



Kreditzeichnung

8 % 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		64.565	Nettoeinnahmen plus		64.565
Steuerzahlung		-8.282	Steuerersparnis		59.478
Nettoeinnahmen nach Steuer		56.282	Nettoeinnahmen nach Steuer		124.042

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

8 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 320.740 *

BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	55.200	2025	-40.480
2026	55.200	2026	-16.320
	<u>110.400</u>		<u>-56.800</u>

110.400
Eigenaufwand vor Steuer

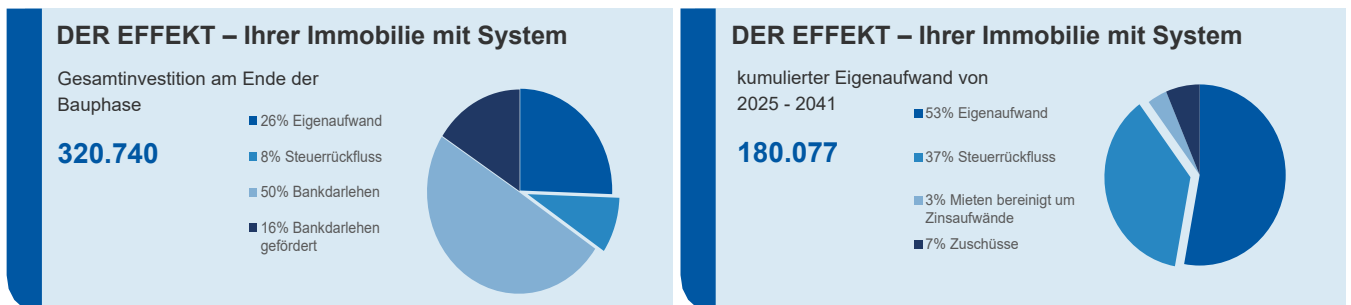
-28.400
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

82.000
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	159.443
Bankdarlehen gefördert ****	50.897

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.087	13.044	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			545
			pro Monat
			6.538
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	180.077
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	8.918
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 159.443 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 50.897 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

8 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-55.200		-55.200	-55.200
2026					-55.200	20.240	-34.960	-90.160
2027	3.654	1.447	5.101	-18.795	-13.694	8.160	-5.534	-95.694
2028	3.754	1.447	5.201	-18.795	-13.594	9.307	-4.287	-99.982
2029	3.857	1.447	5.304	-18.795	-13.491	9.040	-4.451	-104.433
2030	3.962	1.447	5.409	-18.795	-13.386	8.763	-4.623	-109.056
2031	4.066	1.447	5.513	-18.795	-13.282	8.476	-4.807	-113.863
2032	4.053	1.447	5.500	-18.795	-13.295	8.179	-5.117	-118.979
2033	4.162	1.447	5.608	-18.795	-13.187	7.931	-5.256	-124.236
2034	4.273	1.447	5.720	-18.795	-13.075	7.611	-5.465	-129.700
2035	4.387	1.447	5.834	-18.795	-12.961	7.278	-5.683	-135.384
2036	4.504	1.447	5.951	-18.795	-12.845	6.933	-5.912	-141.295
2037	4.528	1.447	5.975	-18.795	-12.821	6.574	-6.246	-147.542
2038	4.650	1.447	6.097	-18.795	-12.698	6.249	-6.449	-153.991
2039	4.776	1.447	6.222	-18.795	-12.573	5.862	-6.711	-160.701
2040	4.904	1.447	6.351	-18.795	-12.444	5.460	-6.985	-167.686
2041	5.035	1.447	6.482	-18.795	-12.313	-78	-12.391	-180.077
2042	8.918		8.918		8.918	-2.312	6.606	-173.472

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.447 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

8 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-40.480		-40.480	-40.480
2026				-16.320		-16.320	-56.800
2027	4.720	-1.066	3.654	-13.840	-8.427	-18.613	-75.413
2028	4.838	-1.084	3.754	-13.840	-7.994	-18.080	-93.494
2029	4.959	-1.102	3.857	-13.840	-7.543	-17.526	-111.020
2030	5.083	-1.121	3.962	-13.840	-7.073	-16.951	-127.971
2031	5.205	-1.139	4.066	-13.840	-6.584	-16.358	-144.329
2032	5.330	-1.277	4.053	-13.840	-6.074	-15.861	-160.190
2033	5.458	-1.296	4.162	-13.840	-5.543	-15.221	-175.411
2034	5.589	-1.316	4.273	-13.840	-4.989	-14.556	-189.967
2035	5.723	-1.336	4.387	-13.840	-4.413	-13.866	-203.833
2036	5.860	-1.356	4.504	-13.840	-3.812	-13.148	-216.982
2037	6.001	-1.473	4.528	-13.840	-3.186	-12.499	-229.480
2038	6.145	-1.495	4.650	-13.840	-2.534	-11.724	-241.204
2039	6.292	-1.517	4.776	-13.840	-1.855	-10.920	-252.124
2040	6.443	-1.539	4.904	-3.600	-1.148	156	-251.968
2041	6.598	-1.563	5.035		-411	4.625	-247.343
2042	10.764	-1.846	8.918			8.918	-238.425

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
		64.565			64.565
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.282			59.478
		nach Steuer			nach Steuer
		56.282			124.042

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 67.760

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 4.720 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.

NEUBAUHERRENMODELL

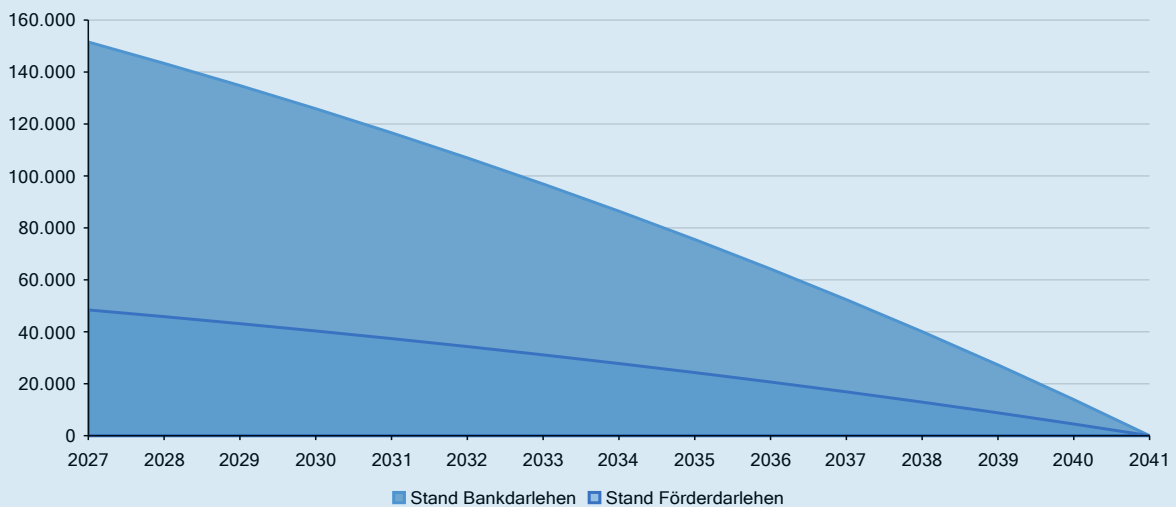
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

8 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	7.888	6.312	14.201	151.555	2.479	2.115	4.595	48.417	18.795
2028	8.214	5.987	14.201	143.341	2.587	2.008	4.595	45.831	18.795
2029	8.553	5.648	14.201	134.788	2.699	1.896	4.595	43.132	18.795
2030	8.906	5.295	14.201	125.882	2.816	1.779	4.595	40.316	18.795
2031	9.273	4.927	14.201	116.609	2.938	1.657	4.595	37.378	18.795
2032	9.656	4.545	14.201	106.953	3.065	1.529	4.595	34.312	18.795
2033	10.054	4.146	14.201	96.899	3.198	1.396	4.595	31.114	18.795
2034	10.469	3.731	14.201	86.430	3.337	1.258	4.595	27.777	18.795
2035	10.901	3.300	14.201	75.529	3.481	1.113	4.595	24.296	18.795
2036	11.351	2.850	14.201	64.178	3.632	962	4.595	20.664	18.795
2037	11.819	2.381	14.201	52.359	3.790	805	4.595	16.874	18.795
2038	12.307	1.894	14.201	40.052	3.954	641	4.595	12.920	18.795
2039	12.815	1.386	14.201	27.237	4.125	469	4.595	8.795	18.795
2040	13.343	857	14.201	13.894	4.304	291	4.595	4.491	18.795
2041	13.894	307	14.201		4.491	104	4.595		18.795

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

8 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-28.480		-28.480	-28.480
2026				-720		-720	-29.200
2027	7.520	-1.066	6.454	-3.200	-8.427	-5.173	-34.373
2028	7.708	-1.084	6.624	-3.200	-7.994	-4.570	-38.944
2029	7.901	-1.102	6.799	-3.200	-7.543	-3.945	-42.888
2030	8.098	-1.121	6.978	-3.200	-7.073	-3.296	-46.184
2031	8.293	-1.139	7.154	-3.200	-6.584	-2.630	-48.814
2032	8.492	-1.277	7.215	-3.200	-6.074	-2.059	-50.873
2033	8.695	-1.296	7.399	-3.200	-5.543	-1.343	-52.217
2034	8.904	-1.316	7.588	-3.200	-4.989	-601	-52.818
2035	9.118	-1.336	7.782	-3.200	-4.413	169	-52.649
2036	9.337	-1.356	7.980	-3.200	-3.812	968	-51.681
2037	9.561	-1.473	8.088	-3.200	-3.186	1.701	-49.980
2038	9.790	-1.495	8.295	-3.200	-2.534	2.561	-47.419
2039	10.025	-1.517	8.508	-3.200	-1.855	3.453	-43.966
2040	10.266	-1.539	8.726	-3.200	-1.148	4.378	-39.587
2041	10.512	-1.563	8.949	-3.200	-411	5.339	-34.248
2042	10.764	-1.846	8.918	-3.200		5.718	-28.530
2043	11.023	-2.094	8.929	-3.200		5.729	-22.802
2044	11.287	-2.127	9.160	-3.200		5.960	-16.842
2045	11.558	-2.161	9.397	-3.200		6.197	-10.644
2046	11.836	-2.196	9.640	-3.200		6.440	-4.204
2047	12.120	-2.231	9.888	-3.200		6.688	2.484

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 7.520 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.