



Kreditzeichnung

7 % 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		56.494	Nettoeinnahmen plus		56.494
Steuerzahlung		-7.247	Steuerersparnis		52.043
Nettoeinnahmen nach Steuer		49.247	Nettoeinnahmen nach Steuer		108.537

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

7 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 280.648 *

BAUPHASE (2025 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	48.300	2025	-35.420
2026	48.300	2026	-14.280
	<u>96.600</u>		<u>-49.700</u>

96.600
Eigenaufwand vor Steuer

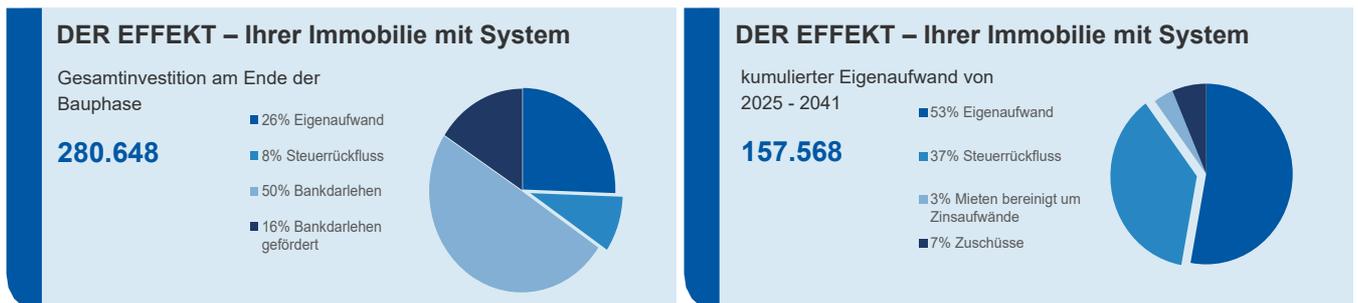
-24.850
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

71.750
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	139.513
Bankdarlehen gefördert ****	44.535

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	951	11.414	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			477
			pro Monat
			5.721
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	157.568
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.803
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 139.513 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 44.535 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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-48.300		-48.300	-48.300
2026					-48.300	17.710	-30.590	-78.890
2027	3.197	1.266	4.463	-16.446	-11.983	7.140	-4.843	-83.733
2028	3.285	1.266	4.551	-16.446	-11.895	8.143	-3.752	-87.484
2029	3.375	1.266	4.641	-16.446	-11.805	7.910	-3.895	-91.379
2030	3.467	1.266	4.733	-16.446	-11.713	7.668	-4.045	-95.424
2031	3.558	1.266	4.824	-16.446	-11.622	7.416	-4.206	-99.630
2032	3.546	1.266	4.812	-16.446	-11.634	7.157	-4.477	-104.107
2033	3.641	1.266	4.907	-16.446	-11.538	6.939	-4.599	-108.706
2034	3.739	1.266	5.005	-16.446	-11.441	6.659	-4.782	-113.488
2035	3.839	1.266	5.105	-16.446	-11.341	6.368	-4.973	-118.461
2036	3.941	1.266	5.207	-16.446	-11.239	6.066	-5.173	-123.634
2037	3.962	1.266	5.228	-16.446	-11.218	5.752	-5.466	-129.099
2038	4.069	1.266	5.335	-16.446	-11.111	5.468	-5.643	-134.742
2039	4.179	1.266	5.445	-16.446	-11.001	5.129	-5.872	-140.614
2040	4.291	1.266	5.557	-16.446	-10.889	4.777	-6.112	-146.725
2041	4.406	1.266	5.672	-16.446	-10.774	-68	-10.842	-157.568
2042	7.803		7.803		7.803	-2.023	5.780	-151.788

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.266 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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-35.420		-35.420	-35.420
2026				-14.280		-14.280	-49.700
2027	4.130	-933	3.197	-12.110	-7.374	-16.287	-65.987
2028	4.233	-948	3.285	-12.110	-6.995	-15.820	-81.807
2029	4.339	-964	3.375	-12.110	-6.600	-15.336	-97.142
2030	4.448	-980	3.467	-12.110	-6.189	-14.832	-111.975
2031	4.554	-996	3.558	-12.110	-5.761	-14.313	-126.288
2032	4.664	-1.117	3.546	-12.110	-5.315	-13.878	-140.166
2033	4.776	-1.134	3.641	-12.110	-4.850	-13.319	-153.485
2034	4.890	-1.151	3.739	-12.110	-4.366	-12.737	-166.221
2035	5.008	-1.169	3.839	-12.110	-3.861	-12.133	-178.354
2036	5.128	-1.187	3.941	-12.110	-3.336	-11.505	-189.859
2037	5.251	-1.289	3.962	-12.110	-2.788	-10.936	-200.795
2038	5.377	-1.308	4.069	-12.110	-2.218	-10.259	-211.054
2039	5.506	-1.327	4.179	-12.110	-1.623	-9.555	-220.609
2040	5.638	-1.347	4.291	-3.150	-1.004	137	-220.472
2041	5.773	-1.367	4.406		-359	4.047	-216.425
2042	9.419	-1.616	7.803			7.803	-208.622

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
		56.494			56.494
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.247			52.043
		nach Steuer			nach Steuer
		49.247			108.537

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 59.290

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. EUR 4.130 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

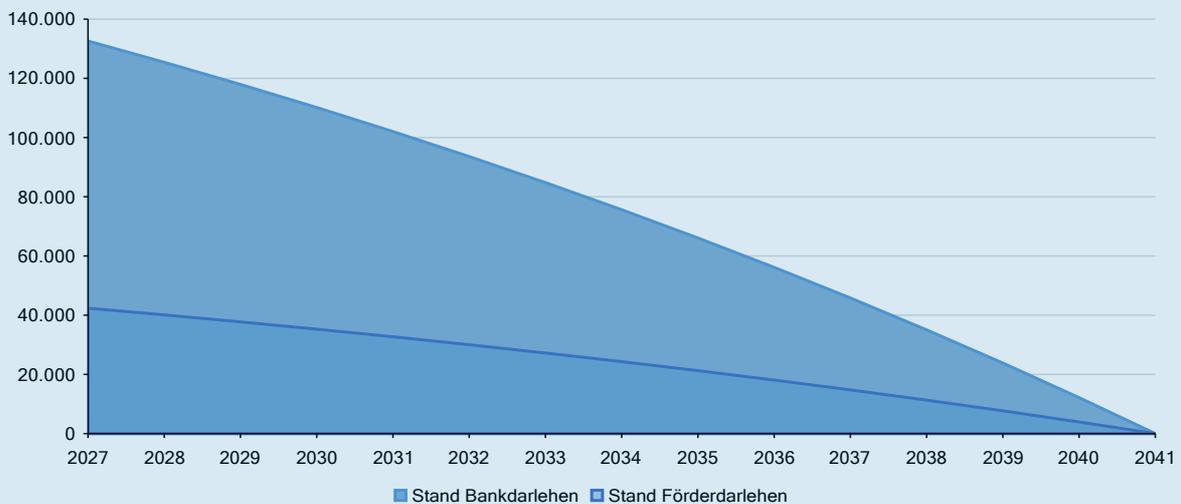
Graz | Tiergartenweg 32c

KREDITÜBERSICHT

7 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	6.902	5.523	12.425	132.610	2.170	1.851	4.020	42.365	16.446
2028	7.187	5.238	12.425	125.423	2.264	1.757	4.020	40.102	16.446
2029	7.484	4.942	12.425	117.939	2.362	1.659	4.020	37.740	16.446
2030	7.793	4.633	12.425	110.147	2.464	1.556	4.020	35.276	16.446
2031	8.114	4.311	12.425	102.033	2.571	1.450	4.020	32.705	16.446
2032	8.449	3.977	12.425	93.584	2.682	1.338	4.020	30.023	16.446
2033	8.797	3.628	12.425	84.786	2.798	1.222	4.020	27.225	16.446
2034	9.160	3.265	12.425	75.626	2.920	1.101	4.020	24.305	16.446
2035	9.538	2.887	12.425	66.088	3.046	974	4.020	21.259	16.446
2036	9.932	2.494	12.425	56.156	3.178	842	4.020	18.081	16.446
2037	10.342	2.084	12.425	45.814	3.316	704	4.020	14.765	16.446
2038	10.768	1.657	12.425	35.045	3.460	561	4.020	11.305	16.446
2039	11.213	1.213	12.425	23.833	3.610	411	4.020	7.695	16.446
2040	11.675	750	12.425	12.157	3.766	254	4.020	3.929	16.446
2041	12.157	268	12.425		3.929	91	4.020		16.446

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

7 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-24.920		-24.920	-24.920
2026				-630		-630	-25.550
2027	6.580	-933	5.647	-2.800	-7.374	-4.527	-30.077
2028	6.745	-948	5.796	-2.800	-6.995	-3.999	-34.076
2029	6.913	-964	5.949	-2.800	-6.600	-3.451	-37.527
2030	7.086	-980	6.105	-2.800	-6.189	-2.884	-40.411
2031	7.256	-996	6.260	-2.800	-5.761	-2.301	-42.712
2032	7.430	-1.117	6.313	-2.800	-5.315	-1.802	-44.514
2033	7.608	-1.134	6.474	-2.800	-4.850	-1.176	-45.690
2034	7.791	-1.151	6.640	-2.800	-4.366	-526	-46.216
2035	7.978	-1.169	6.809	-2.800	-3.861	148	-46.068
2036	8.170	-1.187	6.983	-2.800	-3.336	847	-45.221
2037	8.366	-1.289	7.077	-2.800	-2.788	1.489	-43.732
2038	8.566	-1.308	7.259	-2.800	-2.218	2.241	-41.491
2039	8.772	-1.327	7.445	-2.800	-1.623	3.021	-38.470
2040	8.982	-1.347	7.635	-2.800	-1.004	3.831	-34.639
2041	9.198	-1.367	7.831	-2.800	-359	4.671	-29.967
2042	9.419	-1.616	7.803	-2.800		5.003	-24.964
2043	9.645	-1.832	7.813	-2.800		5.013	-19.952
2044	9.876	-1.861	8.015	-2.800		5.215	-14.736
2045	10.113	-1.891	8.223	-2.800		5.423	-9.314
2046	10.356	-1.921	8.435	-2.800		5.635	-3.679
2047	10.605	-1.952	8.652	-2.800		5.852	2.174

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 23. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von EUR 6.580 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.