



Barzeichnung

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 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		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

Barzeichnung

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 200.463 *

BAUPHASE (2025 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	168.652	2025	-17.600
-Barzeichnungsbonus	-6.000	2026	-10.200
	162.652		-27.800

162.652
Eigenaufwand vor Steuer

-13.900
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

148.752
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert *** 31.811

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

60
pro Monat

723
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

307
pro Monat

3.679
pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

93.563

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

5.574

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

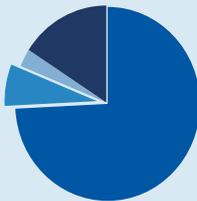
6,0 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

200.463

- 74% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 3% Barzeichnerbonus
- 16% Bankdarlehen gefördert

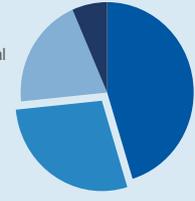


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2041

93.563

- 45% gebundenes Kapital
- 29% Steuerrückfluss
- 20% Mieten
- 6% Zuschüsse



* 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 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	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					-162.652		-162.652		-162.652
2026						8.800	8.800	5,41%	-153.852
2027	2.284	904	3.188	-2.872	316	5.100	5.416	3,52%	-148.436
2028	2.346	904	3.251	-2.872	379	3.844	4.223	2,85%	-144.212
2029	2.411	904	3.315	-2.872	443	3.779	4.222	2,93%	-139.990
2030	2.476	904	3.381	-2.872	509	3.712	4.221	3,02%	-135.769
2031	2.541	904	3.446	-2.872	574	3.643	4.216	3,11%	-131.552
2032	2.533	904	3.437	-2.872	566	3.572	4.138	3,15%	-127.415
2033	2.601	904	3.505	-2.872	634	3.536	4.170	3,27%	-123.245
2034	2.671	904	3.575	-2.872	703	3.461	4.164	3,38%	-119.081
2035	2.742	904	3.646	-2.872	774	3.383	4.157	3,49%	-114.923
2036	2.815	904	3.719	-2.872	847	3.302	4.149	3,61%	-110.774
2037	2.830	904	3.734	-2.872	862	3.218	4.081	3,68%	-106.693
2038	2.906	904	3.811	-2.872	939	3.162	4.101	3,84%	-102.592
2039	2.985	904	3.889	-2.872	1.017	3.072	4.089	3,99%	-98.503
2040	3.065	904	3.969	-2.872	1.098	2.979	4.077	4,14%	-94.426
2041	3.147	904	4.051	-2.872	1.180	-317	863	0,91%	-93.563
2042	5.574		5.574		5.574	-1.541	4.033	4,31%	-89.531

* 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				-17.600		-17.600	-17.600
2026				-10.200		-10.200	-27.800
2027	2.950	-666	2.284	-8.650	-1.322	-7.688	-35.488
2028	3.024	-677	2.346	-8.650	-1.255	-7.558	-43.047
2029	3.099	-689	2.411	-8.650	-1.185	-7.424	-50.471
2030	3.177	-700	2.476	-8.650	-1.112	-7.285	-57.756
2031	3.253	-712	2.541	-8.650	-1.035	-7.144	-64.900
2032	3.331	-798	2.533	-8.650	-956	-7.073	-71.973
2033	3.411	-810	2.601	-8.650	-873	-6.922	-78.895
2034	3.493	-822	2.671	-8.650	-786	-6.766	-85.660
2035	3.577	-835	2.742	-8.650	-696	-6.604	-92.264
2036	3.663	-848	2.815	-8.650	-601	-6.437	-98.701
2037	3.751	-921	2.830	-8.650	-503	-6.323	-105.024
2038	3.841	-934	2.906	-8.650	-400	-6.144	-111.168
2039	3.933	-948	2.985	-8.650	-293	-5.959	-117.127
2040	4.027	-962	3.065	-2.250	-182	633	-116.493
2041	4.124	-977	3.147		-65	3.082	-113.411
2042	6.728	-1.154	5.574			5.574	-107.838

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 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.

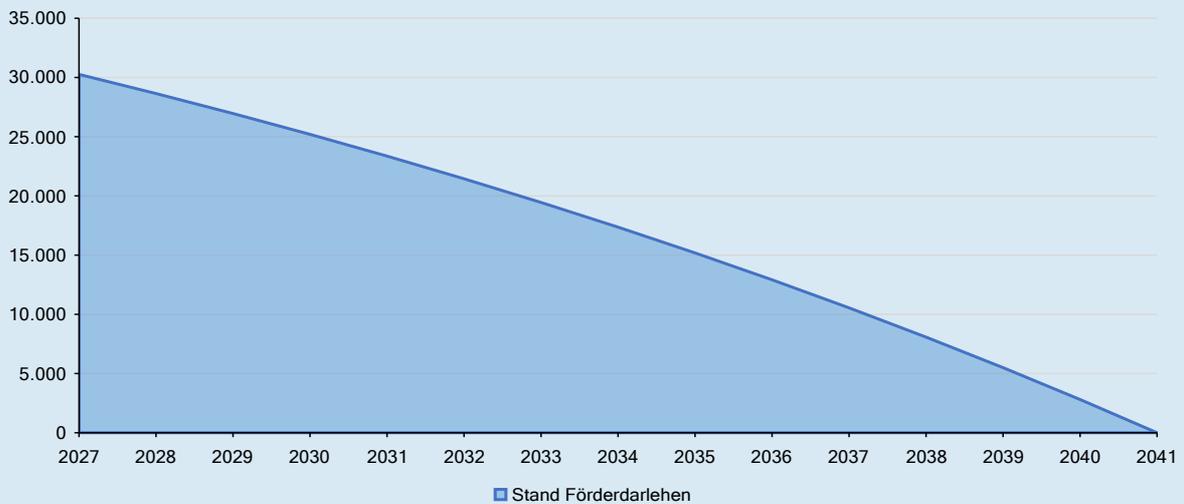
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

KREDITÜBERSICHT

5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	1.550	1.322	2.872	30.261
2028	1.617	1.255	2.872	28.644
2029	1.687	1.185	2.872	26.957
2030	1.760	1.112	2.872	25.197
2031	1.836	1.035	2.872	23.361
2032	1.916	956	2.872	21.445
2033	1.999	873	2.872	19.446
2034	2.085	786	2.872	17.361
2035	2.176	696	2.872	15.185
2036	2.270	601	2.872	12.915
2037	2.369	503	2.872	10.546
2038	2.471	400	2.872	8.075
2039	2.578	293	2.872	5.497
2040	2.690	182	2.872	2.807
2041	2.807	65	2.872	

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				-10.100		-10.100	-10.100
2026				-450		-450	-10.550
2027	4.700	-666	4.034	-2.000	-1.322	712	-9.838
2028	4.818	-677	4.140	-2.000	-1.255	885	-8.953
2029	4.938	-689	4.249	-2.000	-1.185	1.064	-7.889
2030	5.061	-700	4.361	-2.000	-1.112	1.249	-6.639
2031	5.183	-712	4.471	-2.000	-1.035	1.436	-5.203
2032	5.307	-798	4.509	-2.000	-956	1.553	-3.650
2033	5.435	-810	4.625	-2.000	-873	1.752	-1.898
2034	5.565	-822	4.743	-2.000	-786	1.957	58

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. 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/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.