



Barzeichnung

20 % 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		161.412	Nettoeinnahmen plus		161.412
Steuerzahlung		-20.706	Steuerersparnis		148.694
Nettoeinnahmen nach Steuer		140.706	Nettoeinnahmen nach Steuer		310.106

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

20 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 801.850 *

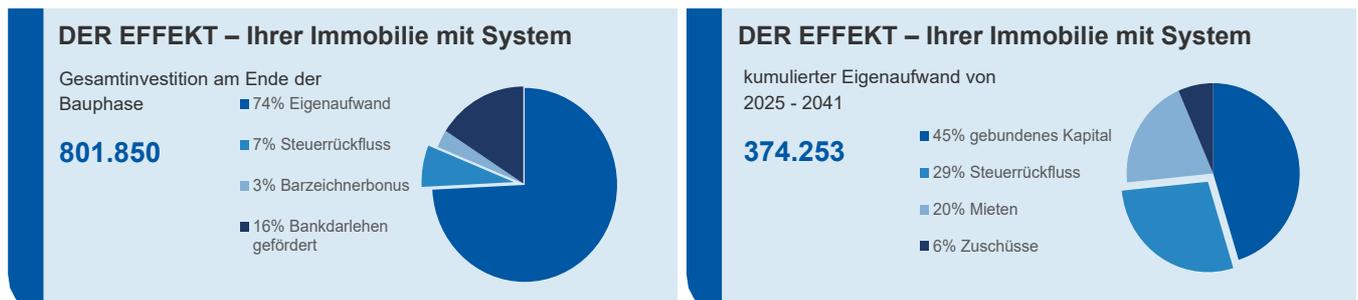
BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	674.608	2025	-70.400
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-24.000</u>	2026	-40.800
	650.608		-111.200

650.608
Eigenaufwand vor Steuer
-55.600
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
595.008
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	127.242

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	241	2.891	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			1.226
			pro Monat
			14.717
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	374.253
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	22.295
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 127.242 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

20 % 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					-650.608		-650.608		-650.608
2026						35.200	35.200	5,41%	-615.408
2027	9.135	3.617	12.752	-11.487	1.265	20.400	21.665	3,52%	-593.743
2028	9.386	3.617	13.003	-11.487	1.516	15.377	16.893	2,85%	-576.850
2029	9.643	3.617	13.260	-11.487	1.773	15.117	16.890	2,93%	-559.960
2030	9.906	3.617	13.523	-11.487	2.036	14.848	16.885	3,02%	-543.075
2031	10.165	3.617	13.782	-11.487	2.296	14.570	16.866	3,11%	-526.209
2032	10.132	3.617	13.749	-11.487	2.263	14.288	16.551	3,15%	-509.659
2033	10.404	3.617	14.021	-11.487	2.535	14.145	16.680	3,27%	-492.979
2034	10.682	3.617	14.299	-11.487	2.813	13.844	16.656	3,38%	-476.322
2035	10.967	3.617	14.584	-11.487	3.098	13.531	16.629	3,49%	-459.693
2036	11.259	3.617	14.876	-11.487	3.390	13.208	16.598	3,61%	-443.096
2037	11.319	3.617	14.936	-11.487	3.450	12.873	16.323	3,68%	-426.772
2038	11.625	3.617	15.243	-11.487	3.756	12.646	16.402	3,84%	-410.370
2039	11.939	3.617	15.556	-11.487	4.069	12.288	16.357	3,99%	-394.013
2040	12.260	3.617	15.877	-11.487	4.390	11.917	16.307	4,14%	-377.705
2041	12.588	3.617	16.205	-11.487	4.719	-1.267	3.452	0,91%	-374.253
2042	22.295		22.295		22.295	-6.164	16.131	4,31%	-358.122

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 3.617 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

20 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-70.400		-70.400	-70.400
2026				-40.800		-40.800	-111.200
2027	11.800	-2.665	9.135	-34.600	-5.288	-30.753	-141.953
2028	12.095	-2.709	9.386	-34.600	-5.019	-30.234	-172.187
2029	12.397	-2.755	9.643	-34.600	-4.739	-29.697	-201.884
2030	12.707	-2.801	9.906	-34.600	-4.447	-29.141	-231.024
2031	13.012	-2.847	10.165	-34.600	-4.142	-28.576	-259.601
2032	13.325	-3.192	10.132	-34.600	-3.823	-28.291	-287.892
2033	13.644	-3.240	10.404	-34.600	-3.491	-27.687	-315.579
2034	13.972	-3.289	10.682	-34.600	-3.145	-27.062	-342.641
2035	14.307	-3.340	10.967	-34.600	-2.783	-26.416	-369.056
2036	14.651	-3.391	11.259	-34.600	-2.406	-25.747	-394.803
2037	15.002	-3.683	11.319	-34.600	-2.012	-25.293	-420.096
2038	15.362	-3.737	11.625	-34.600	-1.602	-24.576	-444.672
2039	15.731	-3.792	11.939	-34.600	-1.173	-23.835	-468.507
2040	16.108	-3.849	12.260	-9.000	-726	2.533	-465.973
2041	16.495	-3.907	12.588		-260	12.328	-453.645
2042	26.911	-4.616	22.295			22.295	-431.350

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
		161.412			161.412
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.706			148.694
		nach Steuer			nach Steuer
		140.706			310.106

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 169.400

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 11.800 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

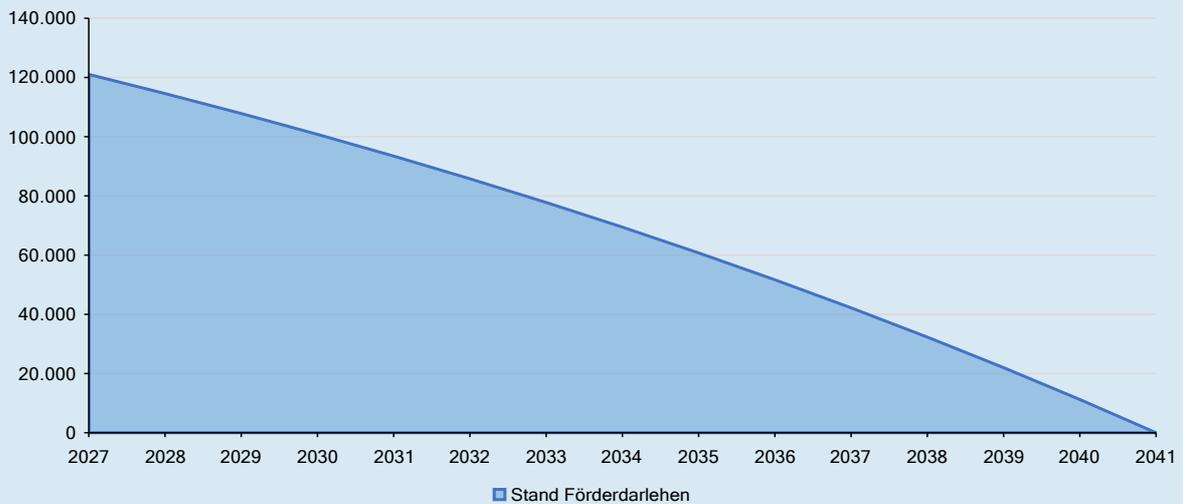
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

20 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	6.199	5.288	11.487	121.044
2028	6.467	5.019	11.487	114.576
2029	6.748	4.739	11.487	107.829
2030	7.040	4.447	11.487	100.789
2031	7.345	4.142	11.487	93.444
2032	7.663	3.823	11.487	85.780
2033	7.995	3.491	11.487	77.785
2034	8.342	3.145	11.487	69.443
2035	8.703	2.783	11.487	60.740
2036	9.081	2.406	11.487	51.659
2037	9.474	2.012	11.487	42.185
2038	9.885	1.602	11.487	32.300
2039	10.313	1.173	11.487	21.987
2040	10.760	726	11.487	11.226
2041	11.226	260	11.487	

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

20 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-40.400		-40.400	-40.400
2026				-1.800		-1.800	-42.200
2027	18.800	-2.665	16.135	-8.000	-5.288	2.847	-39.353
2028	19.270	-2.709	16.561	-8.000	-5.019	3.541	-35.812
2029	19.752	-2.755	16.997	-8.000	-4.739	4.258	-31.554
2030	20.246	-2.801	17.444	-8.000	-4.447	4.998	-26.557
2031	20.731	-2.847	17.884	-8.000	-4.142	5.743	-20.814
2032	21.229	-3.192	18.037	-8.000	-3.823	6.213	-14.600
2033	21.738	-3.240	18.498	-8.000	-3.491	7.007	-7.593
2034	22.260	-3.289	18.971	-8.000	-3.145	7.826	233

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 18.800 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.