



Kreditzeichnung

20 % 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	161.412		Nettoeinnahmen plus	161.412	
Steuerzahlung	-20.706		Steuerersparnis	148.694	
Nettoeinnahmen nach Steuer	140.706		Nettoeinnahmen nach Steuer	310.106	

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

20 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 801.850 *

BAUPHASE (2025 - 2026)

Eigenaufwand

2025	138.000
2026	138.000
	<u>276.000</u>

Steuerliches Ergebnis

2025	-101.200
2026	-40.800
	<u>-142.000</u>

276.000
Eigenaufwand vor Steuer

-71.000
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

205.000
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	398.608
Bankdarlehen gefördert ****	127.242

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

2.718
pro Monat

32.610
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

1.362
pro Monat

16.346
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

450.193

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

22.295

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

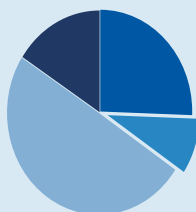
5,0 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

801.850

- 26% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 50% Bankdarlehen
- 16% Bankdarlehen gefördert

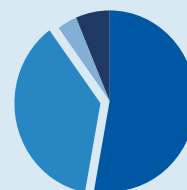


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2041

450.193

- 53% Eigenaufwand
- 37% Steuerrückfluss
- 3% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 7% Zuschüsse



- * 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 398.608 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 127.242 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

20 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-138.000		-138.000	-138.000
2026					-138.000	50.600	-87.400	-225.400
2027	9.135	3.617	12.752	-46.988	-34.236	20.400	-13.836	-239.236
2028	9.386	3.617	13.003	-46.988	-33.985	23.267	-10.719	-249.955
2029	9.643	3.617	13.260	-46.988	-33.728	22.600	-11.128	-261.083
2030	9.906	3.617	13.523	-46.988	-33.465	21.908	-11.557	-272.640
2031	10.165	3.617	13.782	-46.988	-33.206	21.189	-12.017	-284.657
2032	10.132	3.617	13.749	-46.988	-33.239	20.447	-12.791	-297.449
2033	10.404	3.617	14.021	-46.988	-32.967	19.826	-13.140	-310.589
2034	10.682	3.617	14.299	-46.988	-32.689	19.026	-13.662	-324.251
2035	10.967	3.617	14.584	-46.988	-32.404	18.195	-14.208	-338.459
2036	11.259	3.617	14.876	-46.988	-32.112	17.332	-14.779	-353.239
2037	11.319	3.617	14.936	-46.988	-32.052	16.435	-15.616	-368.855
2038	11.625	3.617	15.243	-46.988	-31.745	15.623	-16.122	-384.977
2039	11.939	3.617	15.556	-46.988	-31.432	14.655	-16.777	-401.754
2040	12.260	3.617	15.877	-46.988	-31.111	13.650	-17.461	-419.215
2041	12.588	3.617	16.205	-46.988	-30.783	-195	-30.978	-450.193
2042	22.295		22.295		22.295	-5.781	16.514	-433.679

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 3.617 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

20 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-101.200		-101.200	-101.200
2026				-40.800		-40.800	-142.000
2027	11.800	-2.665	9.135	-34.600	-21.068	-46.533	-188.533
2028	12.095	-2.709	9.386	-34.600	-19.986	-45.200	-233.734
2029	12.397	-2.755	9.643	-34.600	-18.858	-43.816	-277.550
2030	12.707	-2.801	9.906	-34.600	-17.684	-42.378	-319.927
2031	13.012	-2.847	10.165	-34.600	-16.460	-40.895	-360.822
2032	13.325	-3.192	10.132	-34.600	-15.185	-39.653	-400.475
2033	13.644	-3.240	10.404	-34.600	-13.857	-38.053	-438.528
2034	13.972	-3.289	10.682	-34.600	-12.473	-36.391	-474.918
2035	14.307	-3.340	10.967	-34.600	-11.032	-34.664	-509.583
2036	14.651	-3.391	11.259	-34.600	-9.530	-32.871	-542.454
2037	15.002	-3.683	11.319	-34.600	-7.966	-31.246	-573.700
2038	15.362	-3.737	11.625	-34.600	-6.336	-29.311	-603.011
2039	15.731	-3.792	11.939	-34.600	-4.638	-27.299	-630.310
2040	16.108	-3.849	12.260	-9.000	-2.870	390	-629.920
2041	16.495	-3.907	12.588		-1.027	11.562	-618.359
2042	26.911	-4.616	22.295			22.295	-596.064

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
		161.412			161.412
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.706			148.694
		nach Steuer			nach Steuer
		140.706			310.106

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 169.400

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 11.800 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

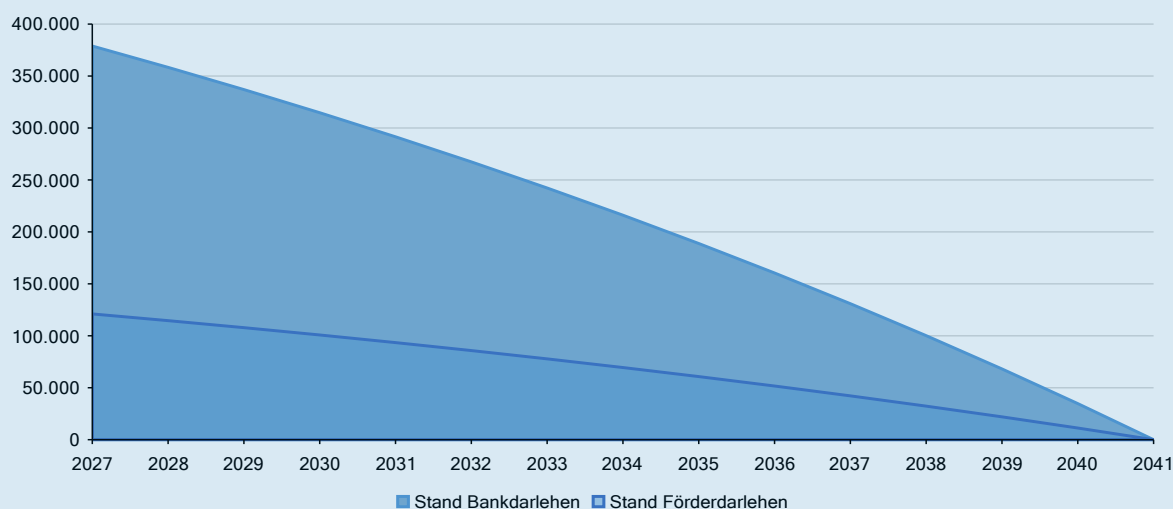
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

20 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	19.721	15.780	35.501	378.887	6.199	5.288	11.487	121.044	46.988
2028	20.535	14.967	35.501	358.352	6.467	5.019	11.487	114.576	46.988
2029	21.382	14.119	35.501	336.970	6.748	4.739	11.487	107.829	46.988
2030	22.264	13.237	35.501	314.705	7.040	4.447	11.487	100.789	46.988
2031	23.183	12.318	35.501	291.522	7.345	4.142	11.487	93.444	46.988
2032	24.140	11.362	35.501	267.382	7.663	3.823	11.487	85.780	46.988
2033	25.136	10.366	35.501	242.247	7.995	3.491	11.487	77.785	46.988
2034	26.173	9.329	35.501	216.074	8.342	3.145	11.487	69.443	46.988
2035	27.253	8.249	35.501	188.822	8.703	2.783	11.487	60.740	46.988
2036	28.377	7.124	35.501	160.444	9.081	2.406	11.487	51.659	46.988
2037	29.548	5.954	35.501	130.897	9.474	2.012	11.487	42.185	46.988
2038	30.767	4.734	35.501	100.130	9.885	1.602	11.487	32.300	46.988
2039	32.037	3.465	35.501	68.093	10.313	1.173	11.487	21.987	46.988
2040	33.358	2.143	35.501	34.735	10.760	726	11.487	11.226	46.988
2041	34.735	767	35.501		11.226	260	11.487		46.988

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

20 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-71.200		-71.200	-71.200
2026				-1.800		-1.800	-73.000
2027	18.800	-2.665	16.135	-8.000	-21.068	-12.933	-85.933
2028	19.270	-2.709	16.561	-8.000	-19.986	-11.425	-97.359
2029	19.752	-2.755	16.997	-8.000	-18.858	-9.861	-107.220
2030	20.246	-2.801	17.444	-8.000	-17.684	-8.239	-115.460
2031	20.731	-2.847	17.884	-8.000	-16.460	-6.576	-122.035
2032	21.229	-3.192	18.037	-8.000	-15.185	-5.148	-127.184
2033	21.738	-3.240	18.498	-8.000	-13.857	-3.359	-130.542
2034	22.260	-3.289	18.971	-8.000	-12.473	-1.503	-132.045
2035	22.794	-3.340	19.455	-8.000	-11.032	423	-131.622
2036	23.342	-3.391	19.950	-8.000	-9.530	2.420	-129.202
2037	23.902	-3.683	20.219	-8.000	-7.966	4.253	-124.949
2038	24.475	-3.737	20.739	-8.000	-6.336	6.403	-118.546
2039	25.063	-3.792	21.271	-8.000	-4.638	8.632	-109.914
2040	25.664	-3.849	21.816	-8.000	-2.870	10.946	-98.968
2041	26.280	-3.907	22.374	-8.000	-1.027	13.347	-85.621
2042	26.911	-4.616	22.295	-8.000		14.295	-71.326
2043	27.557	-5.235	22.322	-8.000		14.322	-57.004
2044	28.218	-5.318	22.900	-8.000		14.900	-42.104
2045	28.895	-5.402	23.493	-8.000		15.493	-26.611
2046	29.589	-5.489	24.100	-8.000		16.100	-10.511
2047	30.299	-5.578	24.721	-8.000		16.721	6.210

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 18.800 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.