenkapital 2026 - Einzahlung 31.03.2026	2.990.000	EUR
Fremdkapital *	16.861.750	EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	25.831.750	EUR

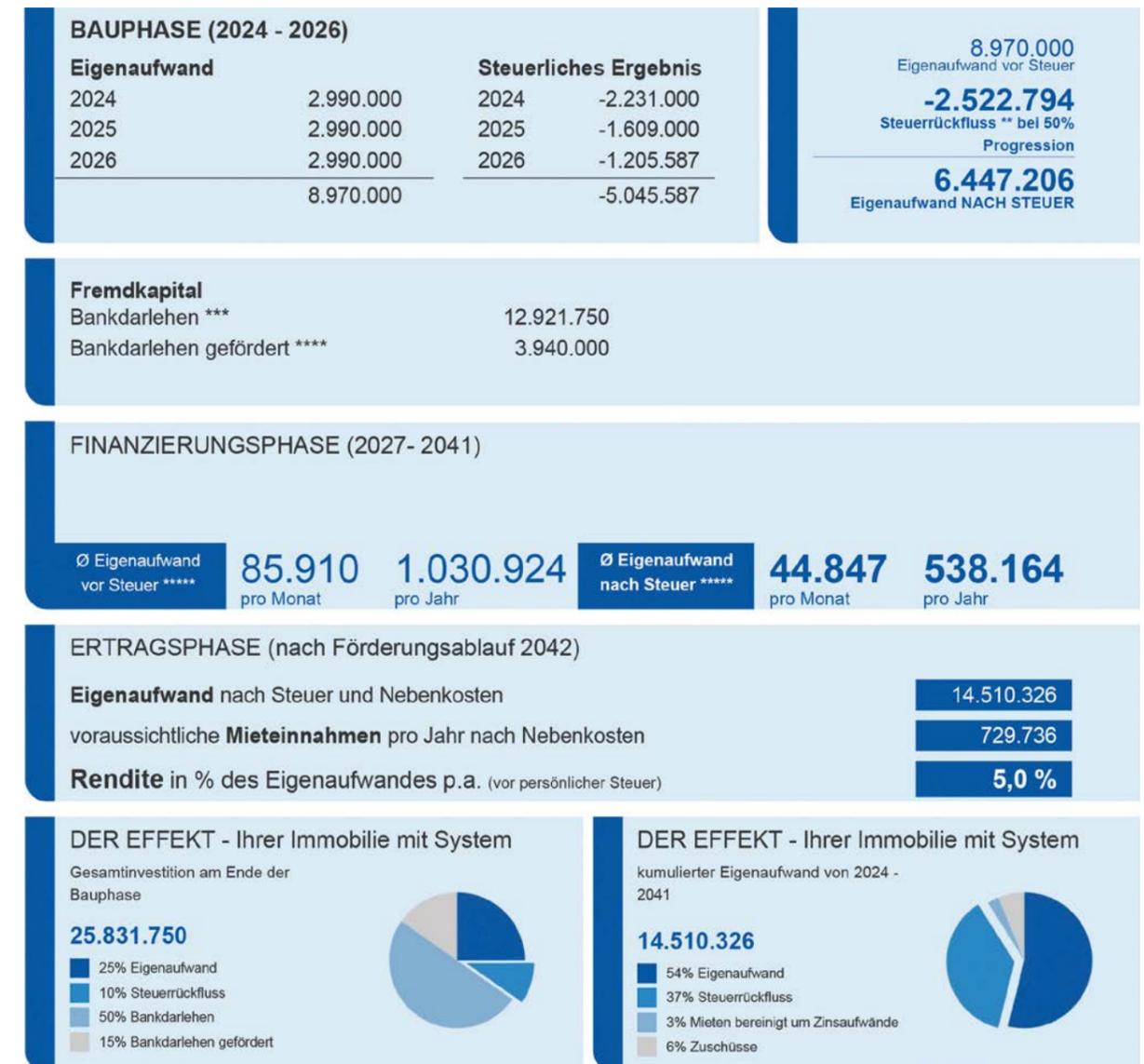
* Für die Endfinanzierung ab 01.12.2026 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 12.921.750 Euro
- Kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 15 Jahre ab 01.12.2026
- Bankdarlehen gefördert 3.940.000 Euro
- kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 15 Jahre ab 01.12.2026

Falls das geförderte Bankdarlehen bzw. der Förderungsbeitrag für die Küchenausstattung in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt werden, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich. Die rund 65%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die endgültige Finanzierung wird von den Eigentümer:innen anlässlich der Konstituierung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 25.831.750*



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 entnehmen sie dem steuerlichen Ergebnis auf den folgenden Seiten.
- *** Bankdarlehen in Höhe von 12.921.750 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,15% p.a. ab 01.12.2026 zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 3.940.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027-2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mieterrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-2.990.000		-2.990.000	-2.990.000
2025					-2.990.000	1.115.500	-1.874.500	-4.864.500
2026	26.131	9.333	35.465	-126.847	-3.081.383	804.500	-2.276.883	-7.141.383
2027	313.575	112.000	425.575	-1.522.168	-1.096.593	602.794	-493.799	-7.635.182
2028	322.107	112.000	434.107	-1.522.168	-1.088.061	750.631	-337.429	-7.972.612
2029	330.853	112.000	442.853	-1.522.168	-1.079.315	728.503	-350.812	-8.323.424
2030	339.817	112.000	451.817	-1.522.168	-1.070.351	705.494	-364.857	-8.688.281
2031	348.638	112.000	460.638	-1.522.168	-1.061.530	681.567	-379.963	-9.068.244
2032	348.430	112.000	460.430	-1.522.168	-1.061.737	656.870	-404.867	-9.473.111
2033	357.680	112.000	469.680	-1.522.168	-1.052.488	635.808	-416.680	-9.889.791
2034	367.151	112.000	479.151	-1.522.168	-1.043.017	609.100	-433.917	-10.323.707
2035	376.850	112.000	488.850	-1.522.168	-1.033.318	581.324	-451.994	-10.775.701
2036	386.781	112.000	498.781	-1.522.168	-1.023.386	552.436	-470.950	-11.246.652
2037	389.559	112.000	501.559	-1.522.168	-1.020.609	522.390	-498.219	-11.744.870
2038	399.973	112.000	511.973	-1.522.168	-1.010.195	494.834	-515.361	-12.260.232
2039	410.637	112.000	522.637	-1.522.168	-999.531	462.325	-537.206	-12.797.438
2040	421.556	112.000	533.556	-1.522.168	-988.611	186.509	-802.103	-13.599.541
2041	456.643	102.667	559.310	-1.394.425	-835.115	-75.670	-910.785	-14.510.326
2042	729.736		729.736		729.736	-213.721	516.015	-13.994.311

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 112.000 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

** Nettoeinnahmen/Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

*** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

**** Nettoeinnahmen/Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer

***** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-2.231.000		-2.231.000	-2.231.000
2025				-1.609.000		-1.609.000	-3.840.000
2026	31.083	-4.952	26.131	-1.172.000	-59.719	-1.205.587	-5.045.587
2027	373.000	-59.425	313.575	-1.117.000	-697.837	-1.501.263	-6.546.850
2028	382.325	-60.218	322.107	-1.117.000	-662.113	-1.457.006	-8.003.856
2029	391.883	-61.031	330.853	-1.117.000	-624.840	-1.410.987	-9.414.843
2030	401.680	-61.863	339.817	-1.117.000	-585.952	-1.363.135	-10.777.977
2031	411.321	-62.683	348.638	-1.117.000	-545.378	-1.313.740	-12.091.718
2032	421.192	-72.762	348.430	-1.117.000	-503.046	-1.271.616	-13.363.334
2033	431.301	-73.621	357.680	-1.117.000	-458.880	-1.218.200	-14.581.534
2034	441.652	-74.501	367.151	-1.117.000	-412.799	-1.162.648	-15.744.182
2035	452.252	-75.402	376.850	-1.117.000	-364.722	-1.104.872	-16.849.054
2036	463.106	-76.325	386.781	-1.117.000	-314.561	-1.044.780	-17.893.834
2037	474.220	-84.661	389.559	-1.117.000	-262.226	-989.667	-18.883.501
2038	485.602	-85.629	399.973	-1.117.000	-207.623	-924.650	-19.808.151
2039	497.256	-86.619	410.637	-633.000	-150.654	-373.017	-20.181.168
2040	509.190	-87.634	421.556	-179.000	-91.215	151.341	-20.029.827
2041	547.039	-90.395	456.643		-29.201	427.442	-19.602.385
2042	848.840	-119.104	729.736			729.736	-18.872.649

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		5.596.380			5.596.380
		minus Steuer			plus Steuer
		-825.190			4.895.810
		nach Steuer			nach Steuer
		4.771.190			10.492.190

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 5.721.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 373.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028 (2,4% p.a. ab 2031). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.) Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 Euro/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

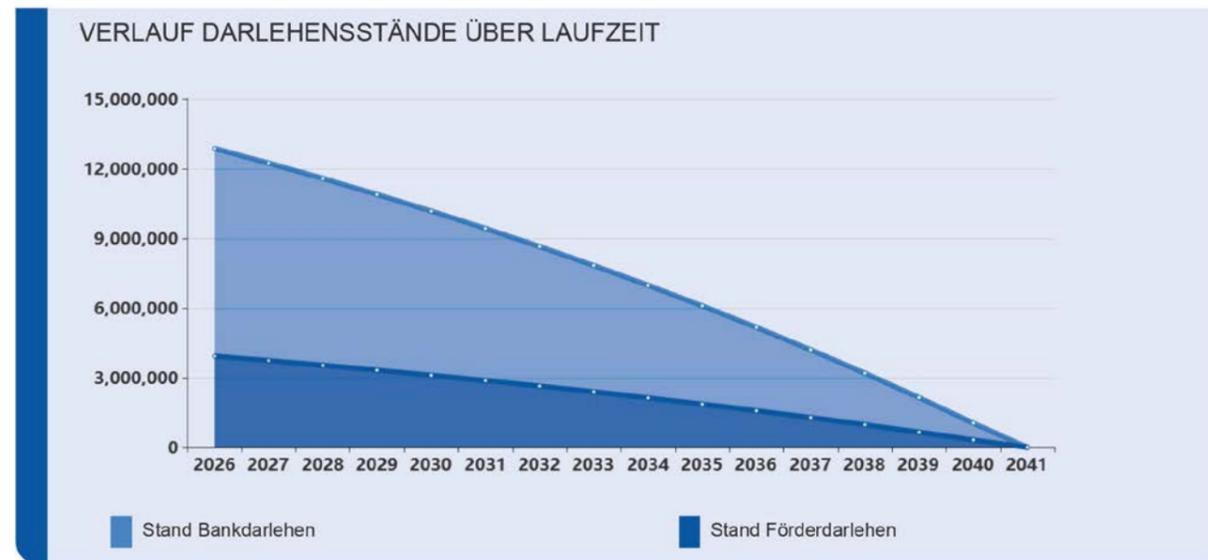
*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 4,15% ab 01.12.2026 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026	51.443	45.765	97.208	12.870.307	15.686	13.954	29.640	3.924.314	126.847
2027	631.713	534.777	1.166.490	12.238.594	192.617	163.060	355.677	3.731.697	1.522.168
2028	659.090	507.400	1.166.490	11.579.503	200.965	154.712	355.677	3.530.732	1.522.168
2029	687.654	478.837	1.166.490	10.891.849	209.674	146.003	355.677	3.321.058	1.522.168
2030	717.455	449.035	1.166.490	10.174.394	218.761	136.916	355.677	3.102.298	1.522.168
2031	748.548	417.942	1.166.490	9.425.846	228.242	127.436	355.677	2.874.056	1.522.168
2032	780.988	385.502	1.166.490	8.644.858	238.133	117.544	355.677	2.635.923	1.522.168
2033	814.835	351.656	1.166.490	7.830.023	248.453	107.224	355.677	2.387.470	1.522.168
2034	850.148	316.343	1.166.490	6.979.875	259.221	96.457	355.677	2.128.249	1.522.168
2035	886.991	279.499	1.166.490	6.092.884	270.455	85.223	355.677	1.857.795	1.522.168
2036	925.431	241.059	1.166.490	5.167.452	282.175	73.502	355.677	1.575.620	1.522.168
2037	965.538	200.953	1.166.490	4.201.915	294.404	61.273	355.677	1.281.215	1.522.168
2038	1.007.382	159.109	1.166.490	3.194.533	307.163	48.514	355.677	974.052	1.522.168
2039	1.051.039	115.451	1.166.490	2.143.494	320.475	35.202	355.677	653.578	1.522.168
2040	1.096.589	69.901	1.166.490	1.046.905	334.363	21.314	355.677	319.214	1.522.168
2041	1.046.219	22.378	1.068.597		319.005	6.823	325.828		1.394.425



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.747.000		-1.747.000	-1.747.000
2025				-672.000		-672.000	-2.419.000
2026	49.417	-4.952	44.465	-181.000	-59.719	-196.254	-2.615.254
2027	593.000	-59.425	533.575	-251.000	-697.837	-415.263	-3.030.517
2028	607.825	-60.218	547.607	-251.000	-662.113	-365.506	-3.396.022
2029	623.021	-61.031	561.990	-251.000	-624.840	-313.850	-3.709.872
2030	638.596	-61.863	576.733	-251.000	-585.952	-260.219	-3.970.091
2031	653.922	-62.683	591.240	-251.000	-545.378	-205.138	-4.175.229
2032	669.617	-72.762	596.855	-251.000	-503.046	-157.192	-4.332.421
2033	685.687	-73.621	612.066	-251.000	-458.880	-97.814	-4.430.234
2034	702.144	-74.501	627.643	-251.000	-412.799	-36.157	-4.466.391
2035	718.995	-75.402	643.593	-251.000	-364.722	27.871	-4.438.519
2036	736.251	-76.325	659.927	-251.000	-314.561	94.366	-4.344.153
2037	753.921	-84.661	669.260	-251.000	-262.226	156.034	-4.188.120
2038	772.015	-85.629	686.387	-251.000	-207.623	227.764	-3.960.356
2039	790.544	-86.619	703.924	-251.000	-150.654	302.271	-3.658.085
2040	809.517	-87.634	721.883	-251.000	-91.215	379.668	-3.278.418
2041	828.945	-90.395	738.550	-251.000	-29.201	458.349	-2.820.069
2042	848.840	-119.104	729.736	-251.000		478.736	-2.341.333
2043	869.212	-120.632	748.580	-251.000		497.580	-1.843.753
2044	890.073	-122.196	767.877	-251.000		516.877	-1.326.876
2045	911.435	-123.799	787.636	-251.000		536.636	-790.240
2046	933.309	-125.439	807.870	-251.000		556.870	-233.369
2047	955.709	-127.119	828.590	-251.000		577.590	344.220

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 593.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028 (2,4% p.a. ab 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 Euro/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% 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 abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

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

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Eigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 4,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 Euro/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.12.2026) mit 373.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2028 (2,4% p.a. ab 2031). Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 593.000 Euro p.a. angesetzt. Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 112.000 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.12.2026 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 12.921.750 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz mit 4,15% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre ab 01.12.2026
- ✓ Bankdarlehen gefördert 3.940.000 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre ab 01.12.2026

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

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

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktconformen Mieten ergibt sich für die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft voraussichtlich im 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2024

Erwerbsnebenkosten	68.200	EUR
Planung technische Betreuung	42.700	EUR
Baukosten	252.900	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	20.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	310.000	EUR
laufende Steuerberatung	40.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung & -bearbeitung Förderabwicklung	420.000	EUR
Gebühren	230.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2025	727.000	EUR
Beratungshonorar	25.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 112.000	EUR
	2.231.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	68.200	EUR
Planung technische Betreuung	75.600	EUR
Baukosten	673.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Bauzeitinsen bis 30.11.2026	672.000	EUR
Beratungshonorar	25.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 112.000	EUR
	1.609.000	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, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2026

Erwerbsnebenkosten	68.200	EUR
Planung technische Betreuung	92.000	EUR
Baukosten	842.400	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	55.000	EUR
Beratungshonorar	25.500	EUR
Zuschuss Küchen	- 5.800	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 112.000	EUR
	1.172.000	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, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.





Beteiligungsvariante BAR

Investieren mit Barzeichnung

- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen zur Verfügung.
- ✓ Zusätzlich erhalten Sie ein gefördertes Bankendarlehen mit attraktiven Annuitätenzuschüssen.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	22.398.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	1.270.000	EUR
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	230.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.398.930	EUR
Reserve	153.070	EUR
Investitionssumme	25.450.000	EUR
Beratungshonorar	381.750	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 1.420.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	24.411.750	EUR

* Erwerbsnebenkosten		
Gründerwerbsteuer 3,5%	897.221	EUR
Eintragungsgebühr 1,1%	281.984	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	60.795	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	20.000	EUR
Reserve	10.000	EUR
	1.270.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2024 und einem Tilgungsbeginn ab Dezember 2026, einem Zinssatz von 4,15% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

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

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 25.831.750*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	21.891.750	2024	-1.341.000
Barzeichnungsbonus	-1.420.000	2025	-1.070.000
	20.471.750	2026	-1.159.823
			-3.570.823

20.471.750
Eigenaufwand vor Steuer

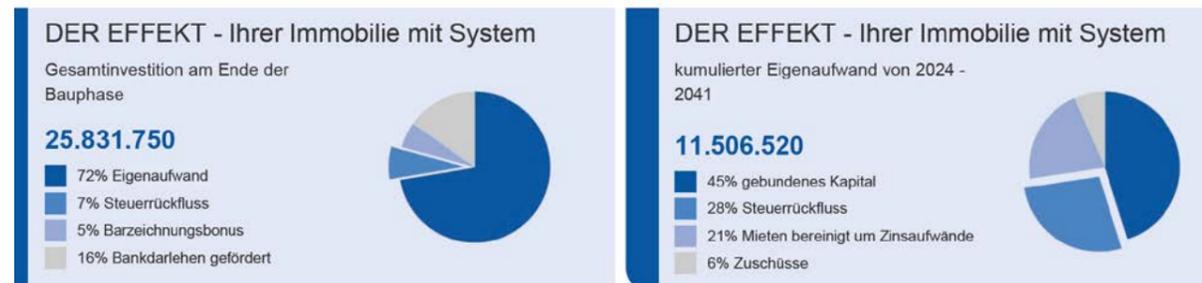
-1.785.411
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

18.686.339
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	3.940.000

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)					
Ø Zufluss vor Steuer ****	10.753	129.040	Ø Zufluss nach Steuer ****	39.836	478.032
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	11.506.520
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	729.736
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,3 %



* 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 entnehmen sie dem steuerlichen Ergebnis auf den folgenden Seiten.

*** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 3.940.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-20.471.750		-20.471.750		-20.471.750
2025						670.500	670.500	3,28 %	-19.801.250
2026	26.131	9.333	35.465	-29.640	5.825	535.000	540.825	2,73 %	-19.260.425
2027	313.575	112.000	425.575	-355.677	69.897	579.911	649.809	3,37 %	-18.610.616
2028	322.107	112.000	434.107	-355.677	78.430	483.243	561.672	3,02 %	-18.048.944
2029	330.853	112.000	442.853	-355.677	87.175	474.803	561.978	3,11 %	-17.486.966
2030	339.817	112.000	451.817	-355.677	96.140	466.075	562.215	3,22 %	-16.924.751
2031	348.638	112.000	460.638	-355.677	104.961	457.050	562.010	3,32 %	-16.362.741
2032	348.430	112.000	460.430	-355.677	104.753	447.899	552.652	3,38 %	-15.810.089
2033	357.680	112.000	469.680	-355.677	114.002	443.057	557.059	3,52 %	-15.253.029
2034	367.151	112.000	479.151	-355.677	123.474	433.272	556.746	3,65 %	-14.696.283
2035	376.850	112.000	488.850	-355.677	133.172	423.153	556.325	3,79 %	-14.139.958
2036	386.781	112.000	498.781	-355.677	143.104	412.687	555.790	3,93 %	-13.584.167
2037	389.559	112.000	501.559	-355.677	145.882	401.860	547.742	4,03 %	-13.036.425
2038	399.973	112.000	511.973	-355.677	156.295	394.357	550.653	4,22 %	-12.485.773
2039	410.637	112.000	522.637	-355.677	166.959	382.771	549.730	4,40 %	-11.936.043
2040	421.556	112.000	533.556	-355.677	177.879	128.783	306.662	2,57 %	-11.629.381
2041	456.643	102.667	559.310	-325.828	233.482	-110.621	122.861	1,06 %	-11.506.520
2042	729.736		729.736		729.736	-224.910	504.826	4,39 %	-11.001.694

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 112.000 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

** Nettoeinnahmen/Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

*** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

**** Nettoeinnahmen/Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer

***** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer (gebundenes Kapital)

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.341.000		-1.341.000	-1.341.000
2025				-1.070.000		-1.070.000	-2.411.000
2026	31.083	-4.952	26.131	-1.172.000	-13.954	-1.159.823	-3.570.823
2027	373.000	-59.425	313.575	-1.117.000	-163.060	-966.486	-4.537.308
2028	382.325	-60.218	322.107	-1.117.000	-154.712	-949.606	-5.486.914
2029	391.883	-61.031	330.853	-1.117.000	-146.003	-932.151	-6.419.065
2030	401.680	-61.863	339.817	-1.117.000	-136.916	-914.099	-7.333.164
2031	411.321	-62.683	348.638	-1.117.000	-127.436	-895.798	-8.228.962
2032	421.192	-72.762	348.430	-1.117.000	-117.544	-886.114	-9.115.076
2033	431.301	-73.621	357.680	-1.117.000	-107.224	-866.544	-9.981.620
2034	441.652	-74.501	367.151	-1.117.000	-96.457	-846.306	-10.827.926
2035	452.252	-75.402	376.850	-1.117.000	-85.223	-825.373	-11.653.299
2036	463.106	-76.325	386.781	-1.117.000	-73.502	-803.721	-12.457.020
2037	474.220	-84.661	389.559	-1.117.000	-61.273	-788.714	-13.245.734
2038	485.602	-85.629	399.973	-1.117.000	-48.514	-765.541	-14.011.275
2039	497.256	-86.619	410.637	-633.000	-35.202	-257.566	-14.268.841
2040	509.190	-87.634	421.556	-179.000	-21.314	221.242	-14.047.599
2041	547.039	-90.395	456.643		-6.823	449.820	-13.597.779
2042	848.840	-119.104	729.736			729.736	-12.868.043

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		5.596.380	Nettoeinnahmen		5.596.380
minus Steuer		-825.190	plus Steuer		4.895.810
nach Steuer		4.771.190	nach Steuer		10.492.190

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 5.721.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 373.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028 (2,4% ab 2031). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.) Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 Euro/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.12.2026 berechnet.

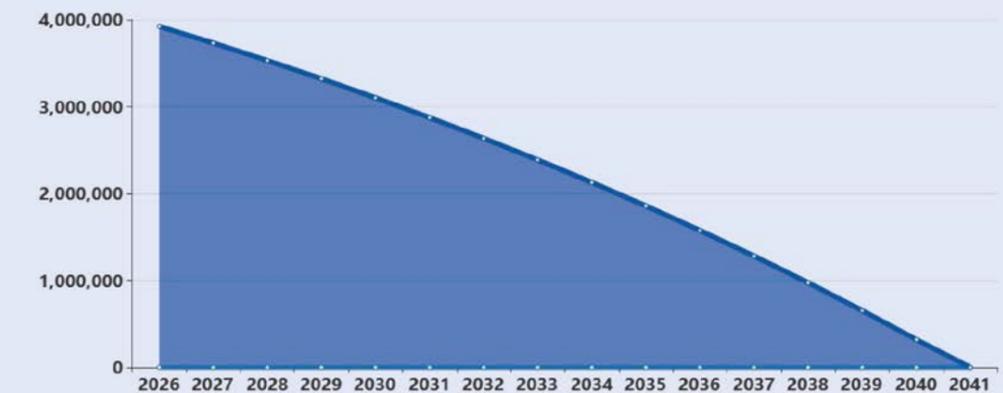
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	15.686	13.954	29.640	3.924.314
2027	192.617	163.060	355.677	3.731.697
2028	200.965	154.712	355.677	3.530.732
2029	209.674	146.003	355.677	3.321.058
2030	218.761	136.916	355.677	3.102.298
2031	228.242	127.436	355.677	2.874.056
2032	238.133	117.544	355.677	2.635.923
2033	248.453	107.224	355.677	2.387.470
2034	259.221	96.457	355.677	2.128.249
2035	270.455	85.223	355.677	1.857.795
2036	282.175	73.502	355.677	1.575.620
2037	294.404	61.273	355.677	1.281.215
2038	307.163	48.514	355.677	974.052
2039	320.475	35.202	355.677	653.578
2040	334.363	21.314	355.677	319.214
2041	319.005	6.823	325.828	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

4.719 Eigentumsanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-857.000		-857.000	-857.000
2025				-133.000		-133.000	-990.000
2026	49.417	-4.952	44.465	-181.000	-13.954	-150.490	-1.140.490
2027	593.000	-59.425	533.575	-251.000	-163.060	119.514	-1.020.975
2028	607.825	-60.218	547.607	-251.000	-154.712	141.894	-879.081
2029	623.021	-61.031	561.990	-251.000	-146.003	164.987	-714.094
2030	638.596	-61.863	576.733	-251.000	-136.916	188.817	-525.277
2031	653.922	-62.683	591.240	-251.000	-127.436	212.804	-312.473
2032	669.617	-72.762	596.855	-251.000	-117.544	228.310	-84.163
2033	685.687	-73.621	612.066	-251.000	-107.224	253.842	169.679

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 593.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028 (2,4% p.a. ab 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 Euro/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, 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. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

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

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

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

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Eigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 4,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 Euro/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.12.2026) mit 373.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2028 (2,4% p.a. ab 2031). Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 593.000 Euro p.a. angesetzt. Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 112.000 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.12.2026 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen gefördert voraussichtlich 3.940.000 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. zzgl Spesen & Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre ab 01.12.2026

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

STEUERLICHER TOTALGEWINN

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

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2**2024**

Erwerbsnebenkosten	68.200	EUR
Planung technische Betreuung	42.700	EUR
Baukosten	252.900	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	20.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	310.000	EUR
laufende Steuerberatung	40.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung & -bearbeitung Förderabwicklung	420.000	EUR
Geldverkehrsspesen Bauzeitzinsen bis 31.12.2025	67.000	EUR
Beratungshonorar	25.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 112.000	EUR
	1.341.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	68.200	EUR
Planung technische Betreuung	75.600	EUR
Baukosten	673.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Geldverkehrsspesen Bauzeitzinsen bis 30.11.2026	133.000	EUR
Beratungshonorar	25.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 112.000	EUR
	1.070.000	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, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2**2026**

Erwerbsnebenkosten	68.200	EUR
Planung technische Betreuung	92.000	EUR
Baukosten	842.400	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	130.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	76.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	55.000	EUR
Beratungshonorar	25.500	EUR
Zuschuss Küchen	- 5.800	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 112.000	EUR
	1.172.000	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, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

KAUF DER LIEGENSCHAFT

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

WERKVERTRAG | AUFTRAG | VOLLMACHT

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

KONSTITUIERUNG DER ERRICHTUNGS- UND VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT

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

VERTRAG DER ERRICHTUNGS- UND VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT

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

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

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

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

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

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Eigentümer:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherr:innen“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden Erwerb der Eigentumsanteile vor Baubeginn. Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Eigentümer:innen. Wirtschaftliches Risiko darf von den Eigentümer:innen nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

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

VERLUSTAUSGLEICH

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

Obstehende 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.

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

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

Es könnte auch die Rechtsansicht vertreten werden, dass die Wohnungseigentümer:innen umsatzsteuerlich als Unternehmer:innen gelten.

Nach dieser Rechtsansicht würde die Einräumung des Wohnungseigentums eine umsatzsteuerpflichtige Leistung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft an die jeweiligen Wohnungseigentümer:innen darstellen.

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

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

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden.

Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

VERÄUSSERUNG DER EIGENTUMSANTEILE

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

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

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 Rechtsfolgenentsprechenden steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien).

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

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

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

Das Projekt wurde hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen. Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung oder Änderung der Förderung kann nicht übernommen werden und trägt das förderrechtliche Risiko der/die

einzelne Investor:in.

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

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

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

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

Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte bzw. deren Ausführung sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (1), den Wohnungsgrundrissen (2) und der Planmappe (3) (als Teil der Verkaufsunterlagen) dargestellt. Im Falle von unterschiedlichen Darstellungen bzw. Abweichung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte in den verschiedenen UnterlagengiltimZweifelsfallvorstehendbeschriebene Reihenfolge.

Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächen sind als Orientierung zu verstehen. Die Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen können sich geringfügig ändern. Bepflanzungen, Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.

Im Hinblick auf die Liebhaberei Problematik ist eine Veräußerung der Anteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich.

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

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

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

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

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

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der 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.) des einzelnen Investors/der einzelnen Investorin werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss die Beratung eines Wirtschaftstreuhandlers/einer Wirtschaftstreuhandlerin, eines Steuerberaters/einer Steuerberaterin bzw. gegebenenfalls eines Rechtsanwaltes/einer Rechtsanwältin einzuholen.

Ihre Partner:innen

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

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

Werkvertrag Freude am Wohnen
Wohnbau-GmbH, Linz

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

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

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

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

Ganzheitliches Leistungsspektrum

GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit hoher Expertise und Sorgfalt.

RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

IFA beauftragt etablierte Partner mit der Umsetzung des Bauvorhabens und überwacht die Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und Qualitätsstandards.

VERMIETUNG & QUALITÄTSMANAGEMENT

IFA beauftragt etablierte Makler mit der Vermietung und steuert das Liquiditätsmanagement.

INVESTOR:INNENBETREUUNG & ASSET MANAGEMENT

IFA steht in laufender Kommunikation mit allen Investor:innen, erstellt regelmäßig Berichte und informiert zu Handlungsalternativen wie Verkaufsszenarien, Begründung von Wohnungseigentum u.v.m.

GRUNDSTÜCK & OBJEKT

IFA hat Zugang zu attraktiven Objekten auf einem immer knapper werdenden Markt und akquiriert nach detaillierter Prüfung und Standortanalyse.

ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

IFA kennt alle relevanten öffentlichen Förderungen und übernimmt sowohl deren Beantragung als auch Abwicklung, um so Ihr Investment zu optimieren.

FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

IFA garantiert eine optimierte Finanzierungsstrukturierung und kümmert sich um sämtliche Belange zu Kredit- und Bankfinanzierung.

STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

IFA optimiert Ihr Investment bestmöglich steuerlich und stimmt sich laufend mit der beauftragten Steuerberatung ab.

BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister wie Hausverwaltung, Reinigung oder Haustechnik. Hierbei nutzen wir bestmöglich Lerneffekte sowie Synergien der SORAVIA Gruppe zu Ihrem Vorteil.

IFA

360-Grad-Service ein Immobilienleben lang

Immobilien sind mehr als Glas, Holz und Beton. Sie sind wertvolle Lebensräume, die gepflegt werden müssen, um ihren Wert zu halten und zu steigern. Vom IFA Asset Management erhalten Immobilien jene Betreuung, die sie verdienen – und die langfristig den Erfolg eines Investments wesentlich beeinflussen. IFA bündelt mit ihren Partnern langjährige Markterfahrung und ein umfassendes Leistungsportfolio in den Bereichen Property- und Facility-Management, von Immobilienberatung und -vermarktung bis hin zu Gebäudereinigung und Hausbetreuung.

Zu den Partnern zählt unter anderem die ADOMO Group, ein verbundenes Unternehmen von IFA, welches sich auf Dienstleistungen rund um die Immobilie spezialisiert hat. Daraus resultierend profitieren Investor:innen von den Synergien zwischen ADOMO und IFA.

IFA BIETET MIT IHREN PARTNERN AUS DER ADOMO GROUP:

- ✓ Konsistente, kompromisslos hohe Qualität
- ✓ Verlässlichkeit und rasche Verfügbarkeit
- ✓ Etablierte Prozesse und effektive Synergien
- ✓ Innovationskraft und umfassendes Experten-Know-how
- ✓ Transparente Kostenstruktur und klare Preisgestaltung

ZWEI UNTERNEHMEN SIND FÜR IFA INVESTOR:INNEN BESONDERS RELEVANT:

IMMOcontract Immobilien Vermittlungs GmbH

Das erfahrene Makler Unternehmen garantiert eine strategische Vermarktung und verantwortet die Immobilien-Vermietung.

Platz 1

Stärkste Immomakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2023

ima Immobilien Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert in engem Austausch mit dem IFA Asset Management die Bewirtschaftung jedes Investments. ima betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



MANAGEN STATT VERWALTEN

Mit strukturierten Auftragsvergaben gewährleistet das IFA Asset Management die ideale wBewirtschaftung und Instandhaltung jeder Immobilie. Dies trägt neben einer hohen Vermietungsquote auch zur langfristigen Wertsicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



LEBENSZYKLUSKOSTEN SENKEN, ERTRÄGE SICHERN

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.



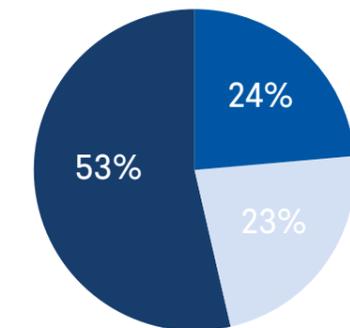
VERTRAUEN & TRANSPARENZ

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet auch das Online-Portal, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilien Investments haben.



SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management und Property- und Facility-Management von ADOMO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.



- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung

IFA AG

MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

Als der Manager für direkte Immobilieninvestments ermöglicht IFA vorwiegend privaten, aber auch institutionellen Investor:innen, seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. 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.€ Assets under
Management

8.577 verwaltete
Wohnungen

7.900 zufriedene
Investor:innen

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

IFA



JAHRZEHNTELANGE IMMOBILIENKOMPETENZ

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



LEISTUNGSSTÄRKE

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



GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

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



NACHHALTIG INVESTIEREN

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



INVESTMENTS FÜR JEDEN ANLAGEHORIZONT

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



In bester Gesellschaft

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

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

41%

—
unserer Anleger:innen
sind Mehrfachzeichner:innen

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

IFA. Wo Leader investieren.



96,4% betrug im Jahr 2023 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle.

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

Track Record.

Mit Bauherrenmodellen, Prime Investments und Anleihen bietet IFA eine breite Produktpalette und ermöglicht damit Investments, die immer zur persönlichen Veranlagungsstrategie und Renditeerwartung unserer Investor:innen passen. Von welchem IFA Investment möchten Sie profitieren?



Hirschstettner Str. 99, 1220 Wien

NUTZUNG	37 Wohnungen, 30 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	14,5 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Februar 2023



Aspernstraße 120, 1220 Wien

NUTZUNG	21 Wohnungen, 1 Geschäft, 12 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	8,5 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	März 2023



Idlhofgasse 70, 8020 Graz

NUTZUNG	89 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 75 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	28,7 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Oktober 2023



Augasse 94, 8020 Graz

NUTZUNG	27 Wohnungen, 21 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	9,3 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	November 2023

Wir übernehmen Verantwortung

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

Environmental | UMWELT

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

Social | SOZIALES

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

Governance | UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

Lang
fristig.

20+
JAHRE

Mittel
fristig.

6-19
JAHRE

Kurz
fristig.

3-5
JAHRE

IFA Bauherrenmodelle IFA Prime Investments

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

IFA Prime Investments

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

IFA Anleihen

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

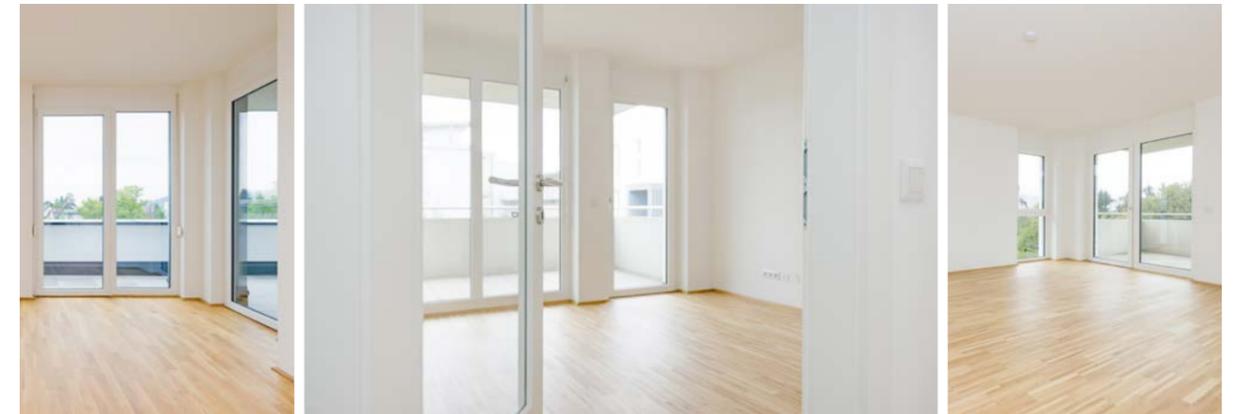


Beispiele aus realisierten IFA PRIME Investments



Standardanforderungen

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



Leistungskatalog

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

1. INVESTITIONSPHASE / BAU DES IMMOBILIENPROJEKTS (PAUSCHALHONORAR)

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

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

2. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (MARKTKONFORMES LAUFENDES HONORAR)

Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Leerstandsmanagement von Wohnungen und Geschäftslokalen ✓ Regelmäßige Abstimmung mit Makler:innen, evtl. Beauftragung von Drittmakler:innen ✓ Setzung von Maßnahmen zur besseren Vermietung bzw. Reduktion von Leerständen ✓ Verhandlung mit potenziellen Mieter:innen ✓ Aufbereitung von Informationen und ggf. Entscheidungsgrundlagen für Investor:innen ✓ Anhebung des Mietzins bei Förderungsablauf
Forderungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen ✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen ✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen
Abstimmung mit der Förderstelle	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle ✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer Marktkonformen weiteren Vermietung
Management von Sanierungsleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identifizierung von Sanierungsmaßnahmen und Information an Investor:innen ✓ Bei Beschlussfassung Einholung von passenden Angeboten basierend auf einer transparenten Besteller-Richtlinie ✓ Liquiditätsermittlung und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten ✓ Koordination der Investor:innen zur Beschlussfassung
Liquiditätsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen <ul style="list-style-type: none"> ✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report ✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung
Management von Großsanierungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identifizierung von Großsanierungen und Aufbereitung von Informationen an Investor:innen ✓ Beauftragung von externen Sachverständigen und Dienstleistern ✓ Analyse der Liquidität und ggf. Finanzierung ✓ Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Sanierung
Rechtliche Analysen zum Projekt	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Klärung und Analyse von rechtlichen Themenstellungen ✓ Ggf. Beauftragung von externen Gutachtern oder Rechtsanwälten ✓ Aufbereitung von Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen ✓ Analyse zur Auswirkung auf die Liquidität und Ertragslage des Objekts
Anfragen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports
Investmentportal	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen
ESG-Reporting	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherstellung einer kontinuierlichen aktualisierten Verarbeitung der relevanten Verbrauchsdaten ✓ Koordination der Bereitstellung einer aktuellen ESG-Software ✓ Monitoring der Auswirkung energetischer Optimierungsmaßnahmen ✓ Erstellung eines jährlichen ESG-Reports
Honorar	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Für die Leistungen des IFA Asset Managements zu Punkt 2 gelangt ein marktkonformes laufendes Honorar zur Verrechnung. Leistungen Dritter werden gesondert in Rechnung gestellt.

Optionaler zusätzlicher Leistungskatalog

Gesonderte Verrechnung

3. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Erstellung von Analysen für
Investor:innen

- ✓ Analyse der Einnahmesituation
 - ✓ Prüfung der Einhebung eines Lagezuschlags
 - ✓ Einholung von entsprechenden Gutachten
 - ✓ Kommunikation mit Maklern, Investor:innen und Hausverwaltung
- ✓ Analyse und Prognose des Fair Values und der Wertentwicklung des Objekts
 - ✓ Strukturierte Darstellung historischer und zukünftiger Einnahmen
 - ✓ Wertindikation für einen möglichen Exit nach Erreichen des Totalgewinns
- ✓ Koordination der Totalgewinnberechnung auf Einzelinvestor:innen-Ebene

Forderungsmanagement

- ✓ Administration der notwendigen Schritte bei Verkauf, Schenkung und Vererben von Anteilen

4. ERREICHUNG TOTALGEWINN / EXIT (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Verkauf

- ✓ Erstellung einer Wertindikation und Marktanalyse
- ✓ Erarbeitung wertoptimierender Maßnahmen bei Beibehaltung des Investments
- ✓ Einholung einer Totalgewinn-Analyse
- ✓ Management und Durchführung des Verkaufsprozesses
- ✓ Bei keinem Verkaufsbeschluss: Auf Wunsch Unterstützung der Investor:innen bei Verwertung von Anteilen (Zweitmarkt)

Wohnungseigentumsbegründung

- ✓ Aufbereitung aller relevanten Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen
- ✓ Einholung eines Nutzwertgutachtens
- ✓ Abhaltung von benötigter Eigentümer:innenversammlung in Kooperation mit der Hausverwaltung

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.

7,6Mrd. Euro — Projektvolumen bis heute realisiert

4,9 Mrd. Euro — Projektvolumen aktuell in Entwicklung

31Mio. 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
IFA INVEST GMBH

03

PROPERTY- UND FACILITY-MANAGEMENT

ADOMO Gruppe

04

HOSPITALITY

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

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater/Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom April 2024 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Impressum

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe Stock, Getty Images, iStock. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Stand: April 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