



Barzeichnung

4 % Kommanditanteile

Tiergartenweg 32c

8055 Graz

IFA Bauherrenmodell 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 4,1 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

Barzeichnung

4 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 160.370 *

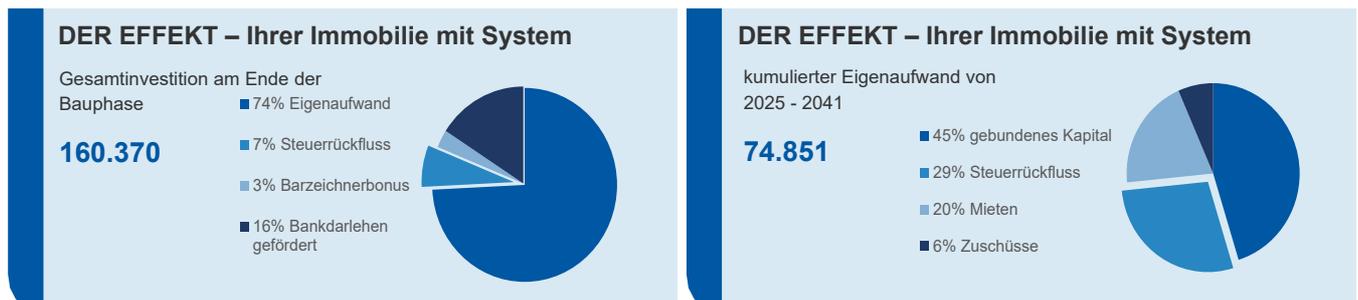
BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	134.922	2025	-14.080
-Barzeichnungsbonus	-4.800	2026	-8.160
	130.122		-22.240

130.122	Eigenaufwand vor Steuer
-11.120	Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
119.002	Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	25.448

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	48	578	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			245
			pro Monat
			2.943
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	74.851
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.459
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 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	Nettoeinnahmen	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					-130.122		-130.122		-130.122
2026						7.040	7.040	5,41%	-123.082
2027	1.827	723	2.550	-2.297	253	4.080	4.333	3,52%	-118.749
2028	1.877	723	2.601	-2.297	303	3.075	3.379	2,85%	-115.370
2029	1.929	723	2.652	-2.297	355	3.023	3.378	2,93%	-111.992
2030	1.981	723	2.705	-2.297	407	2.970	3.377	3,02%	-108.615
2031	2.033	723	2.756	-2.297	459	2.914	3.373	3,11%	-105.242
2032	2.026	723	2.750	-2.297	453	2.858	3.310	3,15%	-101.932
2033	2.081	723	2.804	-2.297	507	2.829	3.336	3,27%	-98.596
2034	2.136	723	2.860	-2.297	563	2.769	3.331	3,38%	-95.264
2035	2.193	723	2.917	-2.297	620	2.706	3.326	3,49%	-91.939
2036	2.252	723	2.975	-2.297	678	2.642	3.320	3,61%	-88.619
2037	2.264	723	2.987	-2.297	690	2.575	3.265	3,68%	-85.354
2038	2.325	723	3.049	-2.297	751	2.529	3.280	3,84%	-82.074
2039	2.388	723	3.111	-2.297	814	2.458	3.271	3,99%	-78.803
2040	2.452	723	3.175	-2.297	878	2.383	3.261	4,14%	-75.541
2041	2.518	723	3.241	-2.297	944	-253	690	0,91%	-74.851
2042	4.459		4.459		4.459	-1.233	3.226	4,31%	-71.624

* 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				-14.080		-14.080	-14.080
2026				-8.160		-8.160	-22.240
2027	2.360	-533	1.827	-6.920	-1.058	-6.151	-28.391
2028	2.419	-542	1.877	-6.920	-1.004	-6.047	-34.437
2029	2.479	-551	1.929	-6.920	-948	-5.939	-40.377
2030	2.541	-560	1.981	-6.920	-889	-5.828	-46.205
2031	2.602	-569	2.033	-6.920	-828	-5.715	-51.920
2032	2.665	-638	2.026	-6.920	-765	-5.658	-57.578
2033	2.729	-648	2.081	-6.920	-698	-5.537	-63.116
2034	2.794	-658	2.136	-6.920	-629	-5.412	-68.528
2035	2.861	-668	2.193	-6.920	-557	-5.283	-73.811
2036	2.930	-678	2.252	-6.920	-481	-5.149	-78.961
2037	3.000	-737	2.264	-6.920	-402	-5.059	-84.019
2038	3.072	-747	2.325	-6.920	-320	-4.915	-88.934
2039	3.146	-758	2.388	-6.920	-235	-4.767	-93.701
2040	3.222	-770	2.452	-1.800	-145	507	-93.195
2041	3.299	-781	2.518		-52	2.466	-90.729
2042	5.382	-923	4.459			4.459	-86.270

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.

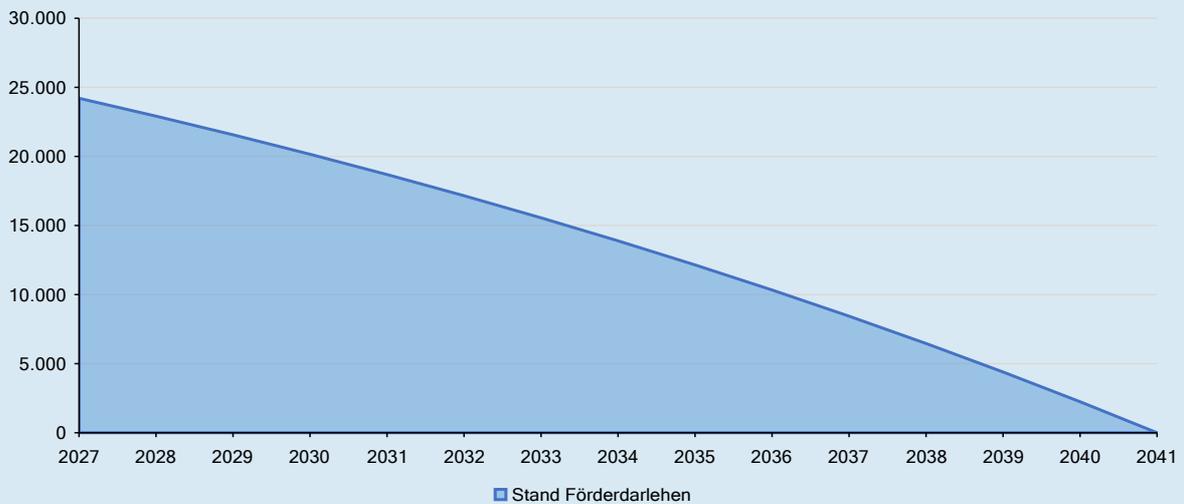
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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.

KREDITÜBERSICHT

4 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	1.240	1.058	2.297	24.209
2028	1.293	1.004	2.297	22.915
2029	1.350	948	2.297	21.566
2030	1.408	889	2.297	20.158
2031	1.469	828	2.297	18.689
2032	1.533	765	2.297	17.156
2033	1.599	698	2.297	15.557
2034	1.668	629	2.297	13.889
2035	1.741	557	2.297	12.148
2036	1.816	481	2.297	10.332
2037	1.895	402	2.297	8.437
2038	1.977	320	2.297	6.460
2039	2.063	235	2.297	4.397
2040	2.152	145	2.297	2.245
2041	2.245	52	2.297	

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				-8.080		-8.080	-8.080
2026				-360		-360	-8.440
2027	3.760	-533	3.227	-1.600	-1.058	569	-7.871
2028	3.854	-542	3.312	-1.600	-1.004	708	-7.162
2029	3.950	-551	3.399	-1.600	-948	852	-6.311
2030	4.049	-560	3.489	-1.600	-889	1.000	-5.311
2031	4.146	-569	3.577	-1.600	-828	1.149	-4.163
2032	4.246	-638	3.607	-1.600	-765	1.243	-2.920
2033	4.348	-648	3.700	-1.600	-698	1.401	-1.519
2034	4.452	-658	3.794	-1.600	-629	1.565	47

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. 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/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.