



Barzeichnung

7 % 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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		56.494	Nettoeinnahmen plus		56.494
<b>Steuerzahlung</b>		-7.247	<b>Steuerersparnis</b>		52.043
Nettoeinnahmen nach Steuer		49.247	Nettoeinnahmen nach Steuer		108.537

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

7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 280.648 \*

BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	236.113	2025	-24.640
-Barzeichnungsbonus	-8.400	2026	-14.280
	227.713		-38.920

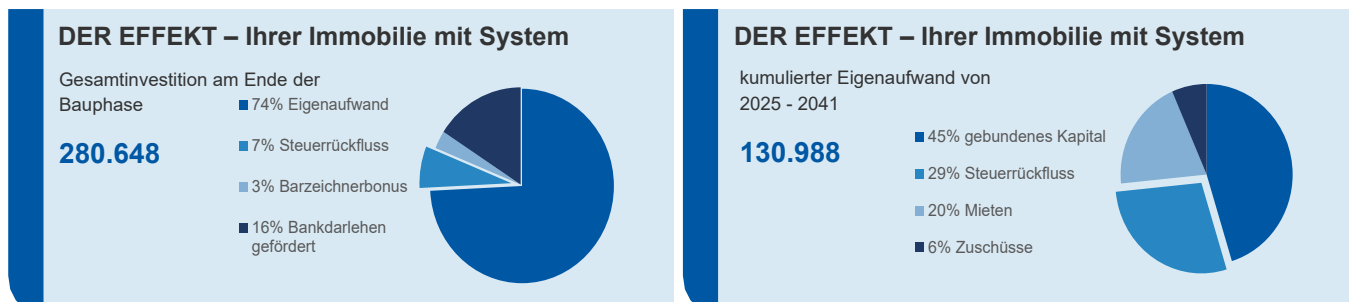
  

227.713	Eigenaufwand vor Steuer
<b>-19.460</b>	Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
<b>208.253</b>	Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	44.535

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>84</b>	<b>1.012</b>	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>429</b>
			pro Monat
			<b>5.151</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>130.988</b>
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	<b>7.803</b>
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,0 %</b>



\* 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 44.535 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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	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					-227.713		-227.713		-227.713
2026						12.320	12.320	5,41%	-215.393
2027	3.197	1.266	4.463	-4.020	443	7.140	7.583	3,52%	-207.810
2028	3.285	1.266	4.551	-4.020	531	5.382	5.912	2,85%	-201.897
2029	3.375	1.266	4.641	-4.020	621	5.291	5.911	2,93%	-195.986
2030	3.467	1.266	4.733	-4.020	713	5.197	5.910	3,02%	-190.076
2031	3.558	1.266	4.824	-4.020	803	5.100	5.903	3,11%	-184.173
2032	3.546	1.266	4.812	-4.020	792	5.001	5.793	3,15%	-178.380
2033	3.641	1.266	4.907	-4.020	887	4.951	5.838	3,27%	-172.542
2034	3.739	1.266	5.005	-4.020	985	4.845	5.830	3,38%	-166.713
2035	3.839	1.266	5.105	-4.020	1.084	4.736	5.820	3,49%	-160.893
2036	3.941	1.266	5.207	-4.020	1.186	4.623	5.809	3,61%	-155.083
2037	3.962	1.266	5.228	-4.020	1.207	4.506	5.713	3,68%	-149.370
2038	4.069	1.266	5.335	-4.020	1.315	4.426	5.741	3,84%	-143.629
2039	4.179	1.266	5.445	-4.020	1.424	4.301	5.725	3,99%	-137.904
2040	4.291	1.266	5.557	-4.020	1.537	4.171	5.708	4,14%	-132.197
2041	4.406	1.266	5.672	-4.020	1.652	-443	1.208	0,91%	<b>-130.988</b>
2042	<b>7.803</b>		7.803		7.803	-2.157	5.646	4,31%	-125.343

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.266 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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-24.640		-24.640	-24.640
2026				-14.280		-14.280	-38.920
2027	4.130	-933	3.197	-12.110	-1.851	-10.764	-49.684
2028	4.233	-948	3.285	-12.110	-1.757	-10.582	-60.265
2029	4.339	-964	3.375	-12.110	-1.659	-10.394	-70.659
2030	4.448	-980	3.467	-12.110	-1.556	-10.199	-80.858
2031	4.554	-996	3.558	-12.110	-1.450	-10.002	-90.860
2032	4.664	-1.117	3.546	-12.110	-1.338	-9.902	-100.762
2033	4.776	-1.134	3.641	-12.110	-1.222	-9.690	-110.453
2034	4.890	-1.151	3.739	-12.110	-1.101	-9.472	-119.924
2035	5.008	-1.169	3.839	-12.110	-974	-9.245	-129.170
2036	5.128	-1.187	3.941	-12.110	-842	-9.011	-138.181
2037	5.251	-1.289	3.962	-12.110	-704	-8.853	-147.034
2038	5.377	-1.308	4.069	-12.110	-561	-8.602	-155.635
2039	5.506	-1.327	4.179	-12.110	-411	-8.342	-163.977
2040	5.638	-1.347	4.291	-3.150	-254	887	-163.091
2041	5.773	-1.367	4.406		-91	4.315	-158.776
2042	9.419	-1.616	7.803			7.803	-150.973

### 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
		56.494			56.494
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.247			52.043
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>49.247</b>			<b>108.537</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 59.290**

- \* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 4.130 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

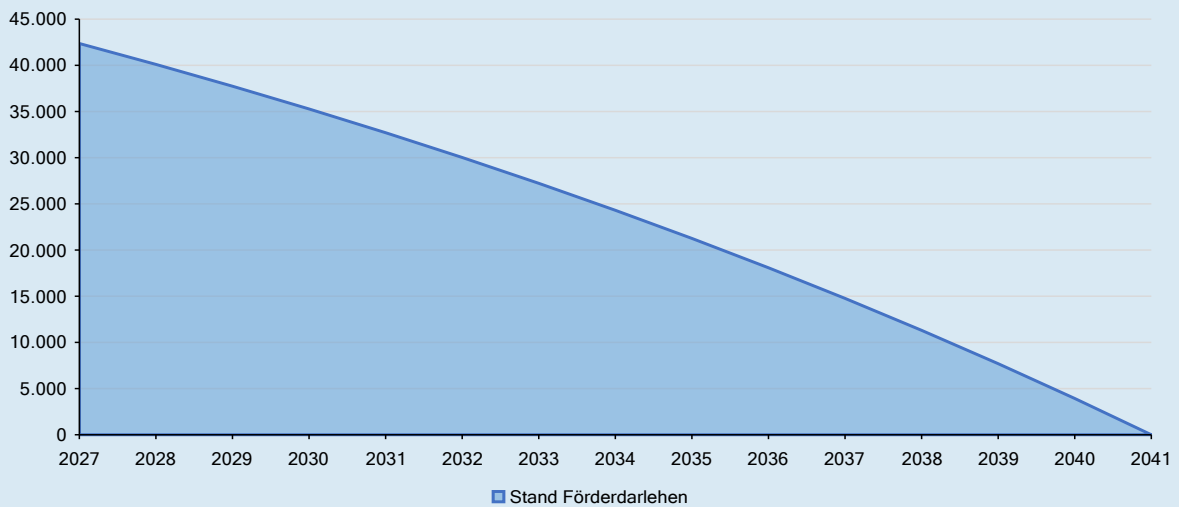
Graz | Tiergartenweg 32c

## KREDITÜBERSICHT

7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	2.170	1.851	4.020	42.365
2028	2.264	1.757	4.020	40.102
2029	2.362	1.659	4.020	37.740
2030	2.464	1.556	4.020	35.276
2031	2.571	1.450	4.020	32.705
2032	2.682	1.338	4.020	30.023
2033	2.798	1.222	4.020	27.225
2034	2.920	1.101	4.020	24.305
2035	3.046	974	4.020	21.259
2036	3.178	842	4.020	18.081
2037	3.316	704	4.020	14.765
2038	3.460	561	4.020	11.305
2039	3.610	411	4.020	7.695
2040	3.766	254	4.020	3.929
2041	3.929	91	4.020	

### 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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-14.140		-14.140	-14.140
2026				-630		-630	-14.770
2027	6.580	-933	5.647	-2.800	-1.851	996	-13.774
2028	6.745	-948	5.796	-2.800	-1.757	1.239	-12.534
2029	6.913	-964	5.949	-2.800	-1.659	1.490	-11.044
2030	7.086	-980	6.105	-2.800	-1.556	1.749	-9.295
2031	7.256	-996	6.260	-2.800	-1.450	2.010	-7.285
2032	7.430	-1.117	6.313	-2.800	-1.338	2.175	-5.110
2033	7.608	-1.134	6.474	-2.800	-1.222	2.452	-2.658
<b>2034</b>	<b>7.791</b>	<b>-1.151</b>	<b>6.640</b>	<b>-2.800</b>	<b>-1.101</b>	<b>2.739</b>	<b>82</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 10. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 6.580 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.