



Kreditzeichnung

6 % 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		48.423	Nettoeinnahmen plus		48.423
Steuerzahlung		-6.212	Steuerersparnis		44.608
Nettoeinnahmen nach Steuer		42.212	Nettoeinnahmen nach Steuer		93.032

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

6 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 240.555 *

BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	41.400	2025	-30.360
2026	41.400	2026	-12.240
	<u>82.800</u>		<u>-42.600</u>

82.800
Eigenaufwand vor Steuer

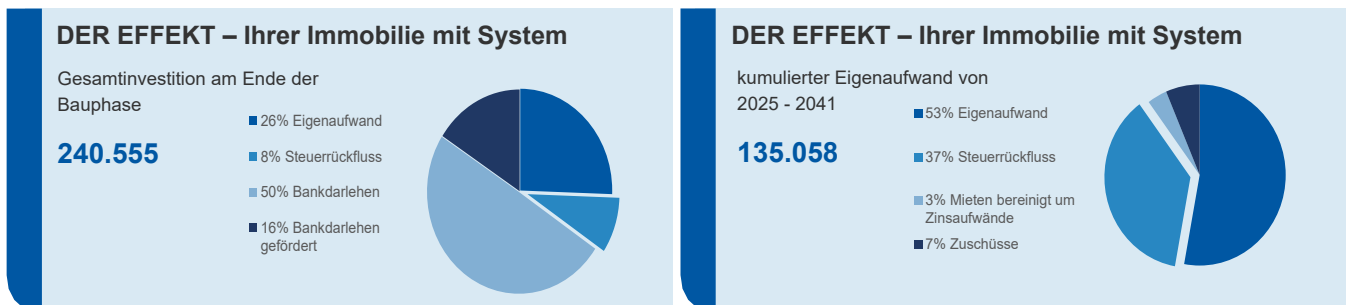
-21.300
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

61.500
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	119.582
Bankdarlehen gefördert ****	38.173

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	815	9.783	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			409
			pro Monat
			4.904
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	135.058
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.688
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 119.582 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 38.173 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

6 % Kommanditanteile

Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-41.400		-41.400	-41.400
2026					-41.400	15.180	-26.220	-67.620
2027	2.740	1.085	3.826	-14.096	-10.271	6.120	-4.151	-71.771
2028	2.816	1.085	3.901	-14.096	-10.196	6.980	-3.216	-74.986
2029	2.893	1.085	3.978	-14.096	-10.119	6.780	-3.338	-78.325
2030	2.972	1.085	4.057	-14.096	-10.039	6.572	-3.467	-81.792
2031	3.050	1.085	4.135	-14.096	-9.962	6.357	-3.605	-85.397
2032	3.040	1.085	4.125	-14.096	-9.972	6.134	-3.837	-89.235
2033	3.121	1.085	4.206	-14.096	-9.890	5.948	-3.942	-93.177
2034	3.205	1.085	4.290	-14.096	-9.807	5.708	-4.099	-97.275
2035	3.290	1.085	4.375	-14.096	-9.721	5.459	-4.262	-101.538
2036	3.378	1.085	4.463	-14.096	-9.633	5.200	-4.434	-105.972
2037	3.396	1.085	4.481	-14.096	-9.615	4.931	-4.685	-110.656
2038	3.488	1.085	4.573	-14.096	-9.524	4.687	-4.837	-115.493
2039	3.582	1.085	4.667	-14.096	-9.430	4.397	-5.033	-120.526
2040	3.678	1.085	4.763	-14.096	-9.333	4.095	-5.238	-125.765
2041	3.777	1.085	4.862	-14.096	-9.235	-59	-9.293	-135.058
2042	6.688		6.688		6.688	-1.734	4.954	-130.104

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.085 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

6 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-30.360		-30.360	-30.360
2026				-12.240		-12.240	-42.600
2027	3.540	-800	2.740	-10.380	-6.320	-13.960	-56.560
2028	3.629	-813	2.816	-10.380	-5.996	-13.560	-70.120
2029	3.719	-826	2.893	-10.380	-5.657	-13.145	-83.265
2030	3.812	-840	2.972	-10.380	-5.305	-12.713	-95.978
2031	3.904	-854	3.050	-10.380	-4.938	-12.268	-108.247
2032	3.997	-958	3.040	-10.380	-4.556	-11.896	-120.142
2033	4.093	-972	3.121	-10.380	-4.157	-11.416	-131.558
2034	4.192	-987	3.205	-10.380	-3.742	-10.917	-142.476
2035	4.292	-1.002	3.290	-10.380	-3.310	-10.399	-152.875
2036	4.395	-1.017	3.378	-10.380	-2.859	-9.861	-162.736
2037	4.501	-1.105	3.396	-10.380	-2.390	-9.374	-172.110
2038	4.609	-1.121	3.488	-10.380	-1.901	-8.793	-180.903
2039	4.719	-1.138	3.582	-10.380	-1.391	-8.190	-189.093
2040	4.833	-1.155	3.678	-2.700	-861	117	-188.976
2041	4.949	-1.172	3.777		-308	3.468	-185.508
2042	8.073	-1.385	6.688			6.688	-178.819

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
		48.423			48.423
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.212			44.608
		nach Steuer			nach Steuer
		42.212			93.032

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 50.820

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 3.540 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

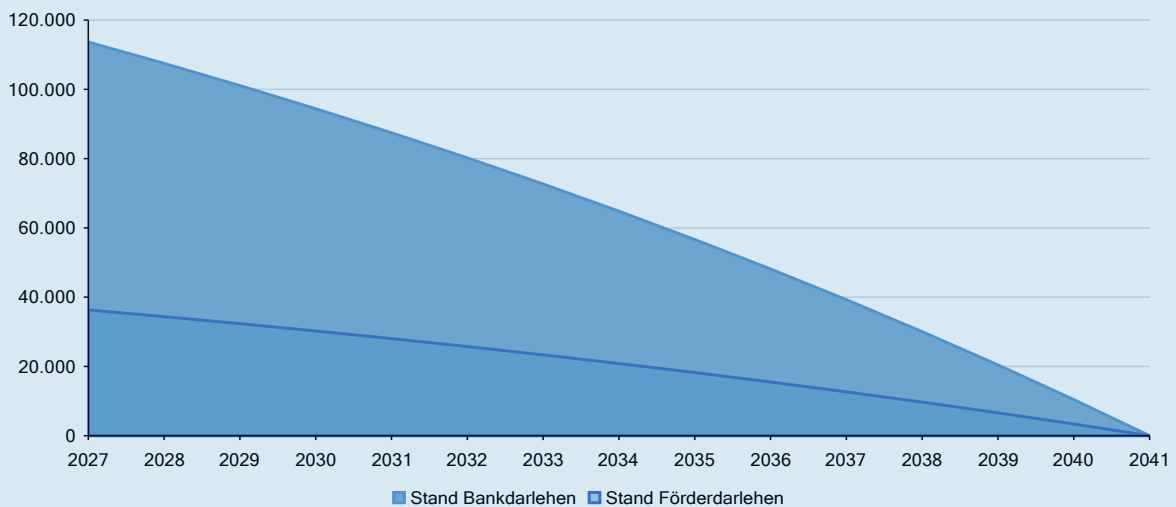
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

6 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	5.916	4.734	10.650	113.666	1.860	1.586	3.446	36.313	14.096
2028	6.160	4.490	10.650	107.506	1.940	1.506	3.446	34.373	14.096
2029	6.415	4.236	10.650	101.091	2.024	1.422	3.446	32.349	14.096
2030	6.679	3.971	10.650	94.412	2.112	1.334	3.446	30.237	14.096
2031	6.955	3.696	10.650	87.457	2.204	1.242	3.446	28.033	14.096
2032	7.242	3.409	10.650	80.215	2.299	1.147	3.446	25.734	14.096
2033	7.541	3.110	10.650	72.674	2.399	1.047	3.446	23.336	14.096
2034	7.852	2.799	10.650	64.822	2.503	943	3.446	20.833	14.096
2035	8.176	2.475	10.650	56.646	2.611	835	3.446	18.222	14.096
2036	8.513	2.137	10.650	48.133	2.724	722	3.446	15.498	14.096
2037	8.864	1.786	10.650	39.269	2.842	604	3.446	12.655	14.096
2038	9.230	1.420	10.650	30.039	2.965	481	3.446	9.690	14.096
2039	9.611	1.039	10.650	20.428	3.094	352	3.446	6.596	14.096
2040	10.008	643	10.650	10.420	3.228	218	3.446	3.368	14.096
2041	10.420	230	10.650		3.368	78	3.446		14.096

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

6 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-21.360		-21.360	-21.360
2026				-540		-540	-21.900
2027	5.640	-800	4.840	-2.400	-6.320	-3.880	-25.780
2028	5.781	-813	4.968	-2.400	-5.996	-3.428	-29.208
2029	5.926	-826	5.099	-2.400	-5.657	-2.958	-32.166
2030	6.074	-840	5.233	-2.400	-5.305	-2.472	-34.638
2031	6.219	-854	5.365	-2.400	-4.938	-1.973	-36.611
2032	6.369	-958	5.411	-2.400	-4.556	-1.545	-38.155
2033	6.522	-972	5.549	-2.400	-4.157	-1.008	-39.163
2034	6.678	-987	5.691	-2.400	-3.742	-451	-39.613
2035	6.838	-1.002	5.836	-2.400	-3.310	127	-39.487
2036	7.002	-1.017	5.985	-2.400	-2.859	726	-38.761
2037	7.171	-1.105	6.066	-2.400	-2.390	1.276	-37.485
2038	7.343	-1.121	6.222	-2.400	-1.901	1.921	-35.564
2039	7.519	-1.138	6.381	-2.400	-1.391	2.590	-32.974
2040	7.699	-1.155	6.545	-2.400	-861	3.284	-29.690
2041	7.884	-1.172	6.712	-2.400	-308	4.004	-25.686
2042	8.073	-1.385	6.688	-2.400		4.288	-21.398
2043	8.267	-1.571	6.697	-2.400		4.297	-17.101
2044	8.465	-1.595	6.870	-2.400		4.470	-12.631
2045	8.669	-1.621	7.048	-2.400		4.648	-7.983
2046	8.877	-1.647	7.230	-2.400		4.830	-3.153
2047	9.090	-1.673	7.416	-2.400		5.016	1.863

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 5.640 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.