



Kreditzeichnung

10 % Kommanditanteile

## Tiergartenweg 32c

8055 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N° 498

Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie.

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell „Tiergartenweg 32c“ profitieren Sie von einem geförderten Wohnbauprojekt in Graz, das mit Lage und attraktivem Wohnumfeld überzeugt. Jede der 8 geförderten Wohnungen hat großzügige private Freiflächen und zusätzliche Allgemeingrünflächen – und das bei Mieten, die während der Förderungsdauer rund 40% unter dem üblichen Marktniveau liegen. Davon profitieren Sie als Investor:in hinsichtlich Vermietbarkeit und Rendite.

- ✓ Planrendite 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 3,95 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 8 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2025 | Fertigstellung Sommer 2026
- ✓ Erstvermietungsgarantie für 12 Monate ab Vermietungsbeginn / Tilgungsbeginn

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.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 5,0 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## SICHERHEITEN

- Persönliche Firmenbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

## FÖRDERUNG

- Sie erhalten Förderzuschüsse durch das Land Steiermark in Höhe von 2,53 Euro monatlich je m<sup>2</sup> für 15 Jahre.

## STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 2/3 des Richtwertes, das sind derzeit monatlich 6,14 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Erhaltungsbeiträgen verlangt werden. Die für Mieter:innen um rund 40% günstigere Miete führt zu einer hohen Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

## RUNDUM BETREUT

- Rundum betreut - ein Immobilienleben lang.  
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. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

## BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal		67 Jahre 1,5% p.a.	AfA $\frac{1}{15}$		15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		80.706	Nettoeinnahmen plus		80.706
<b>Steuerzahlung</b>		-10.353	<b>Steuerersparnis</b>		74.347
Nettoeinnahmen nach Steuer		70.353	Nettoeinnahmen nach Steuer		155.053

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

### Kreditzeichnung

10 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 400.925 \*

BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	69.000	2025	-50.600
2026	69.000	2026	-20.400
	<u>138.000</u>		<u>-71.000</u>

138.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-35.500**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

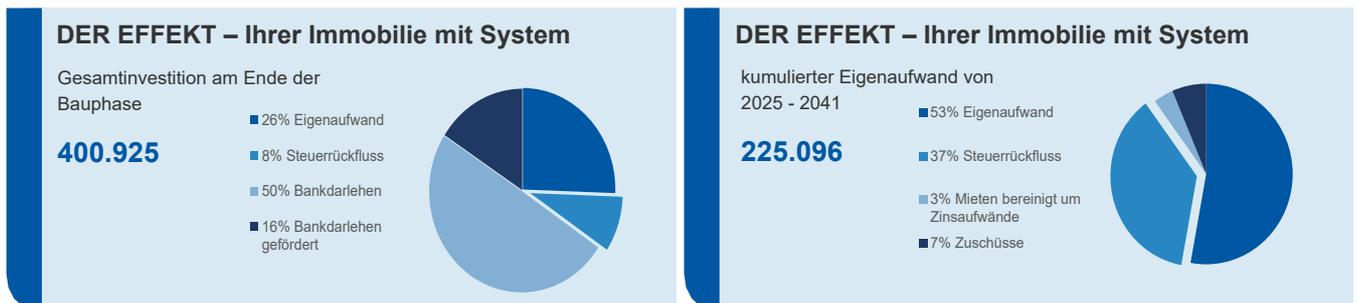
---

**102.500**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	199.304
Bankdarlehen gefördert ****	63.621

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>1.359</b>	<b>16.305</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>681</b>
			pro Monat
			<b>8.173</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>225.096</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>11.147</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,0 %</b>



- \* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\* Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- \*\*\* Bankdarlehen in Höhe von EUR 199.304 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,95% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\* Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 63.621 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2027, 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 2025.

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.

# NEUBAUHERRENMODELL

Graz | Tiergartenweg 32c

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

10 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-69.000		-69.000	-69.000
2026					-69.000	25.300	-43.700	-112.700
2027	4.567	1.809	6.376	-23.494	-17.118	10.200	-6.918	-119.618
2028	4.693	1.809	6.501	-23.494	-16.993	11.633	-5.359	-124.977
2029	4.821	1.809	6.630	-23.494	-16.864	11.300	-5.564	-130.542
2030	4.953	1.809	6.762	-23.494	-16.732	10.954	-5.779	-136.320
2031	5.083	1.809	6.891	-23.494	-16.603	10.594	-6.008	-142.329
2032	5.066	1.809	6.875	-23.494	-16.619	10.224	-6.396	-148.724
2033	5.202	1.809	7.011	-23.494	-16.483	9.913	-6.570	-155.295
2034	5.341	1.809	7.150	-23.494	-16.344	9.513	-6.831	-162.126
2035	5.484	1.809	7.292	-23.494	-16.202	9.098	-7.104	-169.230
2036	5.630	1.809	7.438	-23.494	-16.056	8.666	-7.390	-176.619
2037	5.660	1.809	7.468	-23.494	-16.026	8.218	-7.808	-184.427
2038	5.813	1.809	7.621	-23.494	-15.873	7.812	-8.061	-192.488
2039	5.969	1.809	7.778	-23.494	-15.716	7.328	-8.388	-200.877
2040	6.130	1.809	7.938	-23.494	-15.556	6.825	-8.731	-209.608
2041	6.294	1.809	8.103	-23.494	-15.391	-98	-15.489	<b>-225.096</b>
2042	<b>11.147</b>		11.147		11.147	-2.890	8.257	-216.839

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.809 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 2025.

\*\*\*\* 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

Graz | Tiergartenweg 32c

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

10 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-50.600		-50.600	-50.600
2026				-20.400		-20.400	-71.000
2027	5.900	-1.333	4.567	-17.300	-10.534	-23.267	-94.267
2028	6.048	-1.355	4.693	-17.300	-9.993	-22.600	-116.867
2029	6.199	-1.377	4.821	-17.300	-9.429	-21.908	-138.775
2030	6.354	-1.401	4.953	-17.300	-8.842	-21.189	-159.964
2031	6.506	-1.424	5.083	-17.300	-8.230	-20.447	-180.411
2032	6.662	-1.596	5.066	-17.300	-7.593	-19.826	-200.237
2033	6.822	-1.620	5.202	-17.300	-6.928	-19.026	-219.264
2034	6.986	-1.645	5.341	-17.300	-6.237	-18.195	-237.459
2035	7.154	-1.670	5.484	-17.300	-5.516	-17.332	-254.791
2036	7.325	-1.696	5.630	-17.300	-4.765	-16.435	-271.227
2037	7.501	-1.841	5.660	-17.300	-3.983	-15.623	-286.850
2038	7.681	-1.868	5.813	-17.300	-3.168	-14.655	-301.505
2039	7.865	-1.896	5.969	-17.300	-2.319	-13.650	-315.155
2040	8.054	-1.924	6.130	-4.500	-1.435	195	-314.960
2041	8.248	-1.953	6.294		-513	5.781	-309.179
2042	13.455	-2.308	11.147			11.147	-298.032

### 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	80.706		Nettoeinnahmen	80.706
		minus Steuer	-10.353		plus Steuer	74.347
		<b>nach Steuer</b>	<b>70.353</b>		<b>nach Steuer</b>	<b>155.053</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 84.700**

- \* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 5.900 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- \*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 13% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2043), 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 01.01.2027 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

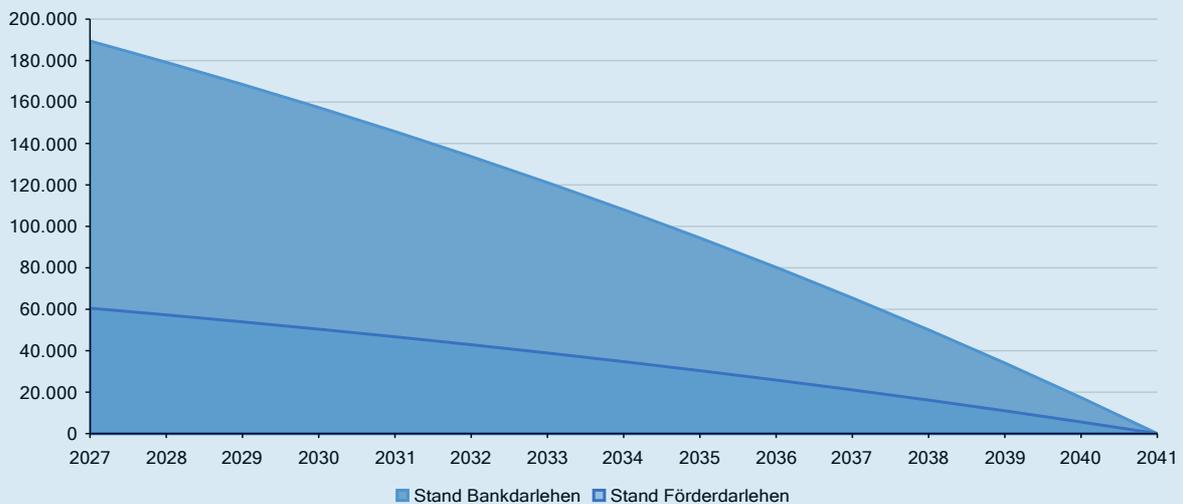
Graz | Tiergartenweg 32c

## KREDITÜBERSICHT

10 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	9.861	7.890	17.751	189.443	3.099	2.644	5.743	60.522	23.494
2028	10.267	7.483	17.751	179.176	3.234	2.510	5.743	57.288	23.494
2029	10.691	7.060	17.751	168.485	3.374	2.370	5.743	53.914	23.494
2030	11.132	6.618	17.751	157.353	3.520	2.223	5.743	50.394	23.494
2031	11.592	6.159	17.751	145.761	3.673	2.071	5.743	46.722	23.494
2032	12.070	5.681	17.751	133.691	3.832	1.912	5.743	42.890	23.494
2033	12.568	5.183	17.751	121.123	3.998	1.746	5.743	38.893	23.494
2034	13.086	4.664	17.751	108.037	4.171	1.572	5.743	34.722	23.494
2035	13.626	4.124	17.751	94.411	4.352	1.392	5.743	30.370	23.494
2036	14.189	3.562	17.751	80.222	4.540	1.203	5.743	25.829	23.494
2037	14.774	2.977	17.751	65.448	4.737	1.006	5.743	21.092	23.494
2038	15.384	2.367	17.751	50.065	4.942	801	5.743	16.150	23.494
2039	16.018	1.732	17.751	34.047	5.157	587	5.743	10.993	23.494
2040	16.679	1.072	17.751	17.367	5.380	363	5.743	5.613	23.494
2041	17.367	383	17.751		5.613	130	5.743		23.494

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

Graz | Tiergartenweg 32c

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

10 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-35.600		-35.600	-35.600
2026				-900		-900	-36.500
2027	9.400	-1.333	8.067	-4.000	-10.534	-6.467	-42.967
2028	9.635	-1.355	8.280	-4.000	-9.993	-5.713	-48.679
2029	9.876	-1.377	8.498	-4.000	-9.429	-4.931	-53.610
2030	10.123	-1.401	8.722	-4.000	-8.842	-4.120	-57.730
2031	10.366	-1.424	8.942	-4.000	-8.230	-3.288	-61.018
2032	10.614	-1.596	9.018	-4.000	-7.593	-2.574	-63.592
2033	10.869	-1.620	9.249	-4.000	-6.928	-1.679	-65.271
2034	11.130	-1.645	9.485	-4.000	-6.237	-751	-66.022
2035	11.397	-1.670	9.727	-4.000	-5.516	211	-65.811
2036	11.671	-1.696	9.975	-4.000	-4.765	1.210	-64.601
2037	11.951	-1.841	10.110	-4.000	-3.983	2.127	-62.474
2038	12.238	-1.868	10.369	-4.000	-3.168	3.201	-59.273
2039	12.531	-1.896	10.635	-4.000	-2.319	4.316	-54.957
2040	12.832	-1.924	10.908	-4.000	-1.435	5.473	-49.484
2041	13.140	-1.953	11.187	-4.000	-513	6.673	-42.810
2042	13.455	-2.308	11.147	-4.000		7.147	-35.663
2043	13.778	-2.618	11.161	-4.000		7.161	-28.502
2044	14.109	-2.659	11.450	-4.000		7.450	-21.052
2045	14.448	-2.701	11.747	-4.000		7.747	-13.305
2046	14.794	-2.745	12.050	-4.000		8.050	-5.256
<b>2047</b>	<b>15.150</b>	<b>-2.789</b>	<b>12.361</b>	<b>-4.000</b>		<b>8.361</b>	<b>3.105</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 23. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 9.400 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 13% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2043), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 23. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.