



Barzeichnung

3,3 % 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 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 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 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		26.633	Nettoeinnahmen plus		26.633
<b>Steuerzahlung</b>		-3.416	<b>Steuerersparnis</b>		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

### Barzeichnung

3,3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 132.305 \*

BAUPHASE (2025 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>			
2025	111.310	2025	-11.616
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-3.960</u>	2026	<u>-6.732</u>
	107.350		-18.348

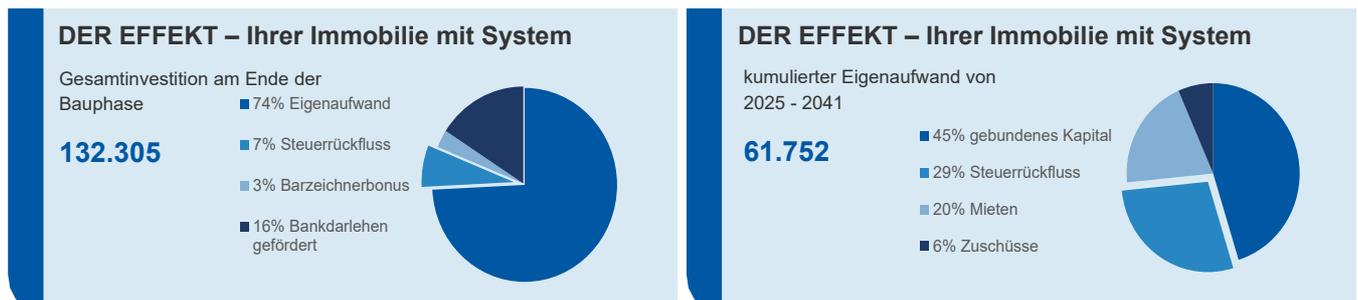
  

107.350	Eigenaufwand vor Steuer
<b>-9.174</b>	Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
<b>98.176</b>	Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	20.995

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>40</b>	<b>477</b>	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>202</b>
			pro Monat
			<b>2.428</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>61.752</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.679</b>
<b>Rendite</b> 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 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	Nettoeinnahmen	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					-107.350		-107.350		-107.350
2026						5.808	5.808	5,41%	-101.542
2027	1.507	597	2.104	-1.895	209	3.366	3.575	3,52%	-97.968
2028	1.549	597	2.145	-1.895	250	2.537	2.787	2,85%	-95.180
2029	1.591	597	2.188	-1.895	293	2.494	2.787	2,93%	-92.393
2030	1.634	597	2.231	-1.895	336	2.450	2.786	3,02%	-89.607
2031	1.677	597	2.274	-1.895	379	2.404	2.783	3,11%	-86.825
2032	1.672	597	2.269	-1.895	373	2.358	2.731	3,15%	-84.094
2033	1.717	597	2.313	-1.895	418	2.334	2.752	3,27%	-81.341
2034	1.763	597	2.359	-1.895	464	2.284	2.748	3,38%	-78.593
2035	1.810	597	2.406	-1.895	511	2.233	2.744	3,49%	-75.849
2036	1.858	597	2.455	-1.895	559	2.179	2.739	3,61%	-73.111
2037	1.868	597	2.465	-1.895	569	2.124	2.693	3,68%	-70.417
2038	1.918	597	2.515	-1.895	620	2.087	2.706	3,84%	-67.711
2039	1.970	597	2.567	-1.895	671	2.028	2.699	3,99%	-65.012
2040	2.023	597	2.620	-1.895	724	1.966	2.691	4,14%	-62.321
2041	2.077	597	2.674	-1.895	779	-209	570	0,91%	<b>-61.752</b>
2042	<b>3.679</b>		3.679		3.679	-1.017	2.662	4,31%	-59.090

\* 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				-11.616		-11.616	-11.616
2026				-6.732		-6.732	-18.348
2027	1.947	-440	1.507	-5.709	-873	-5.074	-23.422
2028	1.996	-447	1.549	-5.709	-828	-4.989	-28.411
2029	2.046	-455	1.591	-5.709	-782	-4.900	-33.311
2030	2.097	-462	1.634	-5.709	-734	-4.808	-38.119
2031	2.147	-470	1.677	-5.709	-683	-4.715	-42.834
2032	2.199	-527	1.672	-5.709	-631	-4.668	-47.502
2033	2.251	-535	1.717	-5.709	-576	-4.568	-52.070
2034	2.305	-543	1.763	-5.709	-519	-4.465	-56.536
2035	2.361	-551	1.810	-5.709	-459	-4.359	-60.894
2036	2.417	-560	1.858	-5.709	-397	-4.248	-65.142
2037	2.475	-608	1.868	-5.709	-332	-4.173	-69.316
2038	2.535	-617	1.918	-5.709	-264	-4.055	-73.371
2039	2.596	-626	1.970	-5.709	-194	-3.933	-77.304
2040	2.658	-635	2.023	-1.485	-120	418	-76.886
2041	2.722	-645	2.077		-43	2.034	-74.851
2042	4.440	-762	3.679			3.679	-71.173

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>23.216</b>			<b>51.167</b>

**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 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.

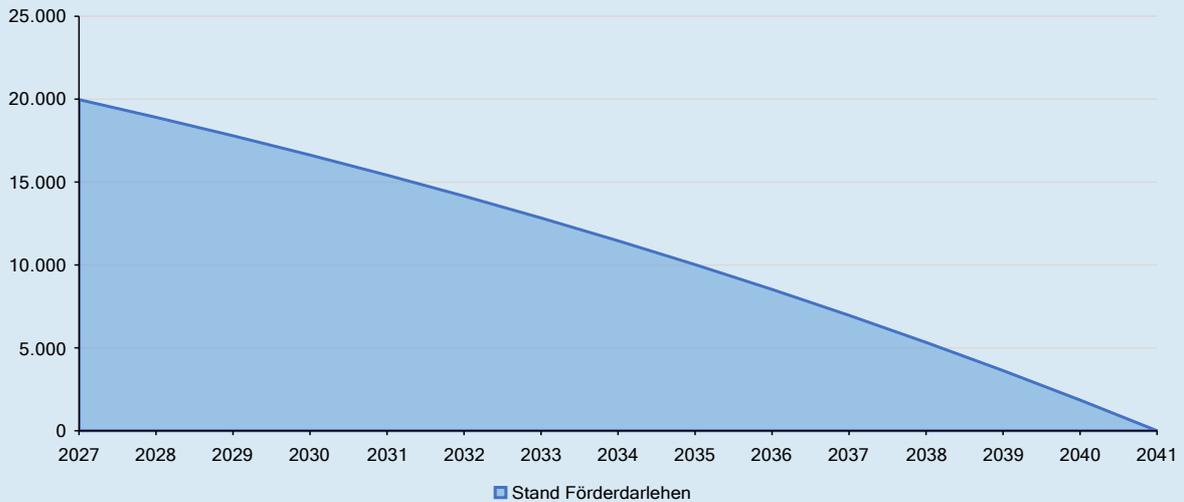
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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.

## KREDITÜBERSICHT

3,3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	1.023	873	1.895	19.972
2028	1.067	828	1.895	18.905
2029	1.113	782	1.895	17.792
2030	1.162	734	1.895	16.630
2031	1.212	683	1.895	15.418
2032	1.264	631	1.895	14.154
2033	1.319	576	1.895	12.835
2034	1.376	519	1.895	11.458
2035	1.436	459	1.895	10.022
2036	1.498	397	1.895	8.524
2037	1.563	332	1.895	6.960
2038	1.631	264	1.895	5.329
2039	1.702	194	1.895	3.628
2040	1.775	120	1.895	1.852
2041	1.852	43	1.895	

### 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				-6.666		-6.666	-6.666
2026				-297		-297	-6.963
2027	3.102	-440	2.662	-1.320	-873	470	-6.493
2028	3.180	-447	2.732	-1.320	-828	584	-5.909
2029	3.259	-455	2.804	-1.320	-782	703	-5.206
2030	3.341	-462	2.878	-1.320	-734	825	-4.382
2031	3.421	-470	2.951	-1.320	-683	948	-3.434
2032	3.503	-527	2.976	-1.320	-631	1.025	-2.409
2033	3.587	-535	3.052	-1.320	-576	1.156	-1.253
<b>2034</b>	<b>3.673</b>	<b>-543</b>	<b>3.130</b>	<b>-1.320</b>	<b>-519</b>	<b>1.291</b>	<b>38</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 10. 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/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.