



Kreditzeichnung
15 % Kommanditanteile

Tiergartenweg 32c

8055 Graz

IFA Bauherrenmodell 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 4,1 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		121.059	Nettoeinnahmen plus		121.059
Steuerzahlung		-15.529	Steuerersparnis		111.521
Nettoeinnahmen nach Steuer		105.529	Nettoeinnahmen nach Steuer		232.579

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

15 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 601.388 *

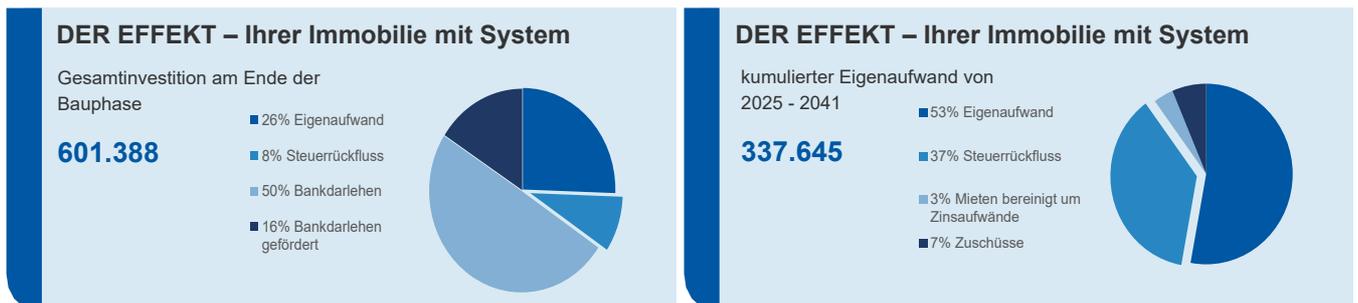
BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	103.500	2025	-75.900
2026	103.500	2026	-30.600
	<u>207.000</u>		<u>-106.500</u>

207.000
Eigenaufwand vor Steuer
-53.250
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
153.750
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	298.956
Bankdarlehen gefördert ****	95.432

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	2.038	24.458	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			1.022
			pro Monat
			12.260
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	337.645
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	16.721
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 298.956 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 95.432 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

15 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-103.500		-103.500	-103.500
2026					-103.500	37.950	-65.550	-169.050
2027	6.851	2.713	9.564	-35.241	-25.677	15.300	-10.377	-179.427
2028	7.039	2.713	9.752	-35.241	-25.489	17.450	-8.039	-187.466
2029	7.232	2.713	9.945	-35.241	-25.296	16.950	-8.346	-195.812
2030	7.429	2.713	10.142	-35.241	-25.099	16.431	-8.668	-204.480
2031	7.624	2.713	10.337	-35.241	-24.904	15.892	-9.013	-213.493
2032	7.599	2.713	10.312	-35.241	-24.929	15.336	-9.594	-223.086
2033	7.803	2.713	10.516	-35.241	-24.725	14.870	-9.855	-232.942
2034	8.012	2.713	10.725	-35.241	-24.516	14.270	-10.247	-243.188
2035	8.226	2.713	10.938	-35.241	-24.303	13.647	-10.656	-253.844
2036	8.444	2.713	11.157	-35.241	-24.084	12.999	-11.085	-264.929
2037	8.490	2.713	11.202	-35.241	-24.039	12.327	-11.712	-276.641
2038	8.719	2.713	11.432	-35.241	-23.809	11.717	-12.092	-288.733
2039	8.954	2.713	11.667	-35.241	-23.574	10.991	-12.583	-301.315
2040	9.195	2.713	11.908	-35.241	-23.333	10.237	-13.096	-314.411
2041	9.441	2.713	12.154	-35.241	-23.087	-146	-23.233	-337.645
2042	16.721		16.721		16.721	-4.336	12.386	-325.259

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 2.713 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

15 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-75.900		-75.900	-75.900
2026				-30.600		-30.600	-106.500
2027	8.850	-1.999	6.851	-25.950	-15.801	-34.900	-141.400
2028	9.071	-2.032	7.039	-25.950	-14.989	-33.900	-175.300
2029	9.298	-2.066	7.232	-25.950	-14.144	-32.862	-208.162
2030	9.530	-2.101	7.429	-25.950	-13.263	-31.783	-239.945
2031	9.759	-2.135	7.624	-25.950	-12.345	-30.671	-270.616
2032	9.993	-2.394	7.599	-25.950	-11.389	-29.740	-300.356
2033	10.233	-2.430	7.803	-25.950	-10.393	-28.540	-328.896
2034	10.479	-2.467	8.012	-25.950	-9.355	-27.293	-356.189
2035	10.730	-2.505	8.226	-25.950	-8.274	-25.998	-382.187
2036	10.988	-2.543	8.444	-25.950	-7.148	-24.653	-406.840
2037	11.252	-2.762	8.490	-25.950	-5.974	-23.435	-430.275
2038	11.522	-2.803	8.719	-25.950	-4.752	-21.983	-452.258
2039	11.798	-2.844	8.954	-25.950	-3.479	-20.475	-472.733
2040	12.081	-2.886	9.195	-6.750	-2.152	293	-472.440
2041	12.371	-2.930	9.441		-770	8.671	-463.769
2042	20.183	-3.462	16.721			16.721	-447.048

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
		121.059			121.059
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.529			111.521
		nach Steuer			nach Steuer
		105.529			232.579

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 127.050

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 8.850 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

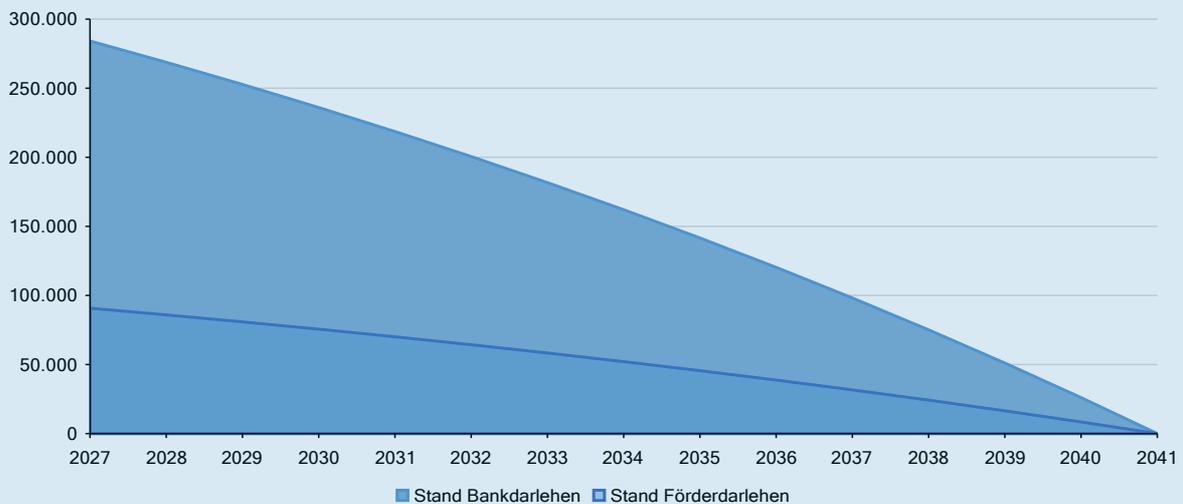
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

15 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	14.791	11.835	26.626	284.165	4.649	3.966	8.615	90.783	35.241
2028	15.401	11.225	26.626	268.764	4.850	3.765	8.615	85.932	35.241
2029	16.037	10.589	26.626	252.727	5.061	3.554	8.615	80.872	35.241
2030	16.698	9.928	26.626	236.029	5.280	3.335	8.615	75.592	35.241
2031	17.387	9.239	26.626	218.642	5.509	3.106	8.615	70.083	35.241
2032	18.105	8.521	26.626	200.537	5.748	2.867	8.615	64.335	35.241
2033	18.852	7.774	26.626	181.685	5.997	2.618	8.615	58.339	35.241
2034	19.630	6.997	26.626	162.056	6.256	2.358	8.615	52.082	35.241
2035	20.439	6.187	26.626	141.616	6.528	2.087	8.615	45.555	35.241
2036	21.283	5.343	26.626	120.333	6.811	1.804	8.615	38.744	35.241
2037	22.161	4.465	26.626	98.172	7.106	1.509	8.615	31.638	35.241
2038	23.075	3.551	26.626	75.097	7.414	1.201	8.615	24.225	35.241
2039	24.027	2.599	26.626	51.070	7.735	880	8.615	16.490	35.241
2040	25.019	1.607	26.626	26.051	8.070	545	8.615	8.420	35.241
2041	26.051	575	26.626		8.420	195	8.615		35.241

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

15 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-53.400		-53.400	-53.400
2026				-1.350		-1.350	-54.750
2027	14.100	-1.999	12.101	-6.000	-15.801	-9.700	-64.450
2028	14.453	-2.032	12.420	-6.000	-14.989	-8.569	-73.019
2029	14.814	-2.066	12.748	-6.000	-14.144	-7.396	-80.415
2030	15.184	-2.101	13.083	-6.000	-13.263	-6.180	-86.595
2031	15.549	-2.135	13.413	-6.000	-12.345	-4.932	-91.526
2032	15.922	-2.394	13.527	-6.000	-11.389	-3.861	-95.388
2033	16.304	-2.430	13.874	-6.000	-10.393	-2.519	-97.907
2034	16.695	-2.467	14.228	-6.000	-9.355	-1.127	-99.034
2035	17.096	-2.505	14.591	-6.000	-8.274	317	-98.716
2036	17.506	-2.543	14.963	-6.000	-7.148	1.815	-96.901
2037	17.926	-2.762	15.164	-6.000	-5.974	3.190	-93.712
2038	18.357	-2.803	15.554	-6.000	-4.752	4.802	-88.910
2039	18.797	-2.844	15.953	-6.000	-3.479	6.474	-82.435
2040	19.248	-2.886	16.362	-6.000	-2.152	8.210	-74.226
2041	19.710	-2.930	16.780	-6.000	-770	10.010	-64.216
2042	20.183	-3.462	16.721	-6.000		10.721	-53.495
2043	20.668	-3.926	16.741	-6.000		10.741	-42.753
2044	21.164	-3.988	17.175	-6.000		11.175	-31.578
2045	21.672	-4.052	17.620	-6.000		11.620	-19.958
2046	22.192	-4.117	18.075	-6.000		12.075	-7.883
2047	22.724	-4.183	18.541	-6.000		12.541	4.658

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 14.100 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.