



Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N° 499

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

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 September 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: Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

TIERGARTENWEG 32A, 32B, 32D, 32E	Seite 4
<hr/>	
<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 15Seite 19Seite 22
PROJEKTDDETAILS	Seite 23
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Nutzflächenaufstellung• Mieteinnahmen• Förderung• Voraussichtlicher Investitionsplan	<ul style="list-style-type: none">Seite 23Seite 26Seite 27Seite 28
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 30
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 31Seite 32Seite 38Seite 39
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 42
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 43Seite 44Seite 49Seite 50
RECHT UND STEUER	Seite 52
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Rechtliche Grundlagen• Steuerliche Grundlagen• Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	<ul style="list-style-type: none">Seite 52Seite 54Seite 56
ÜBER UNS	Seite 58
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Ihre Projektpartner:innen• Leistungsspektrum• Track Record• Leistungskatalog	<ul style="list-style-type: none">Seite 58Seite 60Seite 70Seite 78
ANHANG	Seite 79
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Erstunterlagen• Vertragsunterlagen• Unterlagen zur Information	



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. 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.

IFA







Ihr Investment

Auf einen Blick

Investment	Steuroptimiertes Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°499
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch.
Gesamtinvestition	7,19 Mio. Euro
Planrendite	Rund 4,9% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	131.361 Euro
Eigenkapital	Kreditzeichnung: ab rund 44.640 Euro zahlbar über 3 Jahre (durchschnittlich rund 14.880 Euro p.a.) Barzeichnung: ab 105.042 Euro (nach Abzug Barzeichnungsbonus) zahlbar bei Konstituierung 2024
Projekt	Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e , 8055 Graz. Das gesamte Projekt „Tiergartenweg“ umfasst 58 Neubauwohnungen verteilt auf fünf Gebäude, 62 Tiefgaragenplätze, 107 Fahrradabstellplätzen. Alle Wohnungen mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon. Das Bauherrenmodell N°499 umfasst 15 Wohnungen.
Bewertete Fläche	1.380 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.

Das Projekt „**Tiergartenweg 32**“ 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 hochwertigem Wohnraum, Investor:innen von inflationsgeschützten Mieteinnahmen und den staatlichen Förderungen sowie steuerlichen Begünstigungen eines Bauherrenmodells.

PROJEKTDDETAILS

7.987 m ²	Grundstückgröße
3.696 m ²	Wohnnutzfläche bei 58 Wohnungen
1.120 m ²	Balkon/Terrassenflächen jede Wohnung hat durchschnittlich 30 m ² private Freifläche
1.678 m ²	zugeordnete Eigengärten gesamt
2.800m ²	zusätzliche Allgemeingrünfläche
5 m ²	durchschnittliche Kellerabteilgröße
62	Tiefgaragenplätze
107	Fahrradabstellplätze

Vorteile Ihres Investments

ATTRAKTIVE RENDITE

Planrendite von rund 4,9% 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.

SICHERHEIT

Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

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

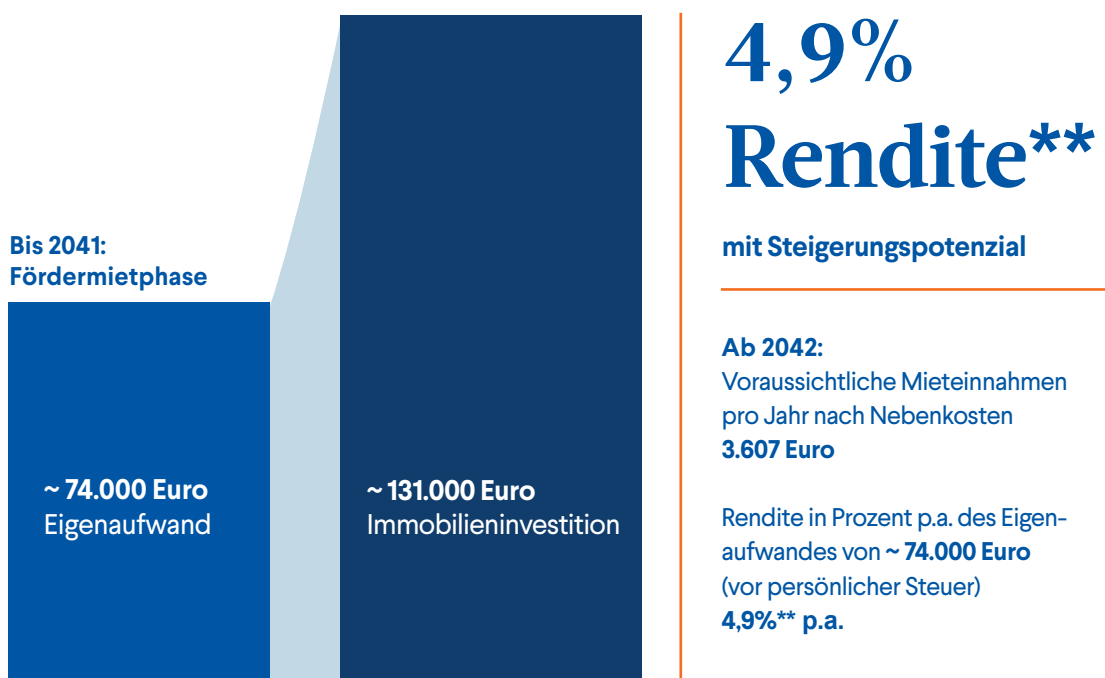
ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

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 durchschnittlich 14.880 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 74.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 131.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 4,9%** p.a.



Vereinfachte Beispielrechnung. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei 3,3% 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 im Gesamtprojekt, 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 40% 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.

Verwertungsszenario

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung besteht auch die Option einer Verwertung:

Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnun-

gen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

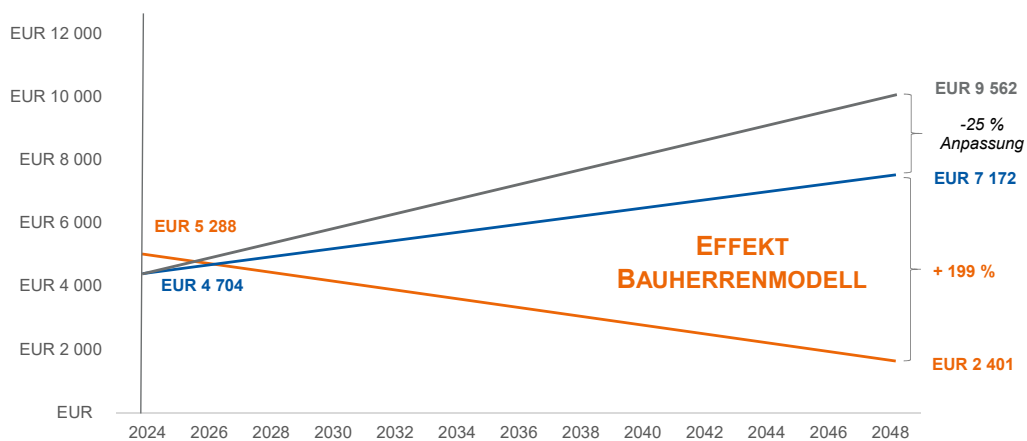
Detaillierte Informationen dazu finden Sie im Gesellschaftsvertrag.

Verwertungsszenario 2048 – Modellrechnung

Zeitpunkt der geplanten Totalgewinnerreichung bei Kreditzeichnung

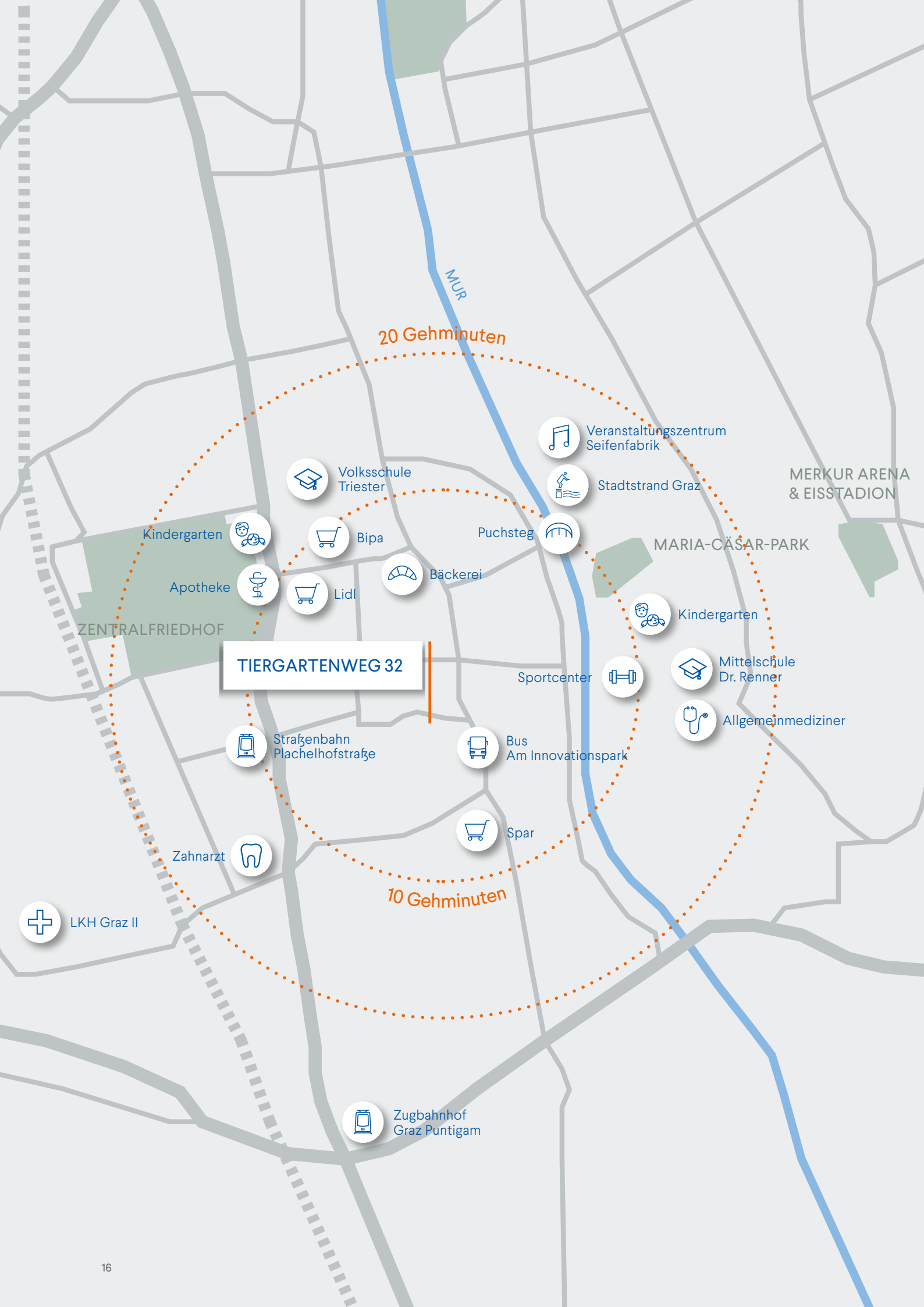
Gesamtinvestitionskosten*	7.297.850	Euro
Bewertete Fläche	1.380	m ²
Gesamtinvestitionskosten pro m²	5.288	Euro
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2024 - 2048)	3.313.897	Euro
Eigenaufwand pro m² bewertete Fläche kumuliert	2.401	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis 2024 in 8055 Graz ohne Nebenkosten pro m ² **	4.704	Euro
inklusive 3% Wertsteigerung p.a. (2024 - 2048) pro m ²	9.562	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis nach 25% Preisabschlag für Bestandsimmobilien pro m²	7.172	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis 2048 pro m ²	7.172	Euro
Eigenaufwand pro m ²	2.401	Euro
Wertsteigerung im Jahr 2048	+ 199	%
Wertsteigerung vor ImmoEst p.a.	8,3	%

Effekt des Bauherrenmodells bei Wohnungseigentumsbegründung oder Verkauf der Liegenschaft



* Gesamtinvestitionskosten inklusive aller Erwerbsnebenkosten sowie Bauzeitinsen und IFA Dienstleistungspaket laut Projektdokumentation.
** Quelle: immopreise.at

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 Risikoauflärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin.



TIERGARTENWEG 32

20 Gehminuten

10 Gehminuten

LKH Graz II

Zahnarzt



Straßenbahn Plachelhofstraße



Bus Am Innovationspark



Spar



Zugbahnhof Graz Puntigam



Allgemeinmediziner



Mittelschule Dr. Renner



Kindergarten



Sportcenter



Puchsteg



Bäckerei



Lidl



Apotheke



Bipa



Kindergarten



Volksschule Triester



Stadtstrand Graz



Veranstaltungszentrum Seifenfabrik

MERKUR ARENA & EISSTADION

MARIA-CÄSAR-PARK

MUR

ZENTRALFRIEDHOF

Optimale Lage

„Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e ” überzeugt durch seine Lage und bietet ein attraktives Wohnumfeld mit umfassender Infrastruktur. Dieses 499. 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



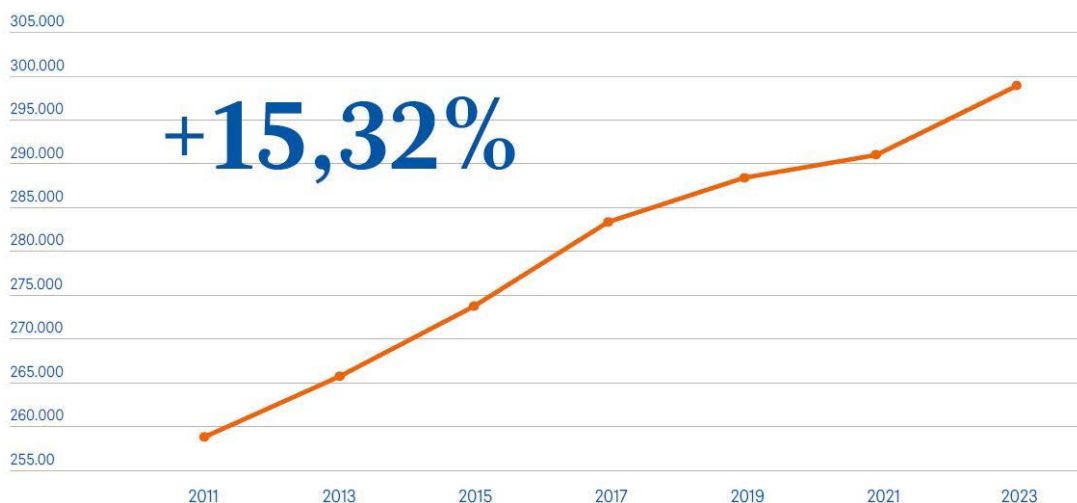
Graz

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 sickerfähige 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

WIR ENTWICKELN LEBENSÄÄUME

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 „Grätzelzentren“.

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.

So funktioniert ein IFA Bauherrenmodell

BILDUNG EINER BAUHERRENGEMEINSCHAFT & KAUF DES OBJEKTS

Investor:innen bilden eine Bauherrengemeinschaft, diese erwirbt gemeinsam ein Objekt. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, im Grundbuch oder Firmenbuch eingetragen.



BAU ODER SANIERUNG

Bei Neubau oder Gebäudesanierung profitieren Investor:innen von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



VERMIETUNG

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



OPTIMALE BEWIRTSCHAFTUNG

Eine optimale Bewirtschaftung und Abwicklung umfasst die Steuerung aller Dienstleister sowie die laufende Kommunikation mit den Investor:innen. Im Firmenverbund bieten wir das alles aus einer Hand an.

Immobilienbesitz mit System

KOMMANDITBETEILIGUNG ALS BAUHERRENMODELL

RAHMENBEDINGUNGEN

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

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der MERINDA 35 Entwicklungs GmbH & Co KG. Die Gesellschaft ist Eigentümerin von Miteigentumsanteilen und Teil einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft mit dem Zweck 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 (**keine Eigennutzung!**).

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell im Wege einer Kommanditgesellschaft 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 32a, 32b, 32d, 32e , 8055 Graz

FLÄCHENAUFSTELLUNG *

WOHNUNG	NUTZFLÄCHE **	BEWERTETE FLÄCHE***
<u>Haus E EG - Top 2</u>	60 m ²	65 m ²
Terrasse	11 m ²	
Garten	66 m ²	
Kellerabteil Nr. 2	4 m ²	
Stellplatz Nr. 10	13 m ²	6 m ²
<u>Haus E EG - Top 5</u>	56 m ²	66 m ²
Terrasse	11 m ²	
Garten	59 m ²	
Kellerabteil Nr. 5	4 m ²	
Stellplatz Nr. 43	13 m ²	6 m ²
<u>Haus D EG - Top 18</u>	56 m ²	68 m ²
Terrasse	11 m ²	
Garten	76 m ²	
Kellerabteil Nr. 18	4 m ²	
Stellplatz Nr. 17	13 m ²	6 m ²
<u>Haus D EG - Top 22</u>	56 m ²	70 m ²
Terrasse	11 m ²	
Garten	109 m ²	
Kellerabteil Nr. 22	4 m ²	
Stellplatz Nr. 21	13 m ²	6 m ²

* Voraussichtliche Flächenaufstellung nach Wohnungseigentumsbegründung. Die Gesellschaft ist Miteigentümerin von 1.380/4.719 Anteilen an der Liegenschaft EZ 857 | KG 63118 Rudersdorf. Das Gesamtprojekt wird gemeinschaftlich auf der Liegenschaft von sämtlichen Miteigentümern umgesetzt. Nach Wohnungseigentumsbegründung soll die Gesellschaft Wohnungseigentümerin von 15 Wohnungen und Stellplätzen werden.

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

*** Bewertung aufgrund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht der Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen.

WOHNUNG	NUTZFLÄCHE **	BEWERTETE FLÄCHE***
Haus A EG - Top 51	79 m ²	100 m ²
Terrasse	20 m ²	
Garten	138 m ²	
Kellerabteil Nr. 51	13 m ²	
Stellplatz Nr. 1	13 m ²	6 m ²
Haus A EG - Top 52	78 m ²	104 m ²
Terrasse	20 m ²	
Garten	194 m ²	
Kellerabteil Nr. 52	7 m ²	
Stellplatz Nr. 2	13 m ²	6 m ²
Haus A 1. OG - Top 53	79 m ²	86 m ²
Balkon	20 m ²	
Kellerabteil Nr. 53	7 m ²	
Stellplatz Nr. 3	18 m ²	7 m ²
Haus A 1. OG - Top 54	78 m ²	85 m ²
Balkon	20 m ²	
Kellerabteil Nr. 54	7 m ²	
Stellplatz Nr. 4	13 m ²	6 m ²
Haus A 2. OG - Top 55	79 m ²	88 m ²
Balkon	20 m ²	
Kellerabteil Nr. 55	7 m ²	
Stellplatz Nr. 5	13 m ²	6 m ²

* Voraussichtliche Flächenaufstellung nach Wohnungseigentumsbegründung. Die Gesellschaft ist Miteigentümerin von 1.380/4.719 Anteilen an der Liegenschaft EZ 857 | KG 63118 Rudersdorf. Das Gesamtprojekt wird gemeinschaftlich auf der Liegenschaft von sämtlichen Miteigentümern umgesetzt. Nach Wohnungseigentumsbegründung soll die Gesellschaft Wohnungseigentümerin von 15 Wohnungen und Stellplätzen werden.

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

*** Bewertung aufgrund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht der Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen.

WOHNUNG	NUTZFLÄCHE **	BEWERTETE FLÄCHE***
<u>Haus B EG - Top 43</u>	79 m ²	100 m ²
Terrasse	20 m ²	
Garten	135 m ²	
Kellerabteil Nr. 43	7 m ²	
Stellplatz Nr. 53	13 m ²	6 m ²
<u>Haus B EG - Top 44</u>	78 m ²	103 m ²
Terrasse	20 m ²	
Garten	192 m	
Kellerabteil Nr. 44	7 m ²	
Stellplatz Nr. 54	13 m ²	6 m ²
<u>Haus B 1. OG - Top 45</u>	79 m ²	86 m ²
Balkon	20 m ²	
Kellerabteil Nr. 45	7 m ²	
Stellplatz Nr. 55	13 m ²	6 m ²
<u>Haus B 1. OG - Top 46</u>	78 m ²	85 m ²
Balkon	20 m ²	
Kellerabteil Nr. 46	7 m ²	
Stellplatz Nr. 56	18 m ²	7 m ²
<u>Haus B 2. OG - Top 47</u>	79 m	88 m ²
Balkon	20 m ²	
Kellerabteil Nr. 47	7 m ²	
Stellplatz Nr. 57	13 m ²	6 m ²
<u>Haus B 2. OG - Top 48</u>	78 m ²	87 m ²
Balkon	20 m ²	
Kellerabteil Nr. 48	7 m ²	
Stellplatz Nr. 58	13 m ²	6 m ²
Gesamt	2.422 m²	1.380 m²

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Miete/m ²	Mieteinnahmen
15 Wohnungen	7,29 EUR	7.880 EUR
15 Tiefgaragenplätze	66,63 EUR	999 EUR
Gesamteinnahmen monatlich		8.879 EUR
Gesamteinnahmen jährlich		rd. 107.000 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	Miete/m ²	Mieteinnahmen
15 Wohnungen	12,26 EUR	13.251 EUR
15 Tiefgarageplätze	66,63 EUR	999 EUR
Gesamteinnahmen monatlich		14.250 EUR
Gesamteinnahmen jährlich		rd. 171.000 EUR

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

Die fiktiven Mieten werden für die Totalgewinnberechnung unter Berücksichtigung der Indexanpassung bis zur Fertigstellung mit einem Wert von 12,26 Euro netto/m² angesetzt.

FÖRDERUNG

Es wird eine Förderung beim Land Steiermark beantragt. Gemäß Förderrichtlinien werden über einen Zeitraum von 15 Jahren jährliche Zuschüsse in Höhe voraussichtlich von 32.753 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	1.250.580	EUR	906 EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	4.682.260	EUR	3.393 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	188.330	EUR	137 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	29 EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	66.850	EUR	48 EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	20.000	EUR	15 EUR
Förderungsbeitrag Küchenausstattung	- 22.500	EUR	-16 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	68.780	EUR	50 EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	6.294.300	EUR	4.561 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 1.380 m² gemäß Nutzwertgutachten.

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





Beteiligungsvariante KREDIT

INVESTIEREN MIT KREDITZEICHNUNG

Rund 33% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 67% 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 133.000 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 75.000 Euro.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	6.294.300	EUR
Erwerbsnebenkosten *	437.500	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen **	397.500	EUR
Reserve	30.700	EUR
Gesamtinvestitionssumme	7.190.000	EUR
Beratungshonorar	107.850	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	7.297.850	EUR

* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer 0,5%	6.260	EUR
Transaktionskosten	377.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	43.240	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	10.000	EUR
Reserve	1.000	EUR
	437.500	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2024 und einem Tilgungsbeginn ab Dezember 2026, einem Zinssatz von 4,2% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 1.390.300 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Kommanditist:innen

	netto
Eigenkapital 2024 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Gesellschafterversammlung	840.000 EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 31.03.2025	840.000 EUR
Eigenkapital 2026 - Einzahlung 31.03.2026	800.000 EUR
Fremdkapital *	4.817.850 EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	7.297.850 EUR

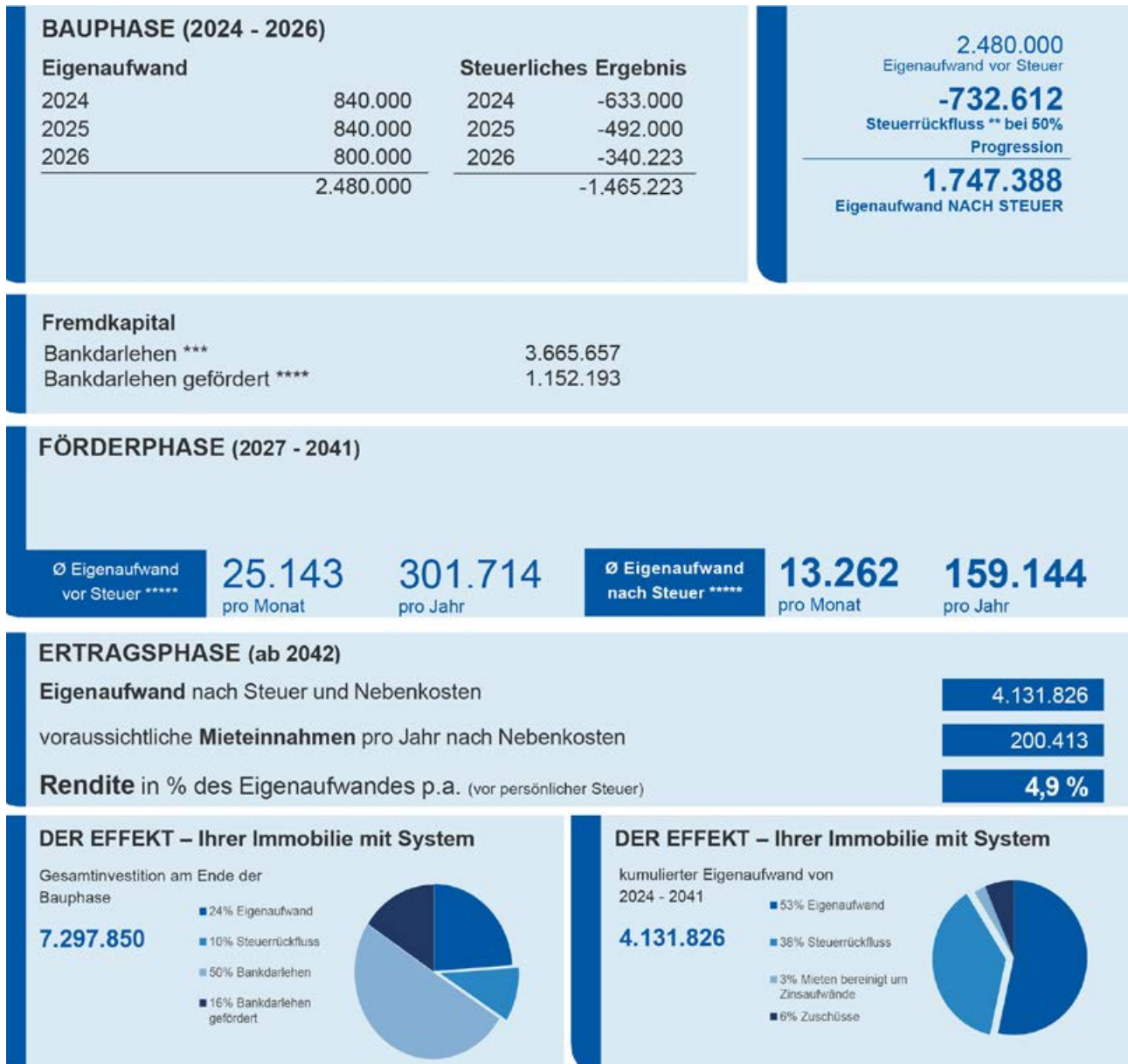
* Für die Endfinanzierung ab 01.12.2026 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 3.665.657 Euro
- Kalkulierter Zinssatz 4,2% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 15 Jahre ab 01.12.2026
- Bankdarlehen gefördert 1.152.193 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 67%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die endgültige Finanzierung wird von den Eigentümer:innen anlässlich der Konstituierung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 7.297.850*



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,5% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen entnehmen sie dem steuerlichen Ergebnis auf den folgenden Seiten.
- *** Bankdarlehen in Höhe von 3.665.657 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,2% p.a. ab 01.12.2026 zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 1.152.193 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 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

100 % Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-840.000		-840.000	-840.000
2025					-840.000	316.500	-523.500	-1.363.500
2026	6.993	2.729	9.722	-36.336	-826.614	246.000	-580.614	-1.944.114
2027	83.914	32.753	116.666	-436.038	-319.372	170.112	-149.260	-2.093.374
2028	86.214	32.753	118.967	-436.038	-317.071	215.639	-101.432	-2.194.807
2029	88.572	32.753	121.325	-436.038	-314.713	209.354	-105.360	-2.300.166
2030	90.989	32.753	123.742	-436.038	-312.296	202.815	-109.482	-2.409.648
2031	93.367	32.753	126.120	-436.038	-309.918	196.012	-113.906	-2.523.554
2032	93.101	32.753	125.853	-436.038	-310.185	188.984	-121.201	-2.644.754
2033	95.594	32.753	128.347	-436.038	-307.691	183.023	-124.668	-2.769.422
2034	98.148	32.753	130.901	-436.038	-305.137	175.415	-129.722	-2.899.144
2035	100.763	32.753	133.516	-436.038	-302.522	167.499	-135.023	-3.034.167
2036	103.441	32.753	136.193	-436.038	-299.845	159.263	-140.582	-3.174.749
2037	104.021	32.753	136.774	-436.038	-299.264	150.691	-148.573	-3.323.322
2038	106.829	32.753	139.581	-436.038	-296.456	142.853	-153.604	-3.476.926
2039	109.704	32.753	142.457	-436.038	-293.581	133.570	-160.011	-3.636.937
2040	112.648	32.753	145.401	-436.038	-290.637	59.409	-231.228	-3.868.165
2041	122.663	30.023	152.687	-399.701	-247.015	-16.646	-263.661	-4.131.826
2042	200.413		200.413		200.413	-57.112	143.301	-3.988.526

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 32.753 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 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

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-633.000		-633.000	-633.000
2025				-492.000		-492.000	-1.125.000
2026	8.917	-1.924	6.993	-330.000	-17.216	-340.223	-1.465.223
2027	107.000	-23.086	83.914	-314.000	-201.192	-431.278	-1.896.501
2028	109.675	-23.461	86.214	-314.000	-190.921	-418.707	-2.315.208
2029	112.417	-23.845	88.572	-314.000	-180.202	-405.629	-2.720.838
2030	115.227	-24.238	90.989	-314.000	-169.013	-392.024	-3.112.862
2031	117.993	-24.625	93.367	-314.000	-157.335	-377.968	-3.490.830
2032	120.825	-27.724	93.101	-314.000	-145.147	-366.046	-3.856.876
2033	123.724	-28.130	95.594	-314.000	-132.425	-350.831	-4.207.706
2034	126.694	-28.546	98.148	-314.000	-119.147	-334.999	-4.542.705
2035	129.734	-28.971	100.763	-314.000	-105.288	-318.525	-4.861.231
2036	132.848	-29.407	103.441	-314.000	-90.824	-301.383	-5.162.613
2037	136.036	-32.015	104.021	-314.000	-75.726	-285.705	-5.448.319
2038	139.301	-32.472	106.829	-314.000	-59.969	-267.140	-5.715.458
2039	142.644	-32.941	109.704	-185.000	-43.522	-118.818	-5.834.276
2040	146.068	-33.420	112.648	-53.000	-26.356	33.293	-5.800.983
2041	157.029	-34.365	122.663		-8.439	114.225	-5.686.759
2042	244.775	-44.362	200.413			200.413	-5.486.345

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
		1.496.961			1.496.961
		minus Steuer			plus Steuer
		-182.481			1.419.519
		nach Steuer			nach Steuer
		1.314.481			2.916.481

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 1.602.000

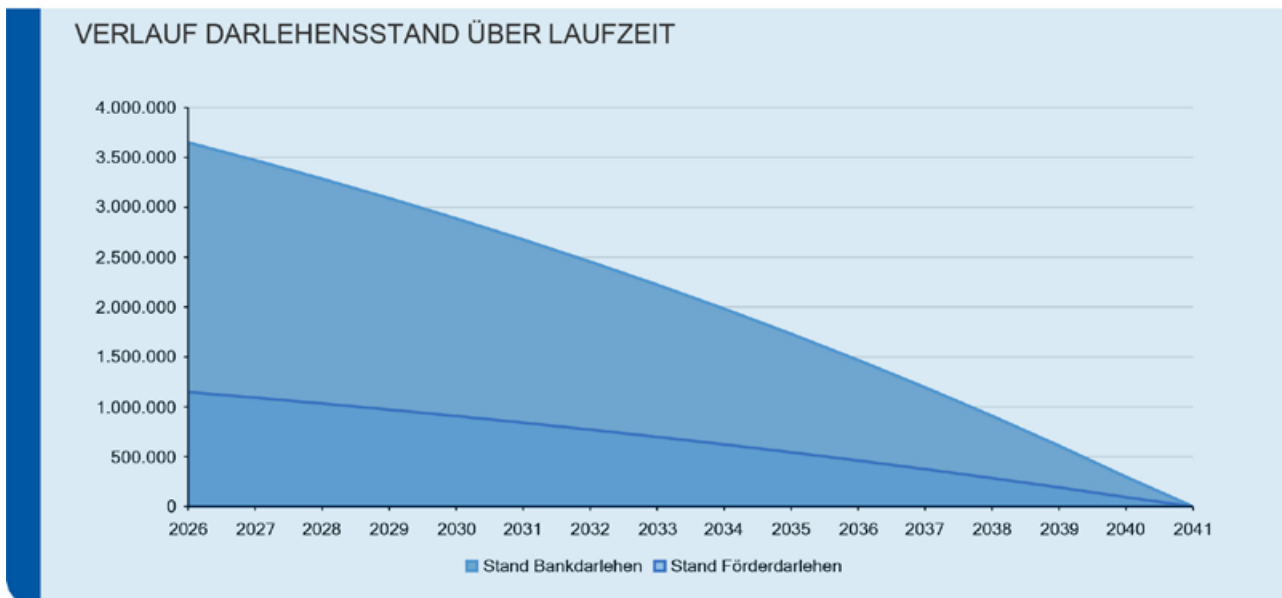
- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 107.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028 (2,4% p.a. ab 2031). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2,0% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- *** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.12.2026 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 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

100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	14.534	13.135	27.669	3.651.123	4.587	4.081	8.668	1.147.606	36.336
2027	178.518	153.507	332.026	3.472.605	56.328	47.684	104.012	1.091.278	436.038
2028	186.348	145.678	332.026	3.286.257	58.769	45.243	104.012	1.032.509	436.038
2029	194.520	137.505	332.026	3.091.737	61.316	42.696	104.012	971.193	436.038
2030	203.052	128.974	332.026	2.888.685	63.973	40.039	104.012	907.220	436.038
2031	211.957	120.069	332.026	2.676.728	66.746	37.267	104.012	840.474	436.038
2032	221.253	110.773	332.026	2.455.475	69.638	34.374	104.012	770.836	436.038
2033	230.957	101.069	332.026	2.224.519	72.656	31.356	104.012	698.179	436.038
2034	241.086	90.940	332.026	1.983.433	75.805	28.207	104.012	622.374	436.038
2035	251.659	80.366	332.026	1.731.773	79.090	24.922	104.012	543.284	436.038
2036	262.697	69.329	332.026	1.469.077	82.518	21.494	104.012	460.766	436.038
2037	274.218	57.808	332.026	1.194.859	86.094	17.918	104.012	374.672	436.038
2038	286.244	45.781	332.026	908.615	89.825	14.187	104.012	284.847	436.038
2039	298.798	33.227	332.026	609.816	93.718	10.294	104.012	191.129	436.038
2040	311.903	20.123	332.026	297.913	97.779	6.233	104.012	93.349	436.038
2041	297.913	6.443	304.357		93.349	1.995	95.345		399.701



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

100% Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-467.000		-467.000	-467.000
2025				-193.000		-193.000	-660.000
2026	14.250	-1.924	12.326	-52.000	-17.216	-56.890	-716.890
2027	171.000	-23.086	147.914	-72.000	-201.192	-125.278	-842.168
2028	175.275	-23.461	151.814	-72.000	-190.921	-111.107	-953.275
2029	179.657	-23.845	155.812	-72.000	-180.202	-96.389	-1.049.664
2030	184.148	-24.238	159.910	-72.000	-169.013	-81.103	-1.130.767
2031	188.568	-24.625	163.942	-72.000	-157.335	-65.393	-1.196.160
2032	193.093	-27.724	165.369	-72.000	-145.147	-51.777	-1.247.937
2033	197.728	-28.130	169.598	-72.000	-132.425	-34.827	-1.282.765
2034	202.473	-28.546	173.928	-72.000	-119.147	-17.220	-1.299.984
2035	207.333	-28.971	178.361	-72.000	-105.288	1.073	-1.298.911
2036	212.309	-29.407	182.901	-72.000	-90.824	20.078	-1.278.834
2037	217.404	-32.015	185.389	-72.000	-75.726	37.662	-1.241.171
2038	222.622	-32.472	190.149	-72.000	-59.969	58.181	-1.182.991
2039	227.965	-32.941	195.024	-72.000	-43.522	79.502	-1.103.488
2040	233.436	-33.420	200.016	-72.000	-26.356	101.660	-1.001.828
2041	239.038	-34.365	204.673	-72.000	-8.439	124.234	-877.594
2042	244.775	-44.362	200.413	-72.000		128.413	-749.181
2043	250.650	-45.038	205.612	-72.000		133.612	-615.569
2044	256.665	-45.729	210.936	-72.000		138.936	-476.633
2045	262.825	-46.438	216.387	-72.000		144.387	-332.245
2046	269.133	-47.163	221.970	-72.000		149.970	-182.275
2047	275.592	-47.906	227.686	-72.000		155.686	-26.589
2048	282.206	-48.667	233.540	-72.000		161.540	134.951

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR**

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 171.000 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 Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, 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 Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.

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 Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 12% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.12.2026) mit 107.000 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 171.000 Euro p.a. angesetzt. Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 32.753 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.12.2026 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 3.665.657 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz mit 4,2% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre ab 01.12.2026
- ✓ Bankdarlehen gefördert 1.152.193 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 Kommanditist: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 Mietenergiebts für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2024

Erwerbsnebenkosten	46.100	EUR
Planung technische Betreuung	12.500	EUR
Baukosten	73.900	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	39.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	12.600	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	50.800	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	20.000	EUR
laufende Steuerberatung	40.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung & -bearbeitung Förderabwicklung	68.800	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2025	222.100	EUR
Beratungshonorar	7.200	EUR
	633.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	21.100	EUR
Planung technische Betreuung	22.100	EUR
Baukosten	197.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	39.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	12.600	EUR
Bauzeitinsen bis 30.11.2026	193.000	EUR
Beratungshonorar	7.200	EUR
	492.000	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	21.100	EUR
Planung technische Betreuung	26.900	EUR
Baukosten	246.400	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	39.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	12.600	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	16.100	EUR
Beratungshonorar	7.200	EUR
abzüglich Zuschuss Küchen	- 1.500	EUR
abzüglich Annuitätenzuschüsse	- 37.800	EUR
	330.000	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	6.294.300	EUR
Erwerbsnebenkosten *	437.500	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitzinsen **	397.500	EUR
Reserve	30.700	EUR
Investitionssumme	7.190.000	EUR
Beratungshonorar	107.850	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 310.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	6.987.850	EUR

* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer 3,5%	6.260	EUR
Transaktionskosten	377.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	43.240	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	10.000	EUR
Reserve	1.000	EUR
	437.500	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2024 und einem Tilgungsbeginn ab Dezember 2026, einem Zinssatz von 4,2% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

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

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 7.297.850*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	6.145.657	2024	-425.000
-Barzeichnungsbonus	-310.000	2025	-352.000
	<u>5.835.657</u>	2026	-327.088
			<u>-1.104.088</u>

5.835.657
Eigenaufwand vor Steuer
-552.044
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
5.283.613
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	1.152.193

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	2.372	28.467	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			10.809
			pro Monat
			129.709
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	3.335.241
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	200.413
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,0 %



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

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen entnehmen sie dem steuerlichen Ergebnis auf den folgenden Seiten.

*** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 1.152.193 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

100% Kommanditanteile | 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					-5.835.657		-5.835.657		-5.835.657
2025						212.500	212.500	3,64%	-5.623.157
2026	6.993	2.729	9.722	-8.668	1.054	176.000	177.054	3,15%	-5.446.103
2027	83.914	32.753	116.666	-104.012	12.654	163.544	176.198	3,24%	-5.269.905
2028	86.214	32.753	118.967	-104.012	14.954	138.885	153.840	2,92%	-5.116.065
2029	88.572	32.753	121.325	-104.012	17.312	136.515	153.827	3,01%	-4.962.238
2030	90.989	32.753	123.742	-104.012	19.729	134.062	153.792	3,10%	-4.808.446
2031	93.367	32.753	126.120	-104.012	22.108	131.525	153.633	3,20%	-4.654.814
2032	93.101	32.753	125.853	-104.012	21.841	128.950	150.791	3,24%	-4.504.023
2033	95.594	32.753	128.347	-104.012	24.335	127.637	151.971	3,37%	-4.352.052
2034	98.148	32.753	130.901	-104.012	26.888	124.881	151.769	3,49%	-4.200.282
2035	100.763	32.753	133.516	-104.012	29.503	122.030	151.533	3,61%	-4.048.750
2036	103.441	32.753	136.193	-104.012	32.181	119.080	151.261	3,74%	-3.897.489
2037	104.021	32.753	136.774	-104.012	32.761	116.027	148.788	3,82%	-3.748.701
2038	106.829	32.753	139.581	-104.012	35.569	113.949	149.518	3,99%	-3.599.183
2039	109.704	32.753	142.457	-104.012	38.444	110.679	149.124	4,14%	-3.450.059
2040	112.648	32.753	145.401	-104.012	41.388	42.795	84.184	2,44%	-3.365.876
2041	122.663	30.023	152.687	-95.345	57.342	-26.708	30.634	0,91%	-3.335.241
2042	200.413		200.413		200.413	-60.334	140.079	4,20%	-3.195.162

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 32.753 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

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-425.000		-425.000	-425.000
2025				-352.000		-352.000	-777.000
2026	8.917	-1.924	6.993	-330.000	-4.081	-327.088	-1.104.088
2027	107.000	-23.086	83.914	-314.000	-47.684	-277.771	-1.381.859
2028	109.675	-23.461	86.214	-314.000	-45.243	-273.029	-1.654.888
2029	112.417	-23.845	88.572	-314.000	-42.696	-268.124	-1.923.012
2030	115.227	-24.238	90.989	-314.000	-40.039	-263.050	-2.186.062
2031	117.993	-24.625	93.367	-314.000	-37.267	-257.899	-2.443.962
2032	120.825	-27.724	93.101	-314.000	-34.374	-255.273	-2.699.235
2033	123.724	-28.130	95.594	-314.000	-31.356	-249.762	-2.948.997
2034	126.694	-28.546	98.148	-314.000	-28.207	-244.059	-3.193.056
2035	129.734	-28.971	100.763	-314.000	-24.922	-238.159	-3.431.215
2036	132.848	-29.407	103.441	-314.000	-21.494	-232.054	-3.663.269
2037	136.036	-32.015	104.021	-314.000	-17.918	-227.897	-3.891.166
2038	139.301	-32.472	106.829	-314.000	-14.187	-221.358	-4.112.525
2039	142.644	-32.941	109.704	-185.000	-10.294	-85.590	-4.198.115
2040	146.068	-33.420	112.648	-53.000	-6.233	53.415	-4.144.700
2041	157.029	-34.365	122.663		-1.995	120.668	-4.024.032
2042	244.775	-44.362	200.413			200.413	-3.823.619

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
		1.496.961			1.496.961
		minus Steuer			plus Steuer
		-182.481			1.419.519
		nach Steuer			nach Steuer
		1.314.481			2.916.481

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 1.602.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 107.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2028 (2,4% ab 2031). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

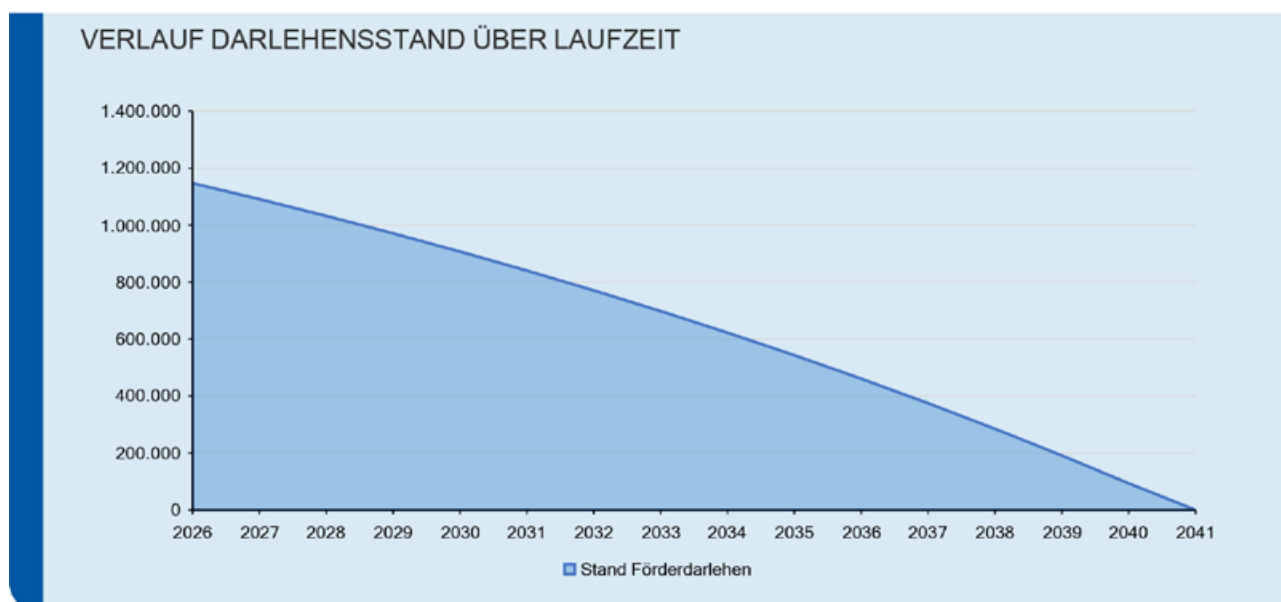
*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.12.2026 berechnet.

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

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2026	4.587	4.081	8.668	1.147.606
2027	56.328	47.684	104.012	1.091.278
2028	58.769	45.243	104.012	1.032.509
2029	61.316	42.696	104.012	971.193
2030	63.973	40.039	104.012	907.220
2031	66.746	37.267	104.012	840.474
2032	69.638	34.374	104.012	770.836
2033	72.656	31.356	104.012	698.179
2034	75.805	28.207	104.012	622.374
2035	79.090	24.922	104.012	543.284
2036	82.518	21.494	104.012	460.766
2037	86.094	17.918	104.012	374.672
2038	89.825	14.187	104.012	284.847
2039	93.718	10.294	104.012	191.129
2040	97.779	6.233	104.012	93.349
2041	93.349	1.995	95.345	



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**100% Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung**

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-259.000		-259.000	-259.000
2025				-53.000		-53.000	-312.000
2026	14.250	-1.924	12.326	-52.000	-4.081	-43.755	-355.755
2027	171.000	-23.086	147.914	-72.000	-47.684	28.229	-327.525
2028	175.275	-23.461	151.814	-72.000	-45.243	34.571	-292.955
2029	179.657	-23.845	155.812	-72.000	-42.696	41.116	-251.839
2030	184.148	-24.238	159.910	-72.000	-40.039	47.871	-203.968
2031	188.568	-24.625	163.942	-72.000	-37.267	54.676	-149.292
2032	193.093	-27.724	165.369	-72.000	-34.374	58.995	-90.297
2033	197.728	-28.130	169.598	-72.000	-31.356	66.242	-24.055
2034	202.473	-28.546	173.928	-72.000	-28.207	73.720	49.665

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 11. JAHR**

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 171.000 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 Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, 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 Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 11. 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 Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 12% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.12.2026) mit 107.000 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 171.000 Euro p.a. angesetzt. Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 32.753 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 1.152.193 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2024

Erwerbsnebenkosten	46.100	EUR
Planung technische Betreuung	12.500	EUR
Baukosten	73.900	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	39.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	12.600	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	50.800	EUR
laufende Steuerberatung	40.000	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	20.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung & -bearbeitung Förderabwicklung	68.800	EUR
Geldverkehrsspesen bis 31.12.2025	44.100	EUR
Beratungshonorar	7.200	EUR
	425.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	21.100	EUR
Planung technische Betreuung	22.100	EUR
Baukosten	197.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	39.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	12.600	EUR
Geldverkehrsspesen 30.11.2026	53.000	EUR
Beratungshonorar	7.200	EUR
	352.000	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	21.100	EUR
Planung technische Betreuung	26.900	EUR
Baukosten	246.400	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	39.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	12.600	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	16.100	EUR
Beratungshonorar	7.200	EUR
abzüglich Zuschuss Küchen	- 1.500	EUR
abzüglich Annuitätenzuschüsse	- 37.800	EUR
	330.000	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 KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenzeichnung des Kauf- und Abtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt der/die Investor:in einen individuellen Anteil an der Kommanditgesellschaft.

FIRMENBUCH | GRUNDBUCH

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

GESELLSCHAFTSVERTRAG | VEREINBARUNG DER ERRICHTUNGS- UND VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT

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

Die Gesellschaft ist Gesellschafterin der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft Tiergartenweg 32a-32e GesbR (in der Folge kurz „EVG“), deren Zweck und Zielsetzung ist, das bestehende Altgebäude abzubrechen und einen Neubau zu errichten und den so geschaffenen Gebäudebestand anschließend ertragbringend zu vermieten. Das Gesamtprojekt bestehend aus 5 Häusern soll gemeinschaftlich realisiert werden. Die Entwicklung und Abwicklung des Bauherrenprojektes erfolgt gemeinsam mit den anderen Miteigentümer:innen in der EVG. Die Gesellschaft ist Eigentümerin von 1.380/4.719 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft. Nach Wohnungseigentumsbegründung soll die Gesellschaft Wohnungseigentümerin von 15 Wohnungen und Stellplätzen werden.

Die Vereinbarung der EVG regelt die Rechte und Pflichten der Miteigentümer:innen der Gesellschaft hinsichtlich der Errichtung von Baulichkeiten und der daran anschließenden gemeinsamen Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft, sowohl als ideelle Miteigentümer:innen, als auch in weiterer Folge nach Wohnungseigentumsbegründung, als Wohnungseigentümer:innen sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art unter den Mit- und Wohnungseigentümer:innen.

VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄRIN

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

VOLLMACHT AN RECHTSANWALT | TREUHANDSCHAFT

Diese beglaubigte zu unterfertigende Vollmacht dient der Sicherung bestimmter Interessen der Investor:innen. Der/Die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die Investor:innen als Gesellschafter:innen namentlich im österreichischen Firmenbuch eingetragen werden.

UNTERNEHMENSGESETZBUCH

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

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Nach Gegenzeichnung der Kauf- und Abtretungsverträge durch die Altkommanditistin, beruft die Komplementärin eine Gesellschafterversammlung ein, zu welcher alles Neukommanditist:innen geladen werden, um anschließend die maßgeblichen Beschlüsse für den Geschäftsbetrieb zu fällen. Im Rahmen der Gesellschafterversammlung sowie der Miteigentümerversammlung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft erfolgen weitere Beschlüsse über den Projektlauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes. Es müssen dabei sämtliche Kommanditist:innen persönlich anwesend oder durch Bevollmächtigte vertreten sein.

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

BAUHERRENEIGENSCHAFT

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

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

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

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

VERLUSTAUSGLEICH

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

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

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

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.

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 DES KOMMANDITANTEILS

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

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

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

Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

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.

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

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

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes voraus. Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

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

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

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft MERINDA 34 Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 514170h, bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

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

**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.



Rundum betreut – 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

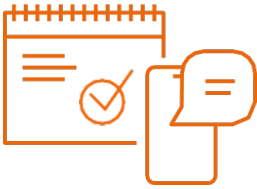
Stärkste Immomakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2023

IMMOcontract

Real Estate 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 Bewirtschaftung 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.



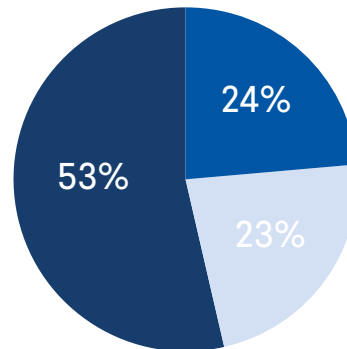
VERTRAUEN & TRANSPARENZ

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.

IEFA



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%

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 Geschäfts- lokal, 12 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	8,5 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	März 2023



Idlhofgasse 70, 8020 Graz

NUTZUNG	89 Wohnungen, 1 Geschäfts- lokal, 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

IFA Bauherrenmodelle IFA Prime Investments

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

Mittel fristig.

6-19
JAHRE

IFA Prime Investments

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

Kurz fristig.

3-5
JAHRE

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



Salzburg | Palais Faber



1030 Wien | Sofiensäle | Marxergasse

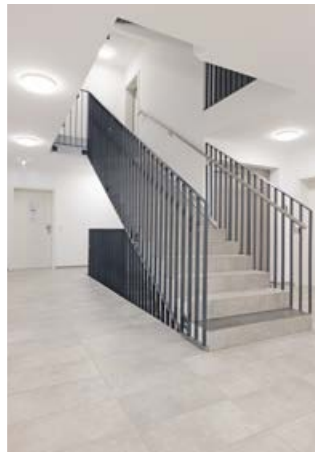


1010 Wien | Elisabethstrasse | Motel One



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

7,6 Mrd. Euro — Projektvolumen bis heute realisiert

4,9 Mrd. Euro — Projektvolumen aktuell in Entwicklung

31 Mio. Euro — Konzernergebnis 2022 (EBT)

123 Mio. Euro — Eigenkapital

> 630 — Umgesetzte Immobilienprojekte

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 September 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: Oktober 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