



Kreditzeichnung

4 % 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 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		32.282	Nettoeinnahmen plus		32.282
Steuerzahlung		-4.141	Steuerersparnis		29.739
Nettoeinnahmen nach Steuer		28.141	Nettoeinnahmen nach Steuer		62.021

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

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 160.370 *

BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	27.600	2025	-20.240
2026	27.600	2026	-8.160
	<u>55.200</u>		<u>-28.400</u>

55.200
Eigenaufwand vor Steuer

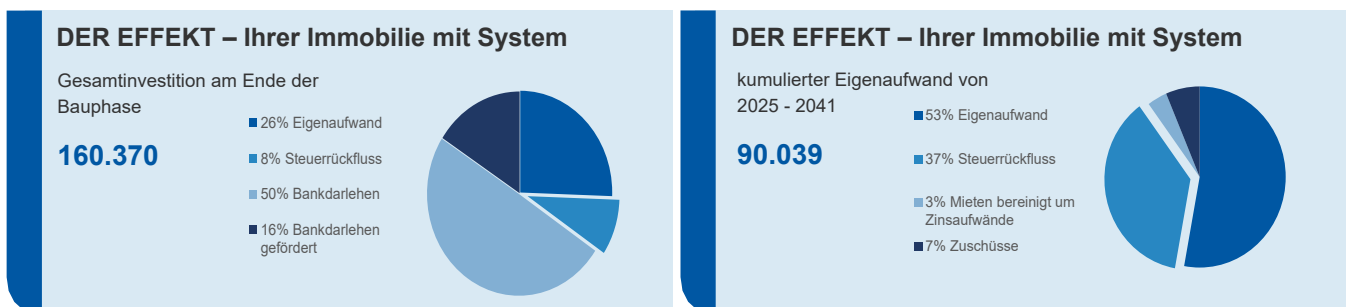
-14.200
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

41.000
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	79.722
Bankdarlehen gefördert ****	25.448

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	544	6.522	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			272
			pro Monat
			3.269
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	90.039
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.459
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,0 %



* 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 in Höhe von EUR 79.722 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 25.448 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-27.600		-27.600	-27.600
2026					-27.600	10.120	-17.480	-45.080
2027	1.827	723	2.550	-9.398	-6.847	4.080	-2.767	-47.847
2028	1.877	723	2.601	-9.398	-6.797	4.653	-2.144	-49.991
2029	1.929	723	2.652	-9.398	-6.746	4.520	-2.226	-52.217
2030	1.981	723	2.705	-9.398	-6.693	4.382	-2.311	-54.528
2031	2.033	723	2.756	-9.398	-6.641	4.238	-2.403	-56.931
2032	2.026	723	2.750	-9.398	-6.648	4.089	-2.558	-59.490
2033	2.081	723	2.804	-9.398	-6.593	3.965	-2.628	-62.118
2034	2.136	723	2.860	-9.398	-6.538	3.805	-2.732	-64.850
2035	2.193	723	2.917	-9.398	-6.481	3.639	-2.842	-67.692
2036	2.252	723	2.975	-9.398	-6.422	3.466	-2.956	-70.648
2037	2.264	723	2.987	-9.398	-6.410	3.287	-3.123	-73.771
2038	2.325	723	3.049	-9.398	-6.349	3.125	-3.224	-76.995
2039	2.388	723	3.111	-9.398	-6.286	2.931	-3.355	-80.351
2040	2.452	723	3.175	-9.398	-6.222	2.730	-3.492	-83.843
2041	2.518	723	3.241	-9.398	-6.157	-39	-6.196	-90.039
2042	4.459		4.459		4.459	-1.156	3.303	-86.736

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 723 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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-20.240		-20.240	-20.240
2026				-8.160		-8.160	-28.400
2027	2.360	-533	1.827	-6.920	-4.214	-9.307	-37.707
2028	2.419	-542	1.877	-6.920	-3.997	-9.040	-46.747
2029	2.479	-551	1.929	-6.920	-3.772	-8.763	-55.510
2030	2.541	-560	1.981	-6.920	-3.537	-8.476	-63.985
2031	2.602	-569	2.033	-6.920	-3.292	-8.179	-72.164
2032	2.665	-638	2.026	-6.920	-3.037	-7.931	-80.095
2033	2.729	-648	2.081	-6.920	-2.771	-7.611	-87.706
2034	2.794	-658	2.136	-6.920	-2.495	-7.278	-94.984
2035	2.861	-668	2.193	-6.920	-2.206	-6.933	-101.917
2036	2.930	-678	2.252	-6.920	-1.906	-6.574	-108.491
2037	3.000	-737	2.264	-6.920	-1.593	-6.249	-114.740
2038	3.072	-747	2.325	-6.920	-1.267	-5.862	-120.602
2039	3.146	-758	2.388	-6.920	-928	-5.460	-126.062
2040	3.222	-770	2.452	-1.800	-574	78	-125.984
2041	3.299	-781	2.518		-205	2.312	-123.672
2042	5.382	-923	4.459			4.459	-119.213

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
		32.282			32.282
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.141			29.739
		nach Steuer			nach Steuer
		28.141			62.021

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 33.880

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 2.360 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 marktconformen 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

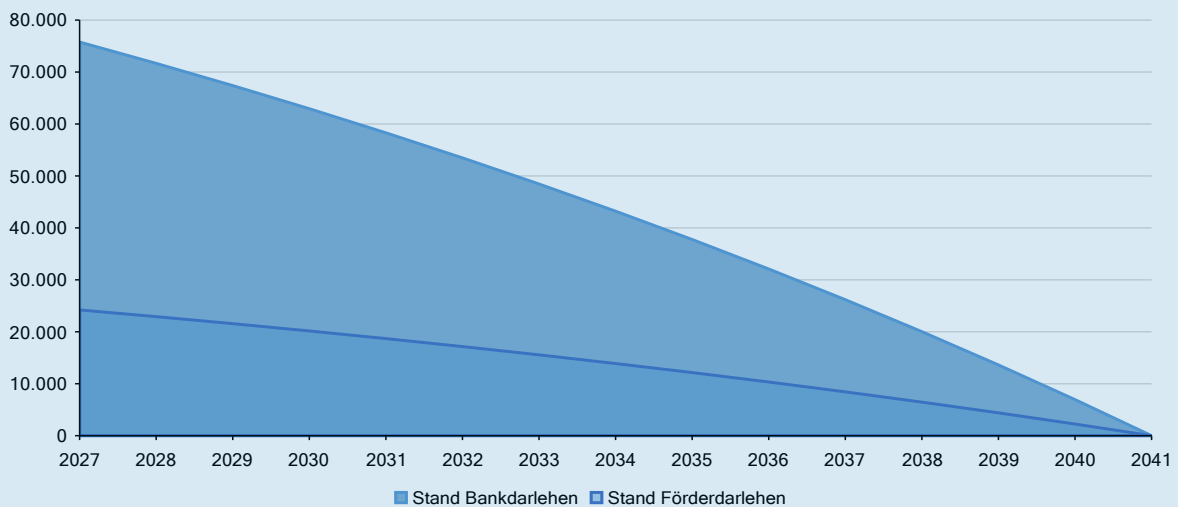
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	3.944	3.156	7.100	75.777	1.240	1.058	2.297	24.209	9.398
2028	4.107	2.993	7.100	71.670	1.293	1.004	2.297	22.915	9.398
2029	4.276	2.824	7.100	67.394	1.350	948	2.297	21.566	9.398
2030	4.453	2.647	7.100	62.941	1.408	889	2.297	20.158	9.398
2031	4.637	2.464	7.100	58.304	1.469	828	2.297	18.689	9.398
2032	4.828	2.272	7.100	53.476	1.533	765	2.297	17.156	9.398
2033	5.027	2.073	7.100	48.449	1.599	698	2.297	15.557	9.398
2034	5.235	1.866	7.100	43.215	1.668	629	2.297	13.889	9.398
2035	5.451	1.650	7.100	37.764	1.741	557	2.297	12.148	9.398
2036	5.675	1.425	7.100	32.089	1.816	481	2.297	10.332	9.398
2037	5.910	1.191	7.100	26.179	1.895	402	2.297	8.437	9.398
2038	6.153	947	7.100	20.026	1.977	320	2.297	6.460	9.398
2039	6.407	693	7.100	13.619	2.063	235	2.297	4.397	9.398
2040	6.672	429	7.100	6.947	2.152	145	2.297	2.245	9.398
2041	6.947	153	7.100		2.245	52	2.297		9.398

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

4 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-14.240		-14.240	-14.240
2026				-360		-360	-14.600
2027	3.760	-533	3.227	-1.600	-4.214	-2.587	-17.187
2028	3.854	-542	3.312	-1.600	-3.997	-2.285	-19.472
2029	3.950	-551	3.399	-1.600	-3.772	-1.972	-21.444
2030	4.049	-560	3.489	-1.600	-3.537	-1.648	-23.092
2031	4.146	-569	3.577	-1.600	-3.292	-1.315	-24.407
2032	4.246	-638	3.607	-1.600	-3.037	-1.030	-25.437
2033	4.348	-648	3.700	-1.600	-2.771	-672	-26.108
2034	4.452	-658	3.794	-1.600	-2.495	-301	-26.409
2035	4.559	-668	3.891	-1.600	-2.206	85	-26.324
2036	4.668	-678	3.990	-1.600	-1.906	484	-25.840
2037	4.780	-737	4.044	-1.600	-1.593	851	-24.990
2038	4.895	-747	4.148	-1.600	-1.267	1.281	-23.709
2039	5.013	-758	4.254	-1.600	-928	1.726	-21.983
2040	5.133	-770	4.363	-1.600	-574	2.189	-19.794
2041	5.256	-781	4.475	-1.600	-205	2.669	-17.124
2042	5.382	-923	4.459	-1.600		2.859	-14.265
2043	5.511	-1.047	4.464	-1.600		2.864	-11.401
2044	5.644	-1.064	4.580	-1.600		2.980	-8.421
2045	5.779	-1.080	4.699	-1.600		3.099	-5.322
2046	5.918	-1.098	4.820	-1.600		3.220	-2.102
2047	6.060	-1.116	4.944	-1.600		3.344	1.242

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 3.760 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.