



Kreditzeichnung

5 % 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		40.353	Nettoeinnahmen plus		40.353
Steuerzahlung		-5.176	Steuerersparnis		37.174
Nettoeinnahmen nach Steuer		35.176	Nettoeinnahmen nach Steuer		77.526

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

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 200.463 *

BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	34.500	2025	-25.300
2026	34.500	2026	-10.200
	<u>69.000</u>		<u>-35.500</u>

69.000
Eigenaufwand vor Steuer

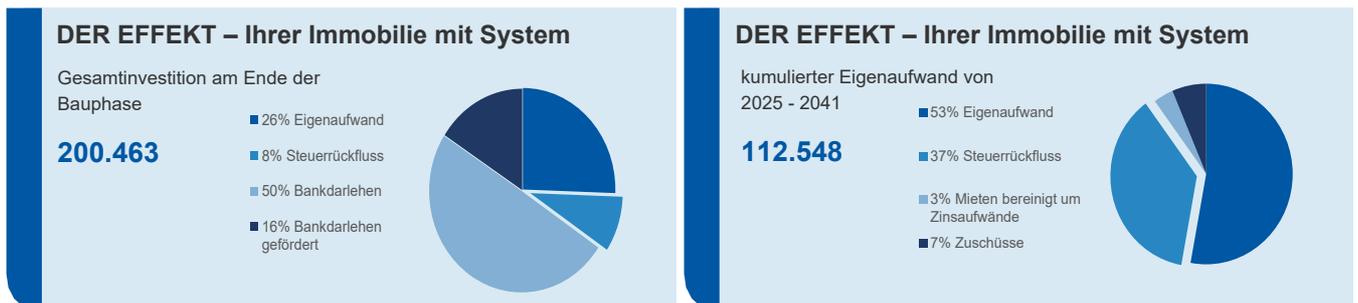
-17.750
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

51.250
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	99.652
Bankdarlehen gefördert ****	31.811

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	679 pro Monat	8.153 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	341 pro Monat	4.087 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	112.548
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.574
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 99.652 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 31.811 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-34.500		-34.500	-34.500
2026					-34.500	12.650	-21.850	-56.350
2027	2.284	904	3.188	-11.747	-8.559	5.100	-3.459	-59.809
2028	2.346	904	3.251	-11.747	-8.496	5.817	-2.680	-62.489
2029	2.411	904	3.315	-11.747	-8.432	5.650	-2.782	-65.271
2030	2.476	904	3.381	-11.747	-8.366	5.477	-2.889	-68.160
2031	2.541	904	3.446	-11.747	-8.301	5.297	-3.004	-71.164
2032	2.533	904	3.437	-11.747	-8.310	5.112	-3.198	-74.362
2033	2.601	904	3.505	-11.747	-8.242	4.957	-3.285	-77.647
2034	2.671	904	3.575	-11.747	-8.172	4.757	-3.416	-81.063
2035	2.742	904	3.646	-11.747	-8.101	4.549	-3.552	-84.615
2036	2.815	904	3.719	-11.747	-8.028	4.333	-3.695	-88.310
2037	2.830	904	3.734	-11.747	-8.013	4.109	-3.904	-92.214
2038	2.906	904	3.811	-11.747	-7.936	3.906	-4.031	-96.244
2039	2.985	904	3.889	-11.747	-7.858	3.664	-4.194	-100.438
2040	3.065	904	3.969	-11.747	-7.778	3.412	-4.365	-104.804
2041	3.147	904	4.051	-11.747	-7.696	-49	-7.744	-112.548
2042	5.574		5.574		5.574	-1.445	4.129	-108.420

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 904 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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-25.300		-25.300	-25.300
2026				-10.200		-10.200	-35.500
2027	2.950	-666	2.284	-8.650	-5.267	-11.633	-47.133
2028	3.024	-677	2.346	-8.650	-4.996	-11.300	-58.433
2029	3.099	-689	2.411	-8.650	-4.715	-10.954	-69.387
2030	3.177	-700	2.476	-8.650	-4.421	-10.594	-79.982
2031	3.253	-712	2.541	-8.650	-4.115	-10.224	-90.205
2032	3.331	-798	2.533	-8.650	-3.796	-9.913	-100.119
2033	3.411	-810	2.601	-8.650	-3.464	-9.513	-109.632
2034	3.493	-822	2.671	-8.650	-3.118	-9.098	-118.730
2035	3.577	-835	2.742	-8.650	-2.758	-8.666	-127.396
2036	3.663	-848	2.815	-8.650	-2.383	-8.218	-135.613
2037	3.751	-921	2.830	-8.650	-1.991	-7.812	-143.425
2038	3.841	-934	2.906	-8.650	-1.584	-7.328	-150.753
2039	3.933	-948	2.985	-8.650	-1.160	-6.825	-157.578
2040	4.027	-962	3.065	-2.250	-717	98	-157.480
2041	4.124	-977	3.147		-257	2.890	-154.590
2042	6.728	-1.154	5.574			5.574	-149.016

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
		40.353			40.353
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.176			37.174
		nach Steuer			nach Steuer
		35.176			77.526

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 42.350

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 2.950 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/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

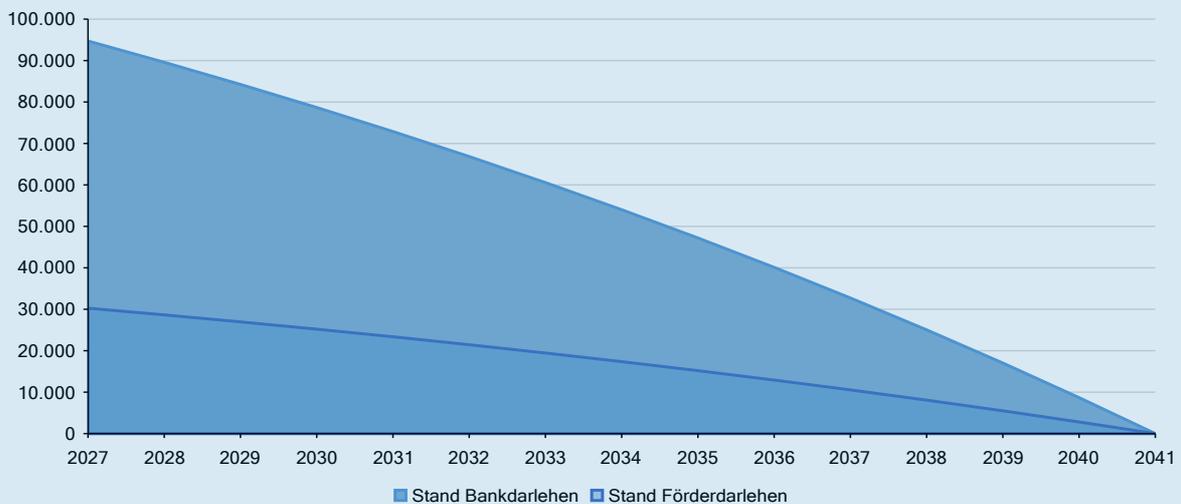
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	4.930	3.945	8.875	94.722	1.550	1.322	2.872	30.261	11.747
2028	5.134	3.742	8.875	89.588	1.617	1.255	2.872	28.644	11.747
2029	5.346	3.530	8.875	84.242	1.687	1.185	2.872	26.957	11.747
2030	5.566	3.309	8.875	78.676	1.760	1.112	2.872	25.197	11.747
2031	5.796	3.080	8.875	72.881	1.836	1.035	2.872	23.361	11.747
2032	6.035	2.840	8.875	66.846	1.916	956	2.872	21.445	11.747
2033	6.284	2.591	8.875	60.562	1.999	873	2.872	19.446	11.747
2034	6.543	2.332	8.875	54.019	2.085	786	2.872	17.361	11.747
2035	6.813	2.062	8.875	47.205	2.176	696	2.872	15.185	11.747
2036	7.094	1.781	8.875	40.111	2.270	601	2.872	12.915	11.747
2037	7.387	1.488	8.875	32.724	2.369	503	2.872	10.546	11.747
2038	7.692	1.184	8.875	25.032	2.471	400	2.872	8.075	11.747
2039	8.009	866	8.875	17.023	2.578	293	2.872	5.497	11.747
2040	8.340	536	8.875	8.684	2.690	182	2.872	2.807	11.747
2041	8.684	192	8.875		2.807	65	2.872		11.747

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

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-17.800		-17.800	-17.800
2026				-450		-450	-18.250
2027	4.700	-666	4.034	-2.000	-5.267	-3.233	-21.483
2028	4.818	-677	4.140	-2.000	-4.996	-2.856	-24.340
2029	4.938	-689	4.249	-2.000	-4.715	-2.465	-26.805
2030	5.061	-700	4.361	-2.000	-4.421	-2.060	-28.865
2031	5.183	-712	4.471	-2.000	-4.115	-1.644	-30.509
2032	5.307	-798	4.509	-2.000	-3.796	-1.287	-31.796
2033	5.435	-810	4.625	-2.000	-3.464	-840	-32.636
2034	5.565	-822	4.743	-2.000	-3.118	-376	-33.011
2035	5.699	-835	4.864	-2.000	-2.758	106	-32.905
2036	5.835	-848	4.988	-2.000	-2.383	605	-32.300
2037	5.975	-921	5.055	-2.000	-1.991	1.063	-31.237
2038	6.119	-934	5.185	-2.000	-1.584	1.601	-29.637
2039	6.266	-948	5.318	-2.000	-1.160	2.158	-27.478
2040	6.416	-962	5.454	-2.000	-717	2.737	-24.742
2041	6.570	-977	5.593	-2.000	-257	3.337	-21.405
2042	6.728	-1.154	5.574	-2.000		3.574	-17.832
2043	6.889	-1.309	5.580	-2.000		3.580	-14.251
2044	7.055	-1.329	5.725	-2.000		3.725	-10.526
2045	7.224	-1.351	5.873	-2.000		3.873	-6.653
2046	7.397	-1.372	6.025	-2.000		4.025	-2.628
2047	7.575	-1.394	6.180	-2.000		4.180	1.553

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 4.700 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.