



Barzeichnung

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 6,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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 m² 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 m² 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
Steuerzahlung		-10.353	Steuerersparnis		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

Barzeichnung

10 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 400.925 *

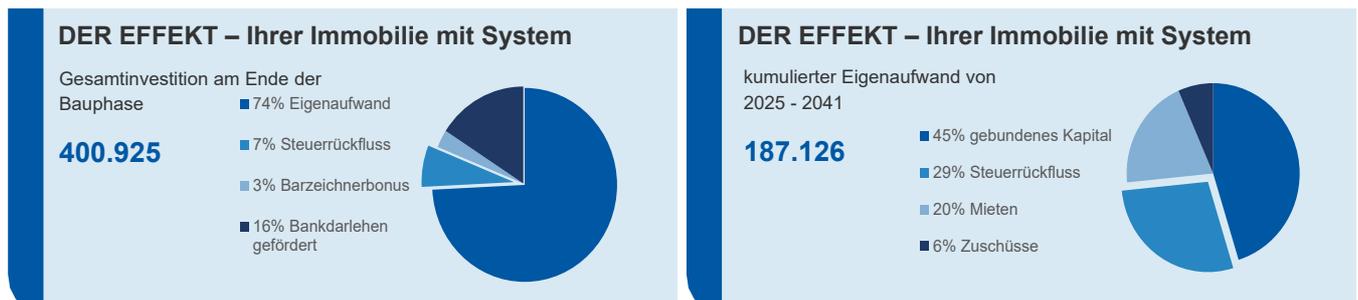
BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	337.304	2025	-35.200
-Barzeichnungsbonus	-12.000	2026	-20.400
	<u>325.304</u>		<u>-55.600</u>

325.304	Eigenaufwand vor Steuer
-27.800	Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
297.504	Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	63.621

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	120	1.446	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			613
			pro Monat
			7.358
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	187.126
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	11.147
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 1,50% Beratungshonorar.

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

*** 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 ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-325.304		-325.304		-325.304
2026						17.600	17.600	5,41%	-307.704
2027	4.567	1.809	6.376	-5.743	633	10.200	10.833	3,52%	-296.871
2028	4.693	1.809	6.501	-5.743	758	7.688	8.446	2,85%	-288.425
2029	4.821	1.809	6.630	-5.743	886	7.558	8.445	2,93%	-279.980
2030	4.953	1.809	6.762	-5.743	1.018	7.424	8.442	3,02%	-271.538
2031	5.083	1.809	6.891	-5.743	1.148	7.285	8.433	3,11%	-263.105
2032	5.066	1.809	6.875	-5.743	1.131	7.144	8.275	3,15%	-254.829
2033	5.202	1.809	7.011	-5.743	1.267	7.073	8.340	3,27%	-246.489
2034	5.341	1.809	7.150	-5.743	1.406	6.922	8.328	3,38%	-238.161
2035	5.484	1.809	7.292	-5.743	1.549	6.766	8.314	3,49%	-229.847
2036	5.630	1.809	7.438	-5.743	1.695	6.604	8.299	3,61%	-221.548
2037	5.660	1.809	7.468	-5.743	1.725	6.437	8.162	3,68%	-213.386
2038	5.813	1.809	7.621	-5.743	1.878	6.323	8.201	3,84%	-205.185
2039	5.969	1.809	7.778	-5.743	2.035	6.144	8.179	3,99%	-197.006
2040	6.130	1.809	7.938	-5.743	2.195	5.959	8.154	4,14%	-188.853
2041	6.294	1.809	8.103	-5.743	2.359	-633	1.726	0,91%	-187.126
2042	11.147		11.147		11.147	-3.082	8.065	4,31%	-179.061

* 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				-35.200		-35.200	-35.200
2026				-20.400		-20.400	-55.600
2027	5.900	-1.333	4.567	-17.300	-2.644	-15.377	-70.977
2028	6.048	-1.355	4.693	-17.300	-2.510	-15.117	-86.094
2029	6.199	-1.377	4.821	-17.300	-2.370	-14.848	-100.942
2030	6.354	-1.401	4.953	-17.300	-2.223	-14.570	-115.512
2031	6.506	-1.424	5.083	-17.300	-2.071	-14.288	-129.800
2032	6.662	-1.596	5.066	-17.300	-1.912	-14.145	-143.946
2033	6.822	-1.620	5.202	-17.300	-1.746	-13.844	-157.789
2034	6.986	-1.645	5.341	-17.300	-1.572	-13.531	-171.320
2035	7.154	-1.670	5.484	-17.300	-1.392	-13.208	-184.528
2036	7.325	-1.696	5.630	-17.300	-1.203	-12.873	-197.402
2037	7.501	-1.841	5.660	-17.300	-1.006	-12.646	-210.048
2038	7.681	-1.868	5.813	-17.300	-801	-12.288	-222.336
2039	7.865	-1.896	5.969	-17.300	-587	-11.917	-234.253
2040	8.054	-1.924	6.130	-4.500	-363	1.267	-232.987
2041	8.248	-1.953	6.294		-130	6.164	-226.823
2042	13.455	-2.308	11.147			11.147	-215.675

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
		80.706			80.706
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.353			74.347
		nach Steuer			nach Steuer
		70.353			155.053

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/Liebhabereichtlinien). 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

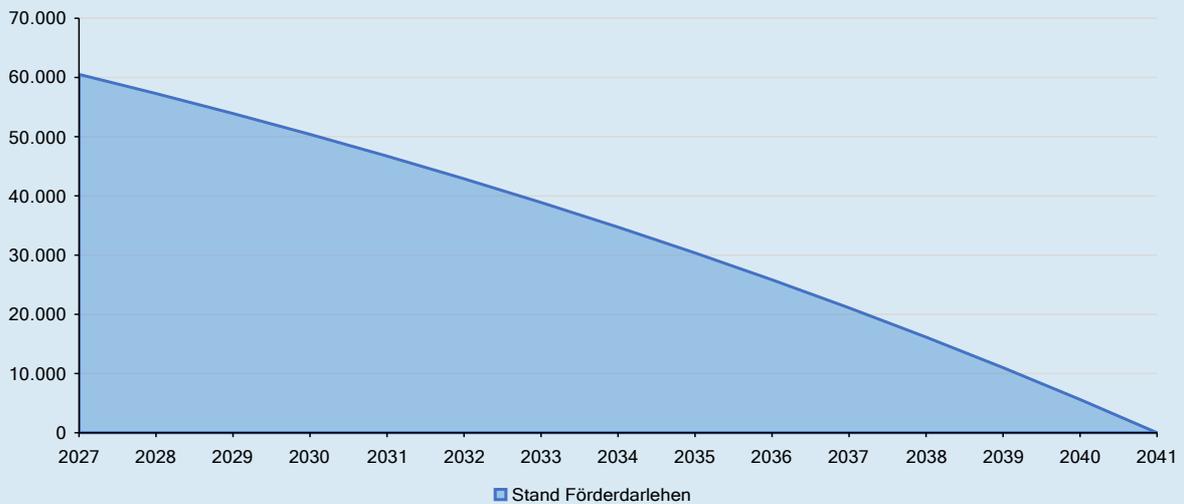
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

10 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	3.099	2.644	5.743	60.522
2028	3.234	2.510	5.743	57.288
2029	3.374	2.370	5.743	53.914
2030	3.520	2.223	5.743	50.394
2031	3.673	2.071	5.743	46.722
2032	3.832	1.912	5.743	42.890
2033	3.998	1.746	5.743	38.893
2034	4.171	1.572	5.743	34.722
2035	4.352	1.392	5.743	30.370
2036	4.540	1.203	5.743	25.829
2037	4.737	1.006	5.743	21.092
2038	4.942	801	5.743	16.150
2039	5.157	587	5.743	10.993
2040	5.380	363	5.743	5.613
2041	5.613	130	5.743	

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				-20.200		-20.200	-20.200
2026				-900		-900	-21.100
2027	9.400	-1.333	8.067	-4.000	-2.644	1.423	-19.677
2028	9.635	-1.355	8.280	-4.000	-2.510	1.771	-17.906
2029	9.876	-1.377	8.498	-4.000	-2.370	2.129	-15.777
2030	10.123	-1.401	8.722	-4.000	-2.223	2.499	-13.278
2031	10.366	-1.424	8.942	-4.000	-2.071	2.871	-10.407
2032	10.614	-1.596	9.018	-4.000	-1.912	3.107	-7.300
2033	10.869	-1.620	9.249	-4.000	-1.746	3.504	-3.797
2034	11.130	-1.645	9.485	-4.000	-1.572	3.913	116

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. 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/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.