



Kreditzeichnung

3,3 % 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		26.633	Nettoeinnahmen plus		26.633
Steuerzahlung		-3.416	Steuerersparnis		24.535
Nettoeinnahmen nach Steuer		23.216	Nettoeinnahmen nach Steuer		51.167

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

3,3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 132.305 *

BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	22.770	2025	-16.698
2026	22.770	2026	-6.732
	<u>45.540</u>		<u>-23.430</u>

45.540
Eigenaufwand vor Steuer

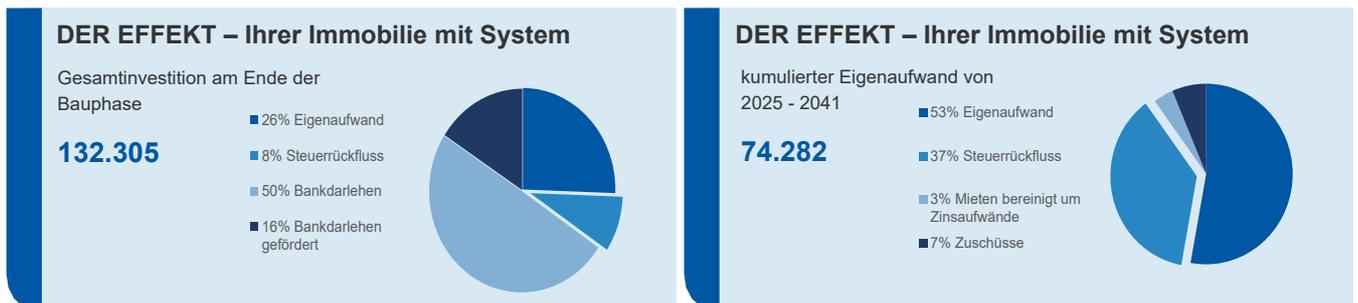
-11.715
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

33.825
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	65.770
Bankdarlehen gefördert ****	20.995

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	448	5.381	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			225
			pro Monat
			2.697
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	74.282
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.679
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 65.770 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 20.995 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

3,3 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-22.770		-22.770	-22.770
2026					-22.770	8.349	-14.421	-37.191
2027	1.507	597	2.104	-7.753	-5.649	3.366	-2.283	-39.474
2028	1.549	597	2.145	-7.753	-5.608	3.839	-1.769	-41.243
2029	1.591	597	2.188	-7.753	-5.565	3.729	-1.836	-43.079
2030	1.634	597	2.231	-7.753	-5.522	3.615	-1.907	-44.986
2031	1.677	597	2.274	-7.753	-5.479	3.496	-1.983	-46.968
2032	1.672	597	2.269	-7.753	-5.484	3.374	-2.111	-49.079
2033	1.717	597	2.313	-7.753	-5.440	3.271	-2.168	-51.247
2034	1.763	597	2.359	-7.753	-5.394	3.139	-2.254	-53.501
2035	1.810	597	2.406	-7.753	-5.347	3.002	-2.344	-55.846
2036	1.858	597	2.455	-7.753	-5.298	2.860	-2.439	-58.284
2037	1.868	597	2.465	-7.753	-5.288	2.712	-2.577	-60.861
2038	1.918	597	2.515	-7.753	-5.238	2.578	-2.660	-63.521
2039	1.970	597	2.567	-7.753	-5.186	2.418	-2.768	-66.289
2040	2.023	597	2.620	-7.753	-5.133	2.252	-2.881	-69.171
2041	2.077	597	2.674	-7.753	-5.079	-32	-5.111	-74.282
2042	3.679		3.679		3.679	-954	2.725	-71.557

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 597 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

3,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-16.698		-16.698	-16.698
2026				-6.732		-6.732	-23.430
2027	1.947	-440	1.507	-5.709	-3.476	-7.678	-31.108
2028	1.996	-447	1.549	-5.709	-3.298	-7.458	-38.566
2029	2.046	-455	1.591	-5.709	-3.112	-7.230	-45.796
2030	2.097	-462	1.634	-5.709	-2.918	-6.992	-52.788
2031	2.147	-470	1.677	-5.709	-2.716	-6.748	-59.536
2032	2.199	-527	1.672	-5.709	-2.506	-6.543	-66.078
2033	2.251	-535	1.717	-5.709	-2.286	-6.279	-72.357
2034	2.305	-543	1.763	-5.709	-2.058	-6.004	-78.362
2035	2.361	-551	1.810	-5.709	-1.820	-5.720	-84.081
2036	2.417	-560	1.858	-5.709	-1.572	-5.424	-89.505
2037	2.475	-608	1.868	-5.709	-1.314	-5.156	-94.661
2038	2.535	-617	1.918	-5.709	-1.045	-4.836	-99.497
2039	2.596	-626	1.970	-5.709	-765	-4.504	-104.001
2040	2.658	-635	2.023	-1.485	-473	64	-103.937
2041	2.722	-645	2.077		-169	1.908	-102.029
2042	4.440	-762	3.679			3.679	-98.351

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
		26.633			26.633
		minus Steuer			plus Steuer
		-3.416			24.535
		nach Steuer			nach Steuer
		23.216			51.167

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 27.951

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 1.947 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

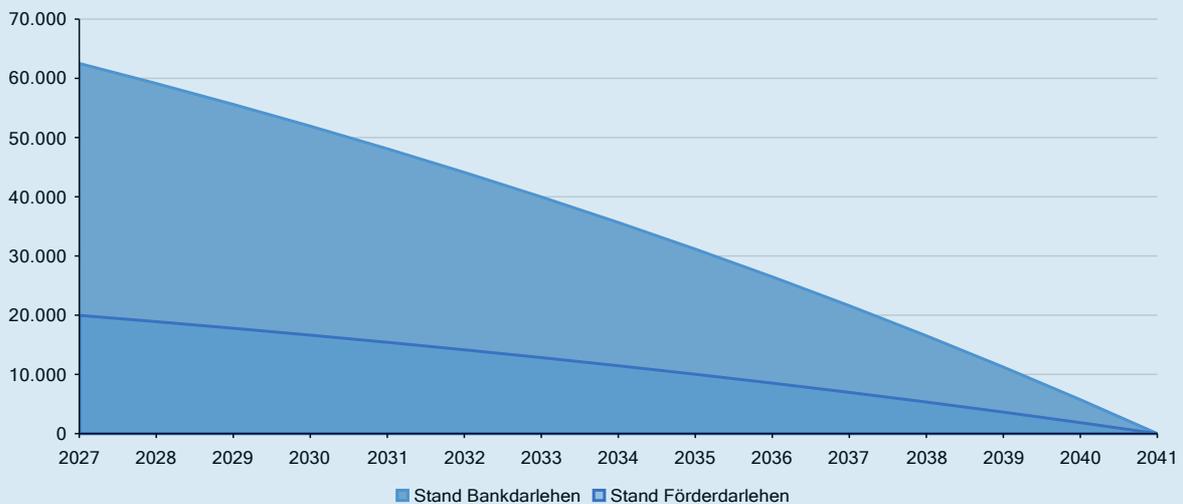
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

3,3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	3.254	2.604	5.858	62.516	1.023	873	1.895	19.972	7.753
2028	3.388	2.469	5.858	59.128	1.067	828	1.895	18.905	7.753
2029	3.528	2.330	5.858	55.600	1.113	782	1.895	17.792	7.753
2030	3.674	2.184	5.858	51.926	1.162	734	1.895	16.630	7.753
2031	3.825	2.033	5.858	48.101	1.212	683	1.895	15.418	7.753
2032	3.983	1.875	5.858	44.118	1.264	631	1.895	14.154	7.753
2033	4.147	1.710	5.858	39.971	1.319	576	1.895	12.835	7.753
2034	4.318	1.539	5.858	35.652	1.376	519	1.895	11.458	7.753
2035	4.497	1.361	5.858	31.156	1.436	459	1.895	10.022	7.753
2036	4.682	1.176	5.858	26.473	1.498	397	1.895	8.524	7.753
2037	4.875	982	5.858	21.598	1.563	332	1.895	6.960	7.753
2038	5.077	781	5.858	16.521	1.631	264	1.895	5.329	7.753
2039	5.286	572	5.858	11.235	1.702	194	1.895	3.628	7.753
2040	5.504	354	5.858	5.731	1.775	120	1.895	1.852	7.753
2041	5.731	127	5.858		1.852	43	1.895		7.753

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

3,3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-11.748		-11.748	-11.748
2026				-297		-297	-12.045
2027	3.102	-440	2.662	-1.320	-3.476	-2.134	-14.179
2028	3.180	-447	2.732	-1.320	-3.298	-1.885	-16.064
2029	3.259	-455	2.804	-1.320	-3.112	-1.627	-17.691
2030	3.341	-462	2.878	-1.320	-2.918	-1.360	-19.051
2031	3.421	-470	2.951	-1.320	-2.716	-1.085	-20.136
2032	3.503	-527	2.976	-1.320	-2.506	-849	-20.985
2033	3.587	-535	3.052	-1.320	-2.286	-554	-21.539
2034	3.673	-543	3.130	-1.320	-2.058	-248	-21.787
2035	3.761	-551	3.210	-1.320	-1.820	70	-21.718
2036	3.851	-560	3.292	-1.320	-1.572	399	-21.318
2037	3.944	-608	3.336	-1.320	-1.314	702	-20.617
2038	4.038	-617	3.422	-1.320	-1.045	1.056	-19.560
2039	4.135	-626	3.510	-1.320	-765	1.424	-18.136
2040	4.235	-635	3.600	-1.320	-473	1.806	-16.330
2041	4.336	-645	3.692	-1.320	-169	2.202	-14.127
2042	4.440	-762	3.679	-1.320		2.359	-11.769
2043	4.547	-864	3.683	-1.320		2.363	-9.406
2044	4.656	-877	3.779	-1.320		2.459	-6.947
2045	4.768	-891	3.876	-1.320		2.556	-4.391
2046	4.882	-906	3.976	-1.320		2.656	-1.734
2047	4.999	-920	4.079	-1.320		2.759	1.025

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 3.102 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.