



Förderungs-  
würdigkeit  
bestätigt

# Im Haidgattern 1

4030 Linz

IFA Bauherrenmodell Plus N°507 mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater/Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom Mai 2026 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

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.

Impressum

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe iStock. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Inhaltsverzeichnis

IM HAIDGATTERN 1	Seite 4
• Ihr Investment auf einen Blick	Seite 5
• Vorteile Ihres Investments	Seite 6
• Investieren mit sicherer Rendite	Seite 7
• Rentabilitätsvergleich	Seite 8
• Nachgefragte Lage	Seite 13
• Nachhaltig erfolgreich	Seite 14
• Immobilienbesitz mit System	Seite 18
PROJEKTDDETAILS	Seite 19
• Mieteinnahmen/Förderung	Seite 19
• Voraussichtlicher Investitionsplan	Seite 20
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 22
• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)	Seite 23
• Prognoserechnung	Seite 24
• Erläuterungen	Seite 30
• Steuerliches Ergebnis	Seite 31
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 34
• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)	Seite 35
• Prognoserechnung	Seite 36
• Erläuterungen	Seite 41
• Steuerliches Ergebnis	Seite 42
RECHT UND STEUER	Seite 44
• Rechtliche Grundlagen	Seite 44
• Steuerliche Grundlagen	Seite 46
• Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	Seite 48
ÜBER UNS	Seite 50
• Ihre Projektpartner:innen	Seite 50
• Leistungsspektrum	Seite 54
• Track Record	Seite 62
• Leistungskatalog	Seite 70





# Wo Leader investieren

## Jahrzehntelanger Marktführer

---

Seit bald **50 Jahren** ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Rund **8.100 Investor:innen** setzen bei Pensionsvorsorge, Vermögensaufbau und Vermögenssicherung auf IFA. Mehr als **500 Immobilienprojekte** wurden von IFA realisiert, österreichweit verwaltet IFA rund **9.200 Wohnungen**, die Assets under Management betragen **4,3 Milliarden Euro**.

## Durchdachte Investments

---

IFA bietet Produkte mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen und berücksichtigt damit **individuelle Anlagepräferenzen**. Das Angebot reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investment bis zu Anleihen. Mit diesen lang-, mittel- und kurzfristigen Investments ermöglicht IFA eine durchdachte **Portfolio-Diversifikation**.

## Umfassende Serviceleistungen

---

Mit dem IFA Rundum-Service erhalten Investor:innen **alles aus einer Hand** - von der Projektkonzeption über den Bau bis hin zu Vermietung, Asset Management und laufender Betreuung. Das ist ein **echter Mehrwert** der IFA AG: IFA Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

# IFA





# Ihr Investment

## AUF EINEN BLICK

Investment	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung, N°507.
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und persönlichem Eintrag Ihrer Anteile im Grundbuch.
Gesamtinvestition	22,8 Mio. Euro
Planrendite	Rund 5,3% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	206.467 Euro (Top 13)
Eigenkapital	<b>Kreditzeichnung:</b> ab 88.325 Euro zahlbar über 3 Jahre (durchschnittlich 29.442 Euro p.a.) <b>Barzeichnung:</b> ab 167.247 Euro (nach Abzug Barzeichnungsbonus) zahlbar bei Konstituierung 2026
Projekt	Im Haidgattern 1, 4030 Linz  66 Wohnungen (33-88 m² Wohnfläche) sowie 1 Geschäftslokal (91 m²). Jede Wohnung mit persönlicher Freifläche wie Loggia oder Balkon, gemeinsame 140 m² große Dachterrasse. 24 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, mehr als 100 Fahrrad-Abstellplätze im Gebäude.  Die Förderungswürdigkeit des gesamten Projekts ist behördlich bestätigt.
Bewertete Fläche	3.923 m²
Geplanter Baubeginn	Herbst 2026
Geplante Fertigstellung	Sommer 2028

# Vorteile beim Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung

## BAUHERRENMODELL PLUS MIT WOHNUNGSZUORDNUNG

Sie investieren über das Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen. Die Wohnungseigentumsbegründung ist nach Baufertigstellung geplant.

## EIGENVERMIETUNG MÖGLICH

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen und sichert die Einnahmen für mindestens 20 Jahre. Danach ist eine Eigenvermietung möglich.

## VERKÜRZTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten. Dies ist ein wesentlicher Vorteil gegenüber einer Vorsorgewohnung, denn bei dieser erfolgt die Abschreibung über 67 Jahre.

## IFA RUNDUM-SERVICE

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management und laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

## ATTRAKTIVE RENDITE

Planrendite von rund 5,3% p.a. bei Kreditzeichnung nach der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

## FÖRDERUNG

Nicht rückzahlbare Förderzuschüsse durch das Land Oberösterreich in Höhe von 21.800 Euro p.a. für 15 Jahre für die gesamte Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft.

## STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

## INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

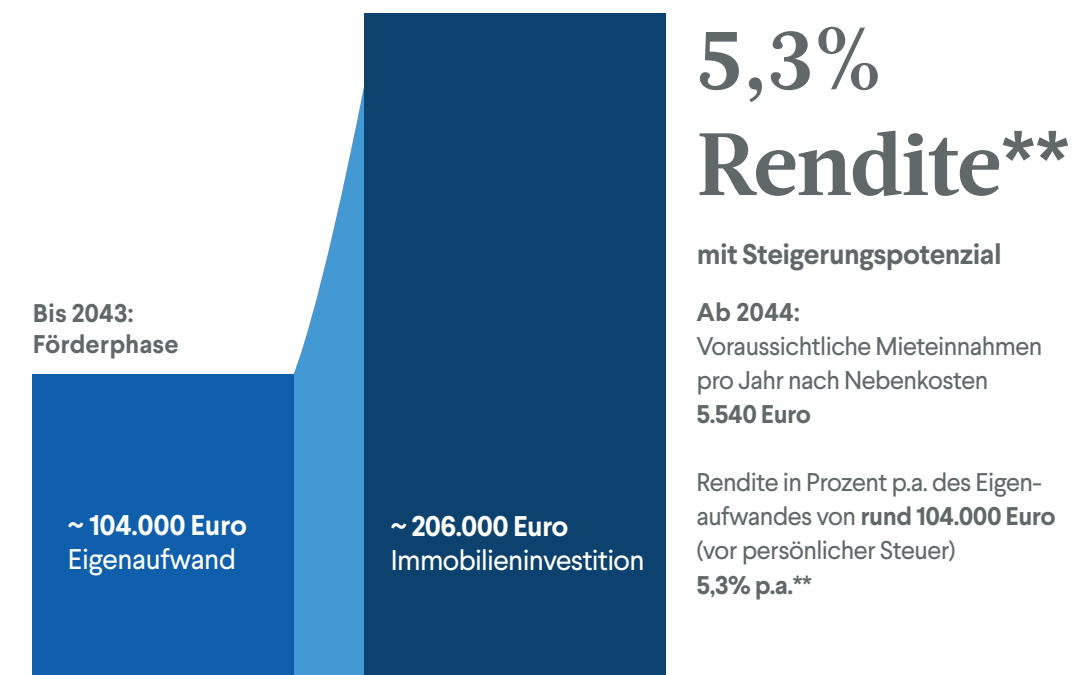
Geförderter Wohnbau ermöglicht langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen.

## WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

Das IFA Asset Management stellt eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt bzw. Wertsteigerungspotenzial Ihrer Immobilie.

# Effekt Bauherrenmodell\*

Ein Investment in dieses IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von durchschnittlich rund 29.400 Euro p.a. über drei Jahre möglich. Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 104.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 206.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,3% p.a.\*\*.



Vereinfachte Beispielrechnung (Top 13). Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

\* Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnung mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt sich dabei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. 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. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater/Ihre persönliche Beraterin. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

\*\* Planwert

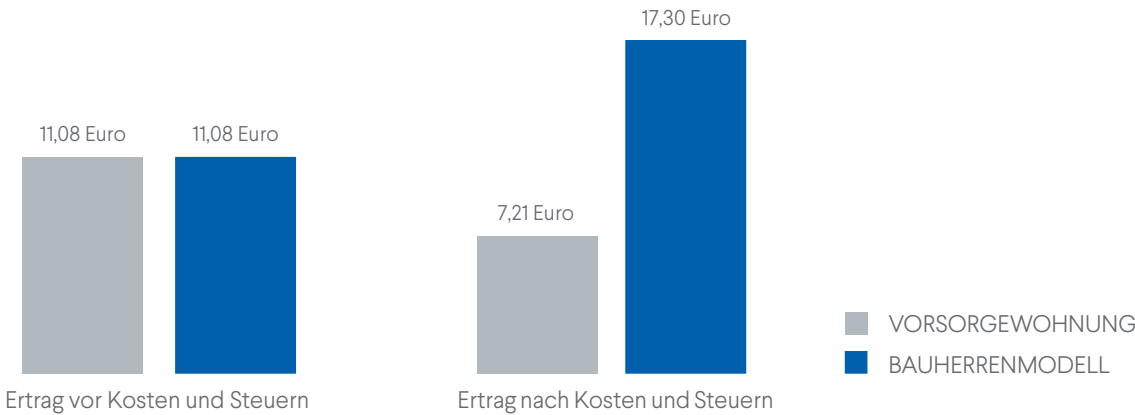
# Rentabilitätsvergleich

## Vorsorgewohnung vs. Bauherrenmodell

BEISPIELRECHNUNG: Im Haidgattern 1, 4030 Linz

PRO MONAT JE M²	VORSORGEWOHNUNG	BAUHERRENMODELL
Nettomiete	11,08 Euro *	11,08 Euro *
abzüglich nicht umlegbare Nebenkosten	- 1,85 Euro	- 1,85 Euro
Nettomiete bereinigt	9,23 Euro	9,23 Euro
+/- Steuer	- 2,02 Euro	8,07 Euro
<b>NETTOERTRAG</b>	<b>7,21 Euro</b>	<b>17,30 Euro</b>

\* Angemessene, marktkonforme Miete lt. ImmoContract Gutachten



ANNAHME

- Vorsorgewohnung und Bauherrenmodell mit identer Gesamtinvestitionssumme bei Barzeichnung
- Normale AfA bei Vorsorgewohnung (67 Jahre)
- Verkürzte 1/15 AfA bei Bauherrenmodell
- Attraktive Förderzuschüsse durch das Land Oberösterreich über 15 Jahre
- Grenzsteuersatz 50%.

**Disclaimer:** Die Beispielrechnung dient ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen wirtschaftlichen Verlaufs eines Bauherrenmodells im Vergleich mit einer Vorsorgewohnung und basiert auf Annahmen, Schätzungen sowie derzeit gültigen steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Werte keine Prognosen oder Zusicherungen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen oder tatsächlicher Ergebnisse darstellen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und können sich durch Änderungen in der Gesetzgebung, der Marktlage oder sonstigen Faktoren verändern.

# Ein Investment mit Zukunft

## STEUERBEGÜNSTIGT INVESTIEREN & PERSÖNLICH PROFITIEREN

Bauherrenmodelle sind in Österreich eine der **letzten Möglichkeiten, steueroptimiert zu investieren**. Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, was die persönliche Einkommensteuer senkt. Zudem können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und Vorsteuerabzug ist möglich.

Die verkürzte Abschreibung von Bau- & Nebenkosten beträgt nur 15 Jahre (1/15 AfA), im Gegensatz zu der 67 Jahre dauernden Abschreibung bei Vorsorgewohnungen. Diese zahlreichen **steuerlichen Benefits** erhöhen die persönliche Rendite der Investor:innen, durchaus relevant für **Personen in hoher Steuerprogression**.

## GEFÖRDERTER WOHNBAU KENNT KEINE KRISE

Wohnungen sind Mangelware, die Nachfrage für verfügbare Neubau-Mietwohnungen steigt seit Jahren stark an. Wer geförderte und damit leistbare Mietwohnungen anbietet, kann daher mit einem **hohen Vermietungsgrad** und geringem Mieterwechsel rechnen.

Mit einem Bauherrenmodell investieren Anleger:innen in geförderten Wohnbau, und damit in einen **krisenresilienten Substanzwert**. Und da mit privatem Kapital ein gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen wird, honoriert das der Staat mit **Förderungen und steuerlichen Begünstigungen**. Diese wiederum optimieren die Rendite des Investments.

## LAUFENDE EINNAHMEN & SICHERHEIT DURCH GRUNDBUCH

**Regelmäßige Mieteinnahmen** garantieren einen beständigen sowie inflationsgeschützten **Cashflow** für alle Investor:innen. Die Vermietung wird vom IFA Asset Management gesteuert und erfolgt über einen gemeinsamen Mietpool. Jedes Gebäude wird zudem umfassend gemanagt, was ein langfristig **hohes Wertsteigerungspotenzial** und einen Verkauf ermöglicht. Der persönliche Anteil an der Immobilie wird im **Grundbuch** eingetragen.

## BESTENS VORGESORGT UND ABGESICHERT

Das aktuelle österreichische Pensionssystem steht unter Druck, denn immer weniger Erwerbstätige finanzieren immer mehr Pensionen. Somit gilt: Wer im Alter den gewohnten Lebensstandard halten möchte, setzt auf private Vorsorge. Und schafft sich mittels krisenresilientem „Betongold“ eine zusätzliche **„Immobilien-Pension“**.

Bauherrenmodelle werden seit bald 50 Jahren für **Vermögensaufbau und Vermögenssicherung** geschätzt. Und da man Bauherrenmodelle auch verschenken oder vererben kann, sind sie zudem ideal geeignet für die **Absicherung der Familie**.

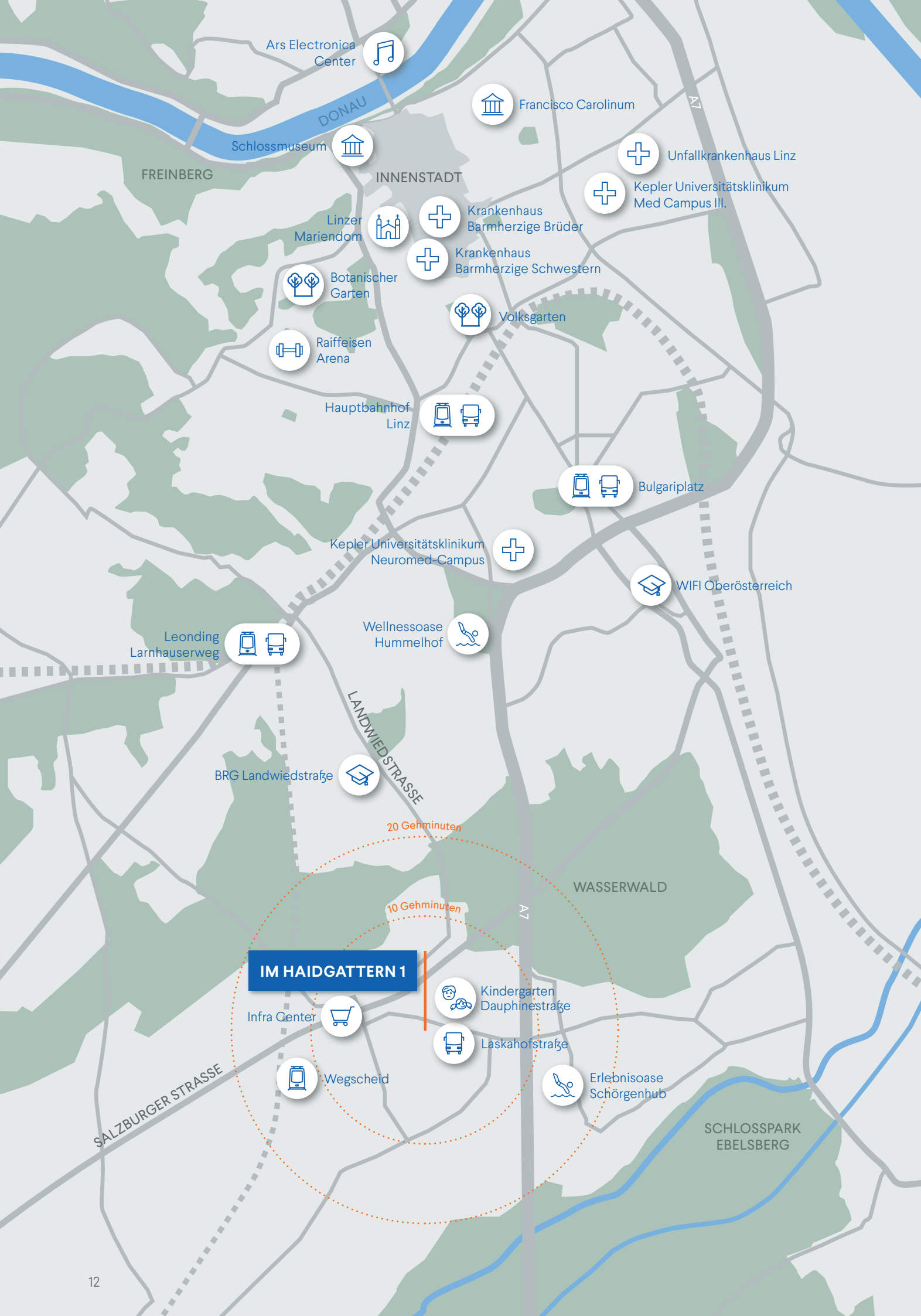


# Im Haidgattern 1

Das Projekt umfasst 66 Wohnungen mit Größen von 33 m<sup>2</sup> bis 88 m<sup>2</sup> und ein Geschäftslokal. Die Wohnungen haben alle eine persönliche Freifläche wie Loggia oder Balkon, zusätzlich gibt es eine 140 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Spielplatz. Die Tiefgarage bietet 24 PKW Stellplätze, zudem gibt es im Gebäude mehr als 100 Fahrrad-Stellplätze sowie eine Fahrrad-Service-Box.





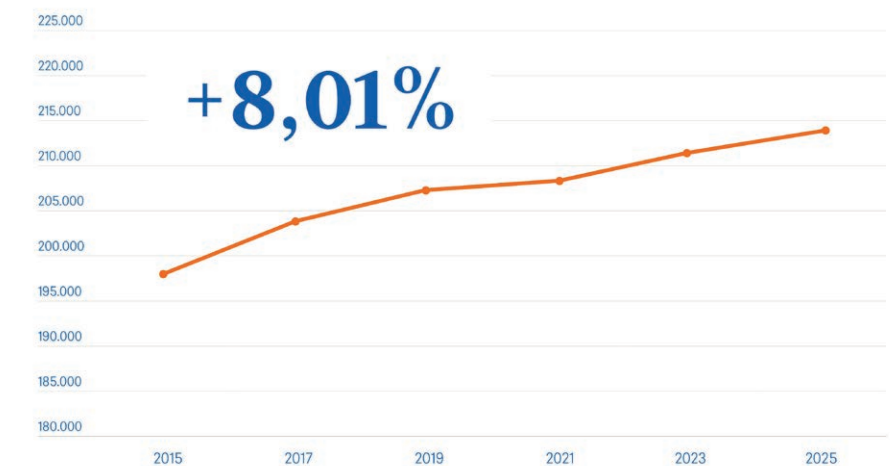


## Nachgefragte Lage

Als drittgrößte Stadt Österreichs und Hauptstadt von Oberösterreich ist Linz ein nachgefragter Wohnort, die Donaustadt überzeugt mit einem einzigartigen Mix aus Wirtschaft, Kultur und Natur. „Im Haidgattern 1“ liegt im Süden von Linz im Stadtteil Neue Heimat. Einkaufsmöglichkeiten und umfassende Infrastruktur sind hier ebenso selbstverständlich wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an wichtige Straßenverbindungen.

Ob nachgefragte Wohnung zur Vermietung oder später zur Eigennutzung: In Linz ist auch in Zukunft von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Und davon profitieren alle Investor:innen des Investments „Im Haidgattern 1“.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG LINZ



Quelle: [www.linz.at](http://www.linz.at)

# Linz



# Nachhaltig erfolgreich.

Mit jedem von IFA realisierten Immobilieninvestment übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.



- Energiesystem über Fernwärmeanschluss für Brauchwasser und Heizung
- Fußbodenheizung



- 140 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Spielplatz



- Mehr als 100 Fahrrad-Stellplätze sowie eine Fahrrad-Service-Box im Gebäude



- Schaffung von leistbarem, gefördertem Wohnbau
- Nachverdichtung mit kompaktem Baukörper in guter städtischer Lage
- Nutzung vorhandener städtischer Infrastruktur





# So funktioniert ein IFA Bauherrenmodell.

Seit bald 50 Jahren sind IFA Bauherrenmodelle eine bewährte Form der langfristigen Geldanlage, ideal für Vermögensaufbau, Vermögenssicherung und die private Altersvorsorge. Zudem sind Bauherrenmodelle ein Investment mit sozialem Mehrwert, denn es profitieren der Staat und die Gesellschaft von geförderten Mietwohnungen, die durch privates Kapital ermöglicht werden. Investor:innen profitieren davon durch zahlreiche steuerliche Anreize, die vor allem von gutverdienenden Personen gerne genutzt werden.

## GUT ZU WISSEN

- ✓ Bauherrenmodelle sind eine der letzten Möglichkeiten, steuerlich begünstigt zu investieren.
- ✓ Als österreichischer Marktführer hat IFA schon mehr als 500 Bauherrenmodelle realisiert.

# 1

## BILDUNG EINER BAUHERRENGEMEINSCHAFT & KAUF DES OBJEKTS

Mehrere Investor:innen bilden eine Bauherrengemeinschaft, diese erwirbt gemeinsam eine Immobilie bzw. eine Liegenschaft.

- ✓ **Sicherheit:** Der jeweils persönliche Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch oder Firmenbuch eingetragen

# 2

## BAU ODER SANIERUNG

Die Bauherrengemeinschaft beauftragt Neubau oder Sanierung eines Gebäudes. Mit privatem Kapital entsteht leistbarer, geförderter Wohnbau, was der Staat mit steuerlichen Begünstigungen und öffentlichen Förderungen honoriert.

- ✓ **Persönliche Steuerrückflüsse** durch Sofortabschreibung der Werbungskosten, Berechtigung zum Vorsteuerabzug sowie verkürzter Abschreibung (1/15 AfA) für Bau- & Nebenkosten
- ✓ **Staatliche Förderungen** optimieren die verkürzte Abschreibung

# 3

## GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung der geförderten Wohnungen bringt den Investor:innen beständige Cashflows durch stabile Mieteinnahmen.

- ✓ **Hohe Vermietungssicherheit** der geförderten, leistbaren Wohnungen
- ✓ **Regelmäßige Mieteinnahmen**, indexiert und damit inflationsgeschützt
- ✓ **Gemeinsamer Mietenpool** statt Einzelvermietungsrisiko

# 4

## IFA RUNDUM-SERVICE

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management, optimaler Bewirtschaftung und Steuerung aller Dienstleister sowie der Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine eines Immobilieninvestments umfasst.

- ✓ **Investor:innen genießen steuerliche Optimierung und stabile Erträge**
- ✓ **IFA kümmert sich um alles andere**



# Immobilienbesitz mit System

## DAS BAUHERRENMODELL PLUS

### RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell Plus ist eine Immobilienveranlagung für Privatinvestor:innen zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der/die Gesetzgeber:in den Investor:innen (= Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

### FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben individuelle Anteile an einer Liegenschaft, schließen sich zu einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft zusammen, um das bestehende Altgebäude abzubauen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige (zumindest auf die Dauer von 20 Jahren ab Vermietungsbeginn) und nachhaltige Vermietung. Die Wohnungseigentumsbegründung ist entsprechend dem vorliegenden Nutzwertgutachten nach Baufertigstellung geplant.

### ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell Plus soll ein **langfristiges, wertgesichertes** und **arbeitsfreies Zusatz-einkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionist:innen beauftragt, um für die Privatinvestor:innen nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

# Projektdetails

4030 Linz | Im Haidgattern 1

## KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
66 Wohnungen	3.605 m <sup>2</sup>	11,51 EUR	41.494 EUR
1 Geschäftslokal	91 m <sup>2</sup>	11,51 EUR	1.047 EUR
24 Tiefgaragenplätze		84,05 EUR	2.017 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			44.558 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			535.000 EUR

Es darf von den Mieter:innen eine angemessene Miete von 10,96 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt diese voraussichtlich rund 11,51 Euro/m<sup>2</sup>, welche auch für die Totalgewinnberechnung angesetzt wird.

## FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche *	pro m <sup>2</sup>	Förderdarlehen
66 Wohnungen exkl. Loggien	3.281 m <sup>2</sup>	1.000 EUR	3.281.000 EUR
Gefördertes Bankdarlehen (kalkuliert)			3.281.000 EUR

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

\* Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

	Netto *		Preis/m² **	
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	3.950.000	EUR	1.007	EUR
Generalplanung   Bau- u. Baunebenkosten   wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	14.180.000	EUR	3.615	EUR
Wirtschaftliche Betreuung	1.000.000	EUR	255	EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	10	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	372.000	EUR	95	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung   Förderungsabwicklung	463.000	EUR	118	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten</b>	<b>20.005.000</b>	<b>EUR</b>	<b>5.099</b>	<b>EUR</b>

NICHT ENTHALTEN SIND:

- ✓ **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- ✓ **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- ✓ **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitzinsen**
- ✓ **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitzinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. Änderungen des Zinssatzes
- ✓ **Kosten** aufgrund zusätzlich **erforderlicher baulicher Maßnahmen** (Boden- und statisches Risiko)
- ✓ **Allfällige Erhöhung** des **Finanzierungsvolumens** gemäß Beschlüssen der Gesellschafter:innen

\* Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.  
\*\* Nettopreis bezogen auf eine bewertete Fläche von 3.923 m² gemäß Nutzwertgutachten.  
\*\*\* Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Eigentümer:innen.







VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN  
Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	20.005.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	1.390.000	EUR
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	190.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.152.500	EUR
Reserve	62.500	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>22.800.000</b>	<b>EUR</b>
Beratungshonorar	342.000	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar</b>	<b>23.142.000</b>	<b>EUR</b>

Beteiligungsvariante KREDIT

Investieren mit Kreditzeichnung

Rund 43% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 57% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase, der attraktiven, Förderung vom Land Oberösterreich über 15 Jahre sowie geringer Eigenleistung aufgrund der begünstigten Abschreibung (1/15 AfA).
- ✓ Die Fremdkapitalzinsen können steuerlich abgesetzt werden.

Conclusio

Durch den reduzierten Eigenkapitaleinsatz und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen der Kreditzeichnung können Anleger:innen ihr Investment zusätzlich optimieren. Bei einer Investition über rund 206.000 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 104.000 Euro.

<b>* Erwerbsnebenkosten</b>		
Grunderwerbsteuer 3,5%	900.700	EUR
Eintragungsgebühren 1,1%	283.077	EUR
GreSt. Option	138.250	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	48.000	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	10.000	EUR
Reserve	9.973	EUR
	<b>1.390.000</b>	<b>EUR</b>

\*\* Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Herbst 2026 und einem Tilgungsbeginn ab Herbst 2028, einem Zinssatz von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 9.558.000 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Eigentümer:innen

	netto	
Eigenkapital 2026 (inkl. Beratungshonorar)	3.700.000	EUR
- Einzahlung vor Konstituierung		
Eigenkapital 2027	3.700.000	EUR
- Einzahlung 31.03.2027		
Eigenkapital 2028	2.500.000	EUR
- Einzahlung 31.01.2028		
Fremdkapital *	13.242.000	EUR
<b>voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>23.142.000</b>	<b>EUR</b>

- \* Für die Endfinanzierung ab 01.09.2028 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:
- Bankdarlehen 9.961.000 Euro
  - Kalkulierter Zinssatz mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
  - Laufzeit 15 Jahre
  - Bankdarlehen gefördert 3.281.000 Euro
  - Kalkulierter Zinssatz mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
  - Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.  
Die rund 57%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.  
Die endgültige Finanzierung wird von den Eigentümer:innen anlässlich der Konstituierung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

3.923 Eigentumsanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 23.142.000 \*

**BAUPHASE (2026 - 2028)**

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2026	3.700.000	2026	-2.264.000
2027	3.700.000	2027	-1.427.000
2028	2.500.000	2028	-1.149.292
	9.900.000		-4.840.292

9.900.000  
Eigenaufwand vor Steuer

-2.420.146  
Steuerrückfluss \*\* bei 50% Progression

7.479.854  
Eigenaufwand NACH STEUER

**Fremdkapital**  
Bankdarlehen \*\*\* 9.961.000  
Bankdarlehen gefördert \*\*\*\* 3.281.000

**FÖRDERPHASE (2028 - 2043)**

Ø Eigenaufwand vor Steuer \*\*\*\*\* 61.894 pro Monat

742.725 pro Jahr

Ø Eigenaufwand nach Steuer \*\*\*\*\* 28.037 pro Monat

336.449 pro Jahr

**ERTRAGSPHASE (ab 2044)**

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten 11.651.186

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten 620.986

**Rendite in % des Eigenaufwandes p.a.** (vor persönlicher Steuer) **5,3 %**

**DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System**

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase **23.142.000**

- 32% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 43% Bankdarlehen
- 14% Bankdarlehen gefördert

**DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System**

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 2043 **11.651.186**

- 47% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 21% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% Zuschüsse

- \* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,5% Beratungshonorar.
- \*\* Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- \*\*\* Bankdarlehen in Höhe von 9.961.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2028, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\* Bankdarlehen gefördert iHv 3.281.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2028, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2028 – 2043. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

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  
3.923 Eigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2026					-3.700.000		-3.700.000	-3.700.000
2027					-3.700.000	1.132.000	-2.568.000	-6.268.000
2028	148.585	7.267	155.852	-394.458	-2.738.606	713.500	-2.025.106	-8.293.106
2029	445.755	21.800	467.555	-1.183.373	-715.818	574.646	-141.171	-8.434.277
2030	457.592	21.800	479.392	-1.183.373	-703.981	568.514	-135.466	-8.569.744
2031	469.239	21.800	491.039	-1.183.373	-692.333	548.776	-143.558	-8.713.301
2032	481.166	21.800	502.966	-1.183.373	-680.406	528.554	-151.852	-8.865.154
2033	493.380	21.800	515.180	-1.183.373	-668.193	507.591	-160.602	-9.025.755
2034	496.646	21.800	518.446	-1.183.373	-664.927	485.859	-179.068	-9.204.823
2035	509.453	21.800	531.253	-1.183.373	-652.120	467.947	-184.173	-9.388.997
2036	522.566	21.800	544.366	-1.183.373	-639.006	444.584	-194.422	-9.583.418
2037	535.995	21.800	557.795	-1.183.373	-625.577	420.360	-205.217	-9.788.636
2038	549.746	21.800	571.546	-1.183.373	-611.827	395.240	-216.586	-10.005.222
2039	556.435	21.800	578.235	-1.183.373	-605.138	369.190	-235.947	-10.241.170
2040	570.854	21.800	592.654	-1.183.373	-590.719	345.870	-244.849	-10.486.018
2041	585.619	21.800	607.419	-1.183.373	-575.954	317.850	-258.103	-10.744.122
2042	600.738	21.800	622.538	-1.183.373	-560.835	788	-560.046	-11.304.168
2043	616.220	14.533	630.754	-788.915	-158.161	-188.857	-347.018	-11.651.186
2044	620.986		620.986		620.986	-299.114	321.872	-11.329.314

- \* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 21.800 Euro 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 2026.
- \*\*\*\* 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.

PROGNOSERECHNUNG  
3.923 Eigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-2.264.000		-2.264.000	-2.264.000
2027				-1.427.000		-1.427.000	-3.691.000
2028	178.333	-29.748	148.585	-1.118.000	-179.877	-1.149.292	-4.840.292
2029	535.000	-89.245	445.755	-1.061.000	-521.784	-1.137.029	-5.977.321
2030	548.375	-90.783	457.592	-1.061.000	-494.143	-1.097.551	-7.074.872
2031	561.536	-92.297	469.239	-1.061.000	-465.347	-1.057.108	-8.131.980
2032	575.013	-93.846	481.166	-1.061.000	-435.349	-1.015.183	-9.147.163
2033	588.813	-95.434	493.380	-1.061.000	-404.097	-971.717	-10.118.880
2034	602.945	-106.299	496.646	-1.061.000	-371.539	-935.893	-11.054.774
2035	617.415	-107.963	509.453	-1.061.000	-337.622	-889.169	-11.943.943
2036	632.233	-109.667	522.566	-1.061.000	-302.287	-840.720	-12.784.663
2037	647.407	-111.412	535.995	-1.061.000	-265.476	-790.480	-13.575.143
2038	662.945	-113.199	549.746	-1.061.000	-227.126	-738.380	-14.313.523
2039	678.855	-122.420	556.435	-1.061.000	-187.175	-691.740	-15.005.264
2040	695.148	-124.294	570.854	-1.061.000	-145.555	-635.701	-15.640.964
2041	711.831	-126.213	585.619	-485.000	-102.195	-1.577	-15.642.541
2042	728.915	-128.177	600.738	-166.000	-57.025	377.714	-15.264.827
2043	746.409	-130.189	616.220	-6.000	-11.993	598.228	-14.666.600
2044	764.323	-143.337	620.986	-6.000		614.986	-14.051.614

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
		8.039.990			8.039.990
		minus Steuer			plus Steuer
		-2.098.995			3.233.505
		nach Steuer			nach Steuer
		5.940.995			11.273.495

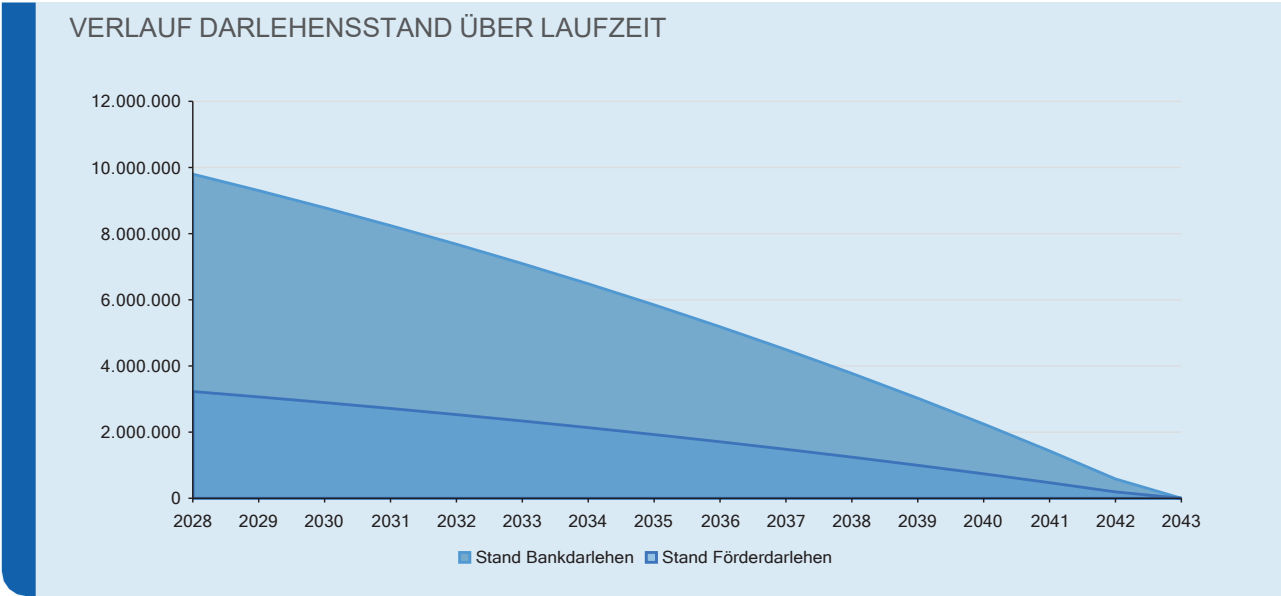
Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 5.332.500

- \* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. 535.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031).
- \*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 7,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeereinrichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.
- \*\*\* Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2028 berechnet.

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  
3.923 Eigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2028	161.413	135.309	296.722	9.799.587	53.167	44.569	97.736	3.227.833	394.458
2029	497.666	392.500	890.166	9.301.921	163.923	129.284	293.207	3.063.910	1.183.373
2030	518.458	371.708	890.166	8.783.464	170.772	122.435	293.207	2.893.138	1.183.373
2031	540.118	350.047	890.166	8.243.345	177.907	115.300	293.207	2.715.231	1.183.373
2032	562.684	327.482	890.166	7.680.661	185.340	107.867	293.207	2.529.891	1.183.373
2033	586.193	303.973	890.166	7.094.468	193.083	100.124	293.207	2.336.809	1.183.373
2034	610.684	279.482	890.166	6.483.785	201.150	92.057	293.207	2.135.659	1.183.373
2035	636.197	253.968	890.166	5.847.587	209.554	83.653	293.207	1.926.105	1.183.373
2036	662.777	227.388	890.166	5.184.810	218.309	74.898	293.207	1.707.797	1.183.373
2037	690.468	199.698	890.166	4.494.342	227.429	65.777	293.207	1.480.367	1.183.373
2038	719.315	170.851	890.166	3.775.027	236.931	56.276	293.207	1.243.436	1.183.373
2039	749.367	140.798	890.166	3.025.660	246.830	46.377	293.207	996.606	1.183.373
2040	780.675	109.490	890.166	2.244.984	257.142	36.064	293.207	739.463	1.183.373
2041	813.292	76.874	890.166	1.431.693	267.886	25.321	293.207	471.578	1.183.373
2042	847.270	42.895	890.166	584.423	279.078	14.129	293.207	192.500	1.183.373
2043	584.423	9.021	593.444		192.500	2.971	195.471		788.915



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  
3.923 Eigentumsanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-1.662.000		-1.662.000	-1.662.000
2027				-506.000		-506.000	-2.168.000
2028	178.333	-29.748	148.585	-182.000	-179.877	-213.292	-2.381.292
2029	535.000	-89.245	445.755	-244.000	-521.784	-320.029	-2.701.321
2030	548.375	-90.783	457.592	-244.000	-494.143	-280.551	-2.981.872
2031	561.536	-92.297	469.239	-244.000	-465.347	-240.108	-3.221.980
2032	575.013	-93.846	481.166	-244.000	-435.349	-198.183	-3.420.163
2033	588.813	-95.434	493.380	-244.000	-404.097	-154.717	-3.574.880
2034	602.945	-106.299	496.646	-244.000	-371.539	-118.893	-3.693.774
2035	617.415	-107.963	509.453	-244.000	-337.622	-72.169	-3.765.943
2036	632.233	-109.667	522.566	-244.000	-302.287	-23.720	-3.789.663
2037	647.407	-111.412	535.995	-244.000	-265.476	26.520	-3.763.143
2038	662.945	-113.199	549.746	-244.000	-227.126	78.620	-3.684.523
2039	678.855	-122.420	556.435	-244.000	-187.175	125.260	-3.559.264
2040	695.148	-124.294	570.854	-244.000	-145.555	181.299	-3.377.964
2041	711.831	-126.213	585.619	-244.000	-102.195	239.423	-3.138.541
2042	728.915	-128.177	600.738	-244.000	-57.025	299.714	-2.838.827
2043	746.409	-130.189	616.220	-244.000	-11.993	360.228	-2.478.600
2044	764.323	-143.337	620.986	-244.000		376.986	-2.101.614
2045	782.667	-145.447	637.220	-244.000		393.220	-1.708.393
2046	801.451	-147.607	653.844	-244.000		409.844	-1.298.549
2047	820.686	-149.819	670.867	-244.000		426.867	-871.682
2048	840.382	-152.084	688.298	-244.000		444.298	-427.384
2049	860.551	-154.403	706.148	-244.000		462.148	34.764
STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 24. JAHR							

- \* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. 535.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031).
- \*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 7,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.



ERLÄUTERUNGEN PROGNOSE RECHNUNG

UMSATZSTEUER	NETTOEINNAHMEN	STEUERPROGRESSION
Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.	Miete abzüglich Nebenkosten.	Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Eigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 7,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.09.2028) mit 535.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2030 (2,4% p.a. ab 2031) . Für die steuerliche Betrachtungsweise werden angemessene Mieten von 535.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.09.2028 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 9.961.000 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre
- ✓ Bankdarlehen gefördert 3.281.000 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz mit 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Bankdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich. Die Fremdmittel werden den jeweiligen Eigentümer:innen zugerechnet, es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoentnahmen von diesen direkt zu tragen.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von angemessenen Mieten ergibt sich für die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2026		
Erwerbsnebenkosten	71.100	EUR
Planung   technische Betreuung	31.900	EUR
Baukosten	287.100	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	124.100	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	64.900	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	218.400	EUR
laufende Steuerberatung	28.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung   Förderungsabwicklung	463.000	EUR
Gebühren	190.000	EUR
Bauzeitinsen	753.300	EUR
Beratungshonorar	22.200	EUR
	2.264.000	EUR

2027		
Erwerbsnebenkosten	71.100	EUR
Planung   technische Betreuung	63.900	EUR
Baukosten	574.200	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	124.100	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	64.900	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	93.600	EUR
laufende Steuerberatung	12.000	EUR
Bauzeitinsen	401.000	EUR
Beratungshonorar	22.200	EUR
	1.427.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2028

Erwerbsnebenkosten	71.300	EUR
Planung   technische Betreuung	80.100	EUR
Baukosten	719.900	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	124.500	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	65.100	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	60.000	EUR
Beratungshonorar	22.300	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 25.200	EUR
	<b>1.118.000</b>	<b>EUR</b>

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.







# Beteiligungsvariante BAR

## Investieren mit Barzeichnung

- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen zur Verfügung.
- ✓ Zusätzlich gibt es attraktive Förderzuschüsse durch das Land Oberösterreich über 15 Jahre.

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.

## VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	20.005.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	1.390.000	EUR
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	190.000	EUR
Bauzeitzinsen **	1.152.500	EUR
Reserve	62.500	EUR
<b>Investitionssumme</b>	<b>22.800.000</b>	<b>EUR</b>
Beratungshonorar	342.000	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 1.115.000	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>22.027.000</b>	<b>EUR</b>

<b>* Erwerbsnebenkosten</b>	
Grunderwerbsteuer 3,5%	860.362 EUR
Eintragungsgebühren 1,1%	270.399 EUR
GreSt. Option	138.250 EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	101.000 EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000 EUR
Reserve	9.989 EUR
	<b>1.390.000 EUR</b>

\*\* Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Herbst 2026 und einem Tilgungsbeginn ab 01.09.2028, einem Zinssatz von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

\*\*\* Der Barzeichnungsbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitzinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur Optimalen Finanzierung des Projekts, soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.

PROGNOSERECHNUNG

3.923 Eigentumsanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 23.142.000\*

BAUPHASE (2026 - 2028)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2026	19.861.000	2026	-1.416.000
-Barzeichnungsbonus	-1.115.000	2027	-1.122.000
	18.746.000	2028	-1.013.984
			-3.551.984

18.746.000  
Eigenaufwand vor Steuer

-1.775.992  
Steuerrückfluss \*\* bei 50% Progression

16.970.008  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	3.281.000

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2041

Ø Zufluss vor Steuer \*\*\*\*

19.073  
pro Monat

228.877  
pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer \*\*\*\*

48.267  
pro Monat

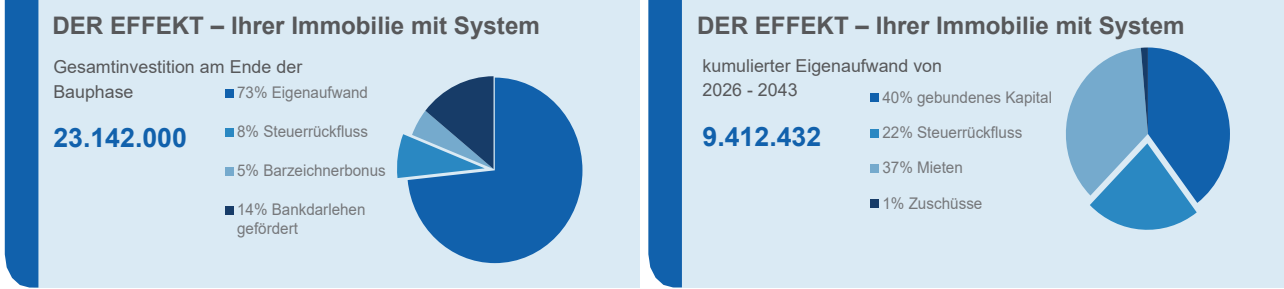
579.208  
pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer p.a.

4,2 %

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 293.207 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 13.641.288 im Zeitraum von 2028 - 2041.

Ertrag ab Tilgung des Förderdarlehens 2044 *****	
gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten	9.412.432
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	620.986
Rendite in % des gebundenen Eigenkapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,6 %



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,5% Beratungshonorar.

\*\* Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

\*\*\* Bankdarlehen gefördert iHv 3.281.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2028, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2028 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

\*\*\*\*\* Da die Herstellungskosten bis 2041 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

3.923 Eigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuität en	Aufwand /Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2026					-18.746.000		-18.746.000		-18.746.000
2027						708.000	708.000	3,78%	-18.038.000
2028	148.585	7.267	155.852	-97.736	58.116	561.000	619.116	3,43%	-17.418.884
2029	445.755	21.800	467.555	-293.207	174.348	506.992	681.340	3,91%	-16.737.544
2030	457.592	21.800	479.392	-293.207	186.185	372.264	558.449	3,34%	-16.179.095
2031	469.239	21.800	491.039	-293.207	197.832	362.922	560.754	3,47%	-15.618.341
2032	481.166	21.800	502.966	-293.207	209.759	353.530	563.290	3,61%	-15.055.051
2033	493.380	21.800	515.180	-293.207	221.973	343.850	565.823	3,76%	-14.489.228
2034	496.646	21.800	518.446	-293.207	225.239	333.872	559.111	3,86%	-13.930.116
2035	509.453	21.800	531.253	-293.207	238.046	328.206	566.251	4,06%	-13.363.865
2036	522.566	21.800	544.366	-293.207	251.160	317.600	568.760	4,26%	-12.795.105
2037	535.995	21.800	557.795	-293.207	264.588	306.666	571.254	4,46%	-12.223.851
2038	549.746	21.800	571.546	-293.207	278.339	295.391	573.730	4,69%	-11.650.121
2039	556.435	21.800	578.235	-293.207	285.028	283.765	568.793	4,88%	-11.081.328
2040	570.854	21.800	592.654	-293.207	299.447	275.471	574.918	5,19%	-10.506.410
2041	585.619	21.800	607.419	-293.207	314.212	263.105	577.317	5,49%	-9.929.093
2042	600.738	21.800	622.538	-293.207	329.331	-37.649	291.682	2,94%	-9.637.410
2043	616.220	14.533	630.754	-195.471	435.282	-210.305	224.978	2,33%	-9.412.432
2044	620.986		620.986		620.986	-303.624	317.362	3,37%	-9.095.071

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 21.800 Euro 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 2026.

\*\*\*\* 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.



PROGNOSERECHNUNG  
3.923 Eigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-1.416.000		-1.416.000	-1.416.000
2027				-1.122.000		-1.122.000	-2.538.000
2028	178.333	-29.748	148.585	-1.118.000	-44.569	-1.013.984	-3.551.984
2029	535.000	-89.245	445.755	-1.061.000	-129.284	-744.529	-4.296.512
2030	548.375	-90.783	457.592	-1.061.000	-122.435	-725.843	-5.022.355
2031	561.536	-92.297	469.239	-1.061.000	-115.300	-707.061	-5.729.416
2032	575.013	-93.846	481.166	-1.061.000	-107.867	-687.701	-6.417.117
2033	588.813	-95.434	493.380	-1.061.000	-100.124	-667.744	-7.084.861
2034	602.945	-106.299	496.646	-1.061.000	-92.057	-656.411	-7.741.272
2035	617.415	-107.963	509.453	-1.061.000	-83.653	-635.201	-8.376.473
2036	632.233	-109.667	522.566	-1.061.000	-74.898	-613.332	-8.989.805
2037	647.407	-111.412	535.995	-1.061.000	-65.777	-590.782	-9.580.587
2038	662.945	-113.199	549.746	-1.061.000	-56.276	-567.530	-10.148.117
2039	678.855	-122.420	556.435	-1.061.000	-46.377	-550.942	-10.699.059
2040	695.148	-124.294	570.854	-1.061.000	-36.064	-526.211	-11.225.269
2041	711.831	-126.213	585.619	-485.000	-25.321	75.298	-11.149.971
2042	728.915	-128.177	600.738	-166.000	-14.129	420.609	-10.729.362
2043	746.409	-130.189	616.220	-6.000	-2.971	607.249	-10.122.114
2044	764.323	-143.337	620.986	-6.000		614.986	-9.507.128

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
		minus Steuer			plus Steuer
		nach Steuer			nach Steuer
		8.039.990			8.039.990
		-2.098.995			3.233.505
		5.940.995			11.273.495

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 5.332.500

- \*

Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. 535.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2030 (2,4% ab dem Jahr 2031).
- \*\*

Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen Verwaltungskosten 7,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.
- \*\*\*

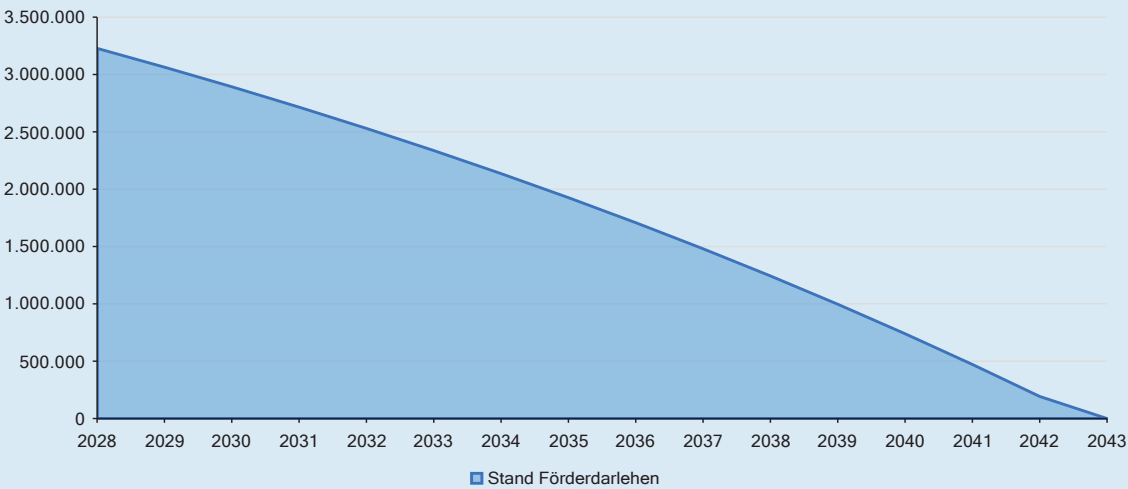
Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2028 berechnet.

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  
3.923 Eigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	53.167	44.569	97.736	3.227.833
2029	163.923	129.284	293.207	3.063.910
2030	170.772	122.435	293.207	2.893.138
2031	177.907	115.300	293.207	2.715.231
2032	185.340	107.867	293.207	2.529.891
2033	193.083	100.124	293.207	2.336.809
2034	201.150	92.057	293.207	2.135.659
2035	209.554	83.653	293.207	1.926.105
2036	218.309	74.898	293.207	1.707.797
2037	227.429	65.777	293.207	1.480.367
2038	236.931	56.276	293.207	1.243.436
2039	246.830	46.377	293.207	996.606
2040	257.142	36.064	293.207	739.463
2041	267.886	25.321	293.207	471.578
2042	279.078	14.129	293.207	192.500
2043	192.500	2.971	195.471	

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.

PROGNOSERECHNUNG  
3.923 Eigentumsanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-814.000		-814.000	-814.000
2027				-201.000		-201.000	-1.015.000
2028	178.333	-29.748	148.585	-182.000	-44.569	-77.984	-1.092.984
2029	535.000	-89.245	445.755	-244.000	-129.284	72.471	-1.020.512
2030	548.375	-90.783	457.592	-244.000	-122.435	91.157	-929.355
2031	561.536	-92.297	469.239	-244.000	-115.300	109.939	-819.416
2032	575.013	-93.846	481.166	-244.000	-107.867	129.299	-690.117
2033	588.813	-95.434	493.380	-244.000	-100.124	149.256	-540.861
2034	602.945	-106.299	496.646	-244.000	-92.057	160.589	-380.272
2035	617.415	-107.963	509.453	-244.000	-83.653	181.799	-198.473
2036	632.233	-109.667	522.566	-244.000	-74.898	203.668	5.195
STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 11. JAHR							

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. 535.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2030 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031).

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 7,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 sowie 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 Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER	NETTOEINNAHMEN	STEUERPROGRESSION
Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.	Miete abzüglich Nebenkosten.	Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Eigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 7,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.09.2028) mit 535.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt ab 2030 2,5% (2,4% ab 2031). Für die steuerliche Betrachtungsweise werden angemessene Mieten von 535.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.09.2028 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen gefördert voraussichtlich 3.281.000 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von angemessenen Mieten ergibt sich für die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2026		
Erwerbsnebenkosten	71.100	EUR
Planung   technische Betreuung	31.900	EUR
Baukosten	287.100	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	124.100	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	64.900	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	218.400	EUR
laufende Steuerberatung	28.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung   Förderungsabwicklung	463.000	EUR
Geldverkehrsspesen	95.300	EUR
Beratungshonorar	22.200	EUR
	1.416.000	EUR

2027		
Erwerbsnebenkosten	71.100	EUR
Planung   technische Betreuung	63.900	EUR
Baukosten	574.200	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	124.100	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	64.900	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	93.600	EUR
laufende Steuerberatung	12.000	EUR
Geldverkehrsspesen	96.000	EUR
Beratungshonorar	22.200	EUR
	1.122.000	EUR

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2028		
Erwerbsnebenkosten	71.300	EUR
Planung   technische Betreuung	80.100	EUR
Baukosten	719.900	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	124.500	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	65.100	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	60.000	EUR
Beratungshonorar	22.300	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 25.200	EUR
	1.118.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

# Rechtliche Rahmenbedingungen

## **KAUF DER LIEGENSCHAFT**

Jeder Kaufinteressent/jede Kaufinteressentin erwirbt einen individuellen Anteil (ideelles Eigentum) an der Liegenschaft 4030 Linz | Im Haidgattern 1. Die Kaufvertragsabwicklung und die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsanteils werden von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt/einer bevollmächtigten Rechtsanwältin treuhändig durchgeführt.

Die Vereinbarung der EVG regelt die Rechte und Pflichten der Miteigentümer:innen der Gesellschaft hinsichtlich der Errichtung von Baulichkeiten und der daran anschließenden gemeinsamen Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft, sowohl als ideelle Miteigentümer:innen, als auch in weiterer Folge nach Wohnungseigentumsbegründung, als Wohnungseigentümer:innen sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art unter den Mit- und Wohnungseigentümer:innen.

## **WERKVERTRAG | AUFTRAG | VOLLMACHT**

Da der Liegenschaftserwerb unter der Zielsetzung erfolgt, das bestehende Altgebäude abzureißen und einen Neubau zu errichten und diesen anschließend ertragbringend zu vermieten und verpachten, schließen die Eigentümer:innen mit einer Projektgesellschaft einen Werkvertrag zur Realisierung dieses Bauvorhabens ab. Um eine professionelle Projektabwicklung zu gewährleisten wird eine Beratungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, die Eigentümer:innen – projektbezogen – in allen wirtschaftlichen Belangen (gegenüber Behörden, Bauunternehmen, Banken usw.) zu vertreten.

## **KONSTITUIERUNG DER ERRICHTUNGS- UND VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT**

Sobald für die gesamten Liegenschaftsanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Eigentümerversammlung einberufen. Da im Rahmen dieser Versammlung die Konstituierung (Gründung) der „Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft 4030 Linz | Im Haidgattern 1 GesbR“ erfolgen soll und weitere Beschlüsse über den Projektablauf – insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung – und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes zu fassen sind, müssen dabei sämtliche Eigentümer:innen persönlich anwesend oder durch eine:n Bevollmächtigte:n vertreten sein.

## **VERTRAG DER ERRICHTUNGS- UND VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT**

Innerhalb einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft („EVG“) ist es erforderlich, dass die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Eigentümer:innen untereinander vertraglich geregelt werden. Daher erfolgt bei Konstituierung die Unterfertigung des gemeinsamen Vertrages, der den Eigentümer:innen bereits vor Kaufvertragsabschluss zur Kenntnis gebracht wird.

# Rechtliche Rahmenbedingungen

## **BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM**

Auf Basis des Nutzwertgutachtens ist nach Fertigstellung des Objektes die Begründung von Wohnungseigentum geplant, dem vorausgehend erfolgt die Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages in Vertretung der Eigentümer:innen durch den bevollmächtigten Rechtsanwalt/die bevollmächtigte Rechtsanwältin.

## **HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG**

Die Entscheidung über die steuerliche Vertretung, Finanzierung sowie Objektvermietung erfolgt mittels Beschlussfassung bei der Eigentümerversammlung. Zudem beschließt diese entsprechende Aufträge zu vergeben bzw. Verträge abzuschließen.



# Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

## BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Eigentümer:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherren“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Erwerb der Eigentumsanteile vor Baubeginn
- b) detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber den Eigentümer:innen
- c) wirtschaftliches Risiko darf von den Eigentümer:innen nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien)

## EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlassen und Judikatur innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird. Die Einkünfte sind bei natürlichen Personen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzuordnen. Für Eigentumsanteile im Privatvermögen (außerbetrieblicher Bereich) erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

## VERLUSTAUSGLEICH

Das „VerlUSTAUSGLEICHsverbot“ gemäß § 2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen).

## GRUNDERWERBSTEUER

Da die Eigentümer:innen bereits ein weitgehend fertiges Konzept erwerben, wird die Grunderwerbsteuer von den Gesamtkosten des Investitionsvorhabens erhoben.

## UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

Voraussetzung für die Einstufung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft als Unternehmerin im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der „Bauherreneigenschaft“. Wie zuvor erwähnt, erfüllt die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmerin im Sinne des UStG und aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Es könnte auch die Rechtsansicht vertreten werden, dass die Wohnungseigentümer:innen umsatzsteuerlich als Unternehmer:innen gelten.

Nach dieser Rechtsansicht würde die Einräumung des Wohnungseigentums eine umsatzsteuerpflichtige Leistung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft an die jeweiligen Wohnungseigentümer:innen darstellen.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

**Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.**

# Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

## SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

## FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

## VERÄÜSSERUNG DER EIGENTUMSANTEILE

Eine Veräußerung des Eigentumsanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei) sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem begünstigten Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert. Dabei ist der Wertzuwachs mit 30% zu versteuern.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

**Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.**

# Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse.

Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien).

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht für die Kreditzeichnung neben den zu leistenden Eigenmitteln auch eine Fremdfinanzierung und – ab der Vermietungsphase – zusätzliche monatliche Einzahlungen auf das Kreditkonto (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor.

Die kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend verändern, wodurch sich auch die monatlichen Nachschussleistungen verändern würden.

Das Projekt wurde hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen. Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung oder Änderung der Förderung kann nicht übernommen werden und trägt das förderrechtliche Risiko der einzelne Investor/die einzelne Investorin.

Das wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Durch ein Boden bzw. Baugrundrisiko, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen sowie durch Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,5% auf Basis des BKI 2020 und der Verrechnung und Schaffung von vermietbaren Mehrflächen, kann es zu einer Erhöhung der kalkulierten Gesamtinvestitionskosten kommen.

Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitzinsen erhöhen. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Für Aufwendungen der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft haftet jeder/jede Eigentümer:in im Innenverhältnis grundsätzlich nur im Ausmaß seiner/ihrer Anteile. Im Außenverhältnis haften die Eigentümer:innen für Verbindlichkeiten der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft solidarisch, sofern nicht ausdrücklich eine Anteilshaftung im Verhältnis der Eigentumsanteile vereinbart wurde.

Nach Fertigstellung ist geplant auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen. Die sodann jedem Eigentümer/jeden Eigentümerin ausschließlich zustehenden Verfügungs-, Nutzungs- und Mitwirkungsrechte werden für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zum Zwecke der gemeinschaftlichen Vermietung der Errichtung und Vermietungsgemeinschaft überlassen. Die Aufteilung der Mieteinnahmen sowie Annuitätenzuschüsse erfolgt aufgrund der erworbenen Anteile.

Die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte bzw. deren Ausführung sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (1), den Wohnungsgrundrissen (2) und der Planmappe (3) (als Teil der Verkaufsunterlagen) dargestellt. Im Falle von unterschiedlichen Darstellun-

# Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

gen bzw. Abweichung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte in den verschiedenen Unterlagen gilt im Zweifelsfall vorstehend beschriebene Reihenfolge.

Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächen sind als Orientierung zu verstehen. Die Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen können sich geringfügig ändern. Bepflanzungen, Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände – ausgenommen die Küchenzeile – sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Anteile – vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes – nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung voraus.

Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Investor:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher – als unternehmerische Tätigkeit – nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur „Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft 4030 Linz | Im Haidgattern 1 GesbR“ bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Werkvertrag, Vertrag der Errich-

tungs- und Vermietungsgemeinschaft, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektpflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als 100.000 Euro erfolgt.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) des einzelnen Investors/der einzelnen Investorin werden nicht berücksichtigt.

Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss die Beratung eines Wirtschaftstreuhänders/einer Wirtschaftstreuhänderin, eines Steuerberaters/einer Steuerberaterin bzw. gegebenenfalls eines Rechtsanwaltes/einer Rechtsanwältin einzuholen.



# Ihre Partner:innen

**Zusammenführung  
der Eigentümer:innen**

IFA Institut für  
Anlageberatung AG, Linz

**Kaufvertrag |  
Treuhandauftrag**

Schreiber & Partner  
Rechtsanwälte OG, Wien

**Werkvertrag**

Freude am Wohnen  
Wohnbau-GmbH, Linz

**Konzeption |  
Wirtschaftlichkeitsanalysen  
-berechnungen**

IFA Institut für  
Anlageberatung AG, Linz

**Auftrag und  
wirtschaftliche Betreuung**

IWB Institut für  
Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

**Finanzierungsbeschaffung  
und -bearbeitung,  
Förderungsabwicklung**

IFA Institut für  
Anlageberatung AG, Linz

**Planung, Ausschreibung  
und Bauaufsicht**

Haidgattern  
Projektentwicklung GmbH, Perg



# Investments mit Zukunft.



## STEUERBEGÜNSTIGT INVESTIEREN & PERSÖNLICH PROFITIEREN

Bauherrenmodelle sind in Österreich eine der **letzten Möglichkeiten, steueroptimiert zu investieren**. Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, was die persönliche Einkommensteuer senkt. Zudem können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und Vorsteuerabzug ist möglich.

Die verkürzte Abschreibung von Bau- und Nebenkosten beträgt nur 15 Jahre (1/15 AfA), im Gegensatz zu der 67 Jahre dauernden Abschreibung bei Vorsorgewohnungen. Diese zahlreichen **steuerlichen Benefits** erhöhen die persönliche Rendite der Investor:innen, durchaus relevant **für Personen in hoher Steuerprogression**.



## GEFÖRDERTER WOHNBAU KENNT KEINE KRISE

Wohnungen sind Mangelware, die Nachfrage für verfügbare Neubau-Mietwohnungen steigt seit Jahren stark an. Wer geförderte und damit leistbare Mietwohnungen anbietet, kann daher mit einem **hohen Vermietungsgrad** und geringem Mieterwechsel rechnen.

Mit einem Bauherrenmodell investieren Anleger:innen in geförderten Wohnbau, und damit in einen **krisisresilienten Substanzwert**. Und da mit privatem Kapital ein gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen wird, honoriert das der Staat mit **Förderungen** und **steuerlichen Begünstigungen**. Diese wiederum optimieren die Rendite des Investments.



## LAUFENDE EINNAHMEN & SICHERHEIT DURCH GRUNDBUCH/FIRMENBUCH

**Regelmäßige Mieteinnahmen** garantieren einen beständigen sowie inflationsgeschützten **Cashflow** für alle Investor:innen und können zudem nach Ablauf der Förderphase marktüblich angepasst werden. Die Vermietung wird vom IFA Asset Management gesteuert und erfolgt über einen gemeinsamen Mietenpool. Jedes Gebäude wird zudem umfassend gemanagt, was ein langfristig **hohes Wertsteigerungspotenzial** und einen Verkauf ermöglicht.

Der persönliche Anteil an der Immobilie wird jeweils im **Grundbuch** oder **Firmenbuch** eingetragen. Beim Bauherrenmodell Plus, bei dem man in eine persönlich ausgewählte Wohnung investiert, ist zudem nach Baufertigstellung die Wohnungseigentumsbegründung geplant.



## BESTENS VORGESORGT UND ABGESICHERT

Das aktuelle österreichische Pensionssystem steht unter Druck, denn immer weniger Erwerbstätige finanzieren immer mehr Pensionen. Somit gilt: Wer im Alter den gewohnten Lebensstandard halten möchte, setzt auf private Vorsorge. Und schafft sich mittels krisenresilientem „Beton-gold“ eine zusätzliche „Immobilien-Pension“.

Bauherrenmodelle werden seit bald 50 Jahren für **Vermögensaufbau** und **Vermögenssicherung** geschätzt. Und da man Bauherrenmodelle auch verschenken oder vererben kann, sind sie zudem ideal geeignet für die **Absicherung der Familie**.



## ERFOLGREICH SEIT 1978

Schon bald 50 Jahre ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Der IFA Mehrwert: Das Rundum-Service, das alles umfasst – von der (steuerlichen) Konzeption über den Bau bis hin zu Vermietung, umfassendem Reporting und Asset Management.

**IFA Investor:innen genießen steuerliche Optimierung und stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.**



# IFA Investor:innen genießen stabile Erträge. IFA kümmert sich um alles andere.

## GRUNDSTÜCK & OBJEKT

IFA hat Zugang zu attraktiven Objekten auf einem immer knapper werdenden Markt und akquiriert nach detaillierter Prüfung und Standortanalyse.

## GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit Knowhow, Erfahrung und Sorgfalt.

## ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

IFA hat hohe Expertise bei öffentlichen Förderungen und übernimmt sowohl deren Beantragung als auch Abwicklung, um jedes Investment zu optimieren.

## RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

## FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

IFA garantiert eine optimierte Finanzierungs-Strukturierung und kümmert sich um sämtliche Belange zu Kredit- bzw. Bankfinanzierung.

## INVESTOR:INNEN-BETREUUNG

IFA informiert mit ausführlichen und regelmäßigen Reportings zu jedem Investment. Alle persönlichen Unterlagen und Dokumente sind rund um die Uhr über das IFA Investmentportal KOMPASS abrufbar.

## ASSET MANAGEMENT

IFA sichert mit dem Asset Management Werterhalt bzw. Wertsteigerung jeder Immobilie und stellt über den gesamten Lebenszyklus eine optimale wirtschaftliche Performance jedes Investments sicher.

## BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister des Property- und Facility-Managements.

## VERMIETUNG & LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

IFA beauftragt etablierte Makler mit der Vermietung und steuert das Liquiditätsmanagement.

## STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

IFA optimiert jedes Investment steuerlich bestmöglich und stimmt sich laufend mit der beauftragten Steuerberatung ab.

## REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

IFA beauftragt etablierte Partner mit der Umsetzung des Bauvorhabens und überwacht die Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und Qualitätsstandards.

# Rundum betreut. Ein Immobilienleben lang.

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das von der Konzeption eines Investments über den Bau bis hin zu Vermietung und Asset Management bzw. laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Das ist ein echter Mehrwert und USP der IFA: Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.



## STARKE PARTNER BRINGEN MEHRWERT

Zu den wichtigsten Partnern der IFA gehören **ADOMO**, spezialisiert auf Real Estate Services sowie **IMMOcontract** für Vermietung und Hausverwaltung. Mit hoher Expertise und umfassender Marktkenntnis garantieren sie in Abstimmung mit dem IFA Asset Management für eine optimale wirtschaftliche Performance im Sinne der Investor:innen.

### IMMOcontract Immobilien Vermittlungs GmbH

Das erfahrene Makler-Unternehmen garantiert eine strategische Vermarktung und verantwortet die Immobilien-Vermietung.

#### Platz 1

Stärkste Immomakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2025

### IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert die Bewirtschaftung jedes Gebäudes. IMMOcontract Real Estate Management betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



## MANAGEN STATT VERWALTEN

Mit strukturierten Auftragsvergaben gewährleistet das IFA Asset Management die ideale Bewirtschaftung und Instandhaltung jeder Immobilie. Dies trägt neben einer hohen Vermietungsquote auch zur langfristigen Wertsicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



## SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management sowie Property- und Facility-Management von ADOMO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.



## Vertrauen & Transparenz

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet das IFA Investmentportal KOMPASS, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilien-Investments haben.



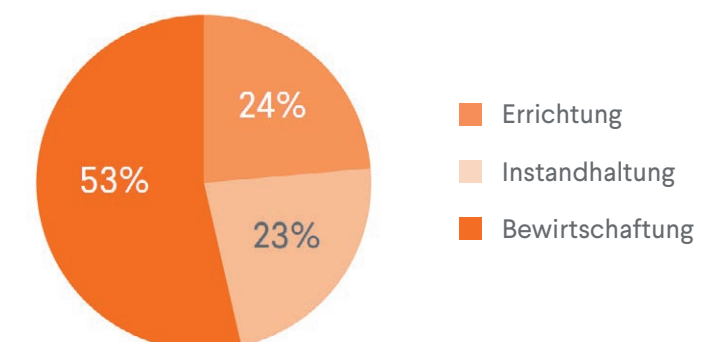
## Laufendes Reporting

Mit ausführlichen Reportings werden alle IFA Investor:innen regelmäßig zu ihren Investments informiert. Zudem sind persönliche Unterlagen und Dokumente für Investor:innen rund um die Uhr über das IFA Investmentportal KOMPASS abrufbar.



## LEBENSZYKLUSKOSTEN SENKEN, ERTRÄGE SICHERN

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.





# Versprochen. Gehalten.

Jedes IFA Immobilieninvestment wird umfassend geprüft und kommt nur dann auf den Markt, wenn es in allen relevanten Kriterien überzeugt. Unsere jahrzehntelange Erfahrung, tiefe Marktkennntnis und die Expertise von mehr als 500 realisierten Projekten ermöglichen realistische Prognosen und Berechnungen. Wir halten, was wir versprechen. Und schaffen für unsere Anleger:innen solide Renditen und Erträge.

**+2,01%**

Vermietbare Fläche geplant: 32.523 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Fläche realisiert: 33.177 m<sup>2</sup>

**mehr vermietbare Fläche geschaffen als geplant.**

**+8,13%**

Mieterträge geplant: 4.759.000 Euro  
Mieterträge realisiert: 5.145.988 Euro

**höhere Mieterträge realisiert als konzipiert.**

**+2,54%**

Investitionsvolumen geplant: 219.950.659 Euro  
Investitionsvolumen realisiert: 225.541.940 Euro

**gering gestiegenes Investitionsvolumen trotz massiv gestiegener Baukosten.**

Entwicklung 2023 bis 2025 bei 20 fertiggestellten und an Investor:innen übergebenen Projekten.

**505** realisierte Immobilienprojekte

**4,3 Mrd. Euro** Assets unter Management

**9.210** verwaltete Wohnungen/Einheiten

**8.100** zufriedene Investor:innen

Datenbasis Ende 2025. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

# IFA

# In bester Gesellschaft.

Mit einem IFA Investment sind Sie in bester Gesellschaft, dies belegen die Top-5-Berufsgruppen unserer Anleger:innen. Es macht uns stolz, dass viele davon Stammkund:innen sind, **42,2% unserer Investor:innen haben mehrere Investments gezeichnet**. Dank der bald 50-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie bei Pensionsvorsorge, Vermögensaufbau und Vermögenssicherung auf IFA.

Mediziner:innen — 473,0 Mio. Euro

Führungskräfte — 407,9 Mio. Euro

Unternehmer:innen — 299,6 Mio. Euro

Steuerberater:innen — 188,4 Mio. Euro

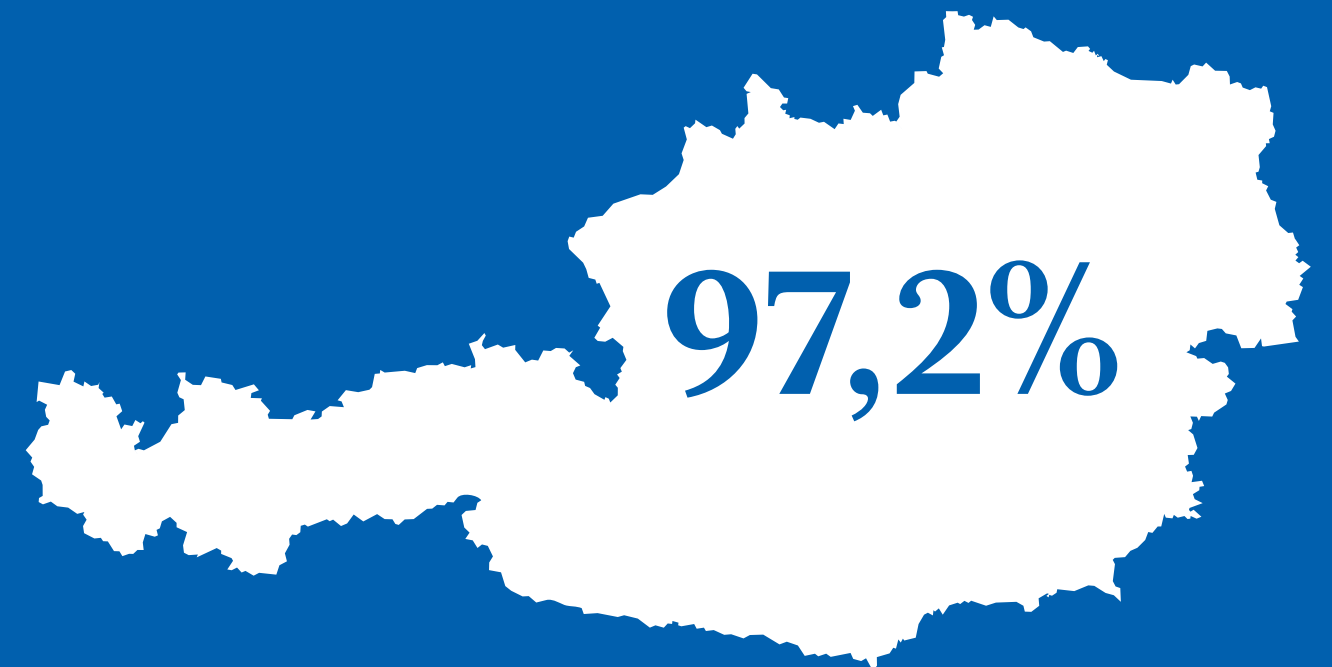
Jurist:innen — 106,8 Mio. Euro

## 42,2%

unserer Anleger:innen  
sind Mehrfachzeichner:innen

Datenbasis Ende 2025. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

# IFA. Wo Leader investieren.



97,2% betrug im Jahr 2025 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.



# Track Record.

Ein verlässlicher Partner mit nachvollziehbarem Track Record ist entscheidend für den langfristigen Erfolg eines Investments. Hier überzeugt IFA als österreichischer Marktführer mit der Erfahrung von **mehr als 500 realisierten Projekten**. Eine beeindruckende Zahl, die für Knowhow, Verlässlichkeit und Stabilität des Unternehmens steht.

Mit Bauherrenmodellen, Prime Investments und Anleihen bietet IFA eine durchdachte Produktpalette, die zur persönlichen Veranlagungsstrategie und Renditeerwartung unserer Investor:innen passt. Von welchem IFA Investment möchten Sie profitieren?



## Wohnpark Liesing I 1230 Wien

NUTZUNG	60 Wohnungen, 19 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	24,42 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Februar 2025



## Wohnpark Liesing II 1230 Wien

NUTZUNG	43 Wohnungen, 17 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	18,61 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Februar 2025



## Puchstraße 34 8020 Graz

NUTZUNG	22 Wohnungen, 15 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	10,50 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	September 2025



## Breitenleer Straße 248, 1220 Wien

NUTZUNG	42 Wohnungen, 26 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	20,42 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	November 2025

# Nachhaltig erfolgreich.

Mit jedem von IFA realisierten Immobilieninvestment übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen, gegenüber der Gesellschaft und gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.



Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen. IFA trägt zur Schaffung von leistbarem, gefördertem Wohnbau sowie nachhaltigen Quartiersentwicklungen bei.



IFA nutzt vorhandene, städtische Infrastruktur und setzt im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen auf ressourcenschonende Nachverdichtung, Flächenschonung, Kreislaufwirtschaft und umweltverträgliche Baustoffe.



Energieeffiziente Gebäudetechnik schafft ein optimales Wohnklima und reduziert den Energieverbrauch sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Attraktive Grün- und Allgemeinflächen erhöhen die Wohnqualität.

Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie sind die österreichischen und europäischen Klimaziele sowie die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.



# Das IFA Investmentportal.

**KOMPASS** ist das Investmentportal für IFA Investor:innen und alle, die an IFA Investments interessiert sind. Digital und 24/7 verfügbar, bietet es eine Vielzahl an Features und Benefits.



## ALLES IM BLICK & ALLES AN EINEM ORT

Im Kompass finden Sie zu jedem Investment detaillierte Übersichten, Berechnungen, Kennzahlen und Reports. Alle Dokumente sind für Sie übersichtlich und an einem Ort gesammelt.



## KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT

Digitale Unterfertigung von Beschlüssen, unkomplizierte Kommunikation mit IFA und IFA Partner:innen mittels Nachrichtenfunktion.



## JEDERZEIT UND ÜBERALL

Kompass ist 24/7 von jedem Gerät mit Internetzugang erreichbar.



## SICHER UND DSGVO-KONFORM

Daten sind gemäß DSGVO und Sicherheitsprotokollen geschützt.

Einfach einsteigen und Kompass kennenlernen:

**KOMPASS.IFA.AT**





Lang  
fristig.

20+  
JAHRE

Mittel  
fristig.

6-19  
JAHRE

Kurz  
fristig.

3-5  
JAHRE

### IFA Bauherrenmodelle

- Steuerbegünstigungen optimieren die Rendite
- Beständiger Cashflow durch Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Für Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- Für private Altersvorsorge durch Immobilien-Pension

### IFA Prime Investments

- Von der Wertentwicklung der Immobilie profitieren
- Beständiger Cashflow durch Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Ideale Portfolio-Diversifikation
- Mittelfristige Kapitalbindung

### IFA Anleihen

- Fixe Verzinsung und regelmäßige Zinszahlungen
- KESt-endbesteuert, kein Agio
- Steuerbegünstigungen (produktabhängig)
- Mindestinvestment bereits ab 10.000 Euro
- Kurz- bis mittelfristige Kapitalbindung

# IFA Investments in Oberösterreich

## EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Österreichweit hat IFA bereits mehr als 500 Projekte realisiert. Als Linzer Unternehmen freut es uns besonders, in Oberösterreich schon zahlreiche Projekte realisiert zu haben bzw. künftig umsetzen zu dürfen.





# Beispiele aus realisierten IFA PRIME Investments



## Standardanforderungen

- ✓ Geeignete **Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- ✓ Nachfrageorientierte **Wohnungsgrößen**
- ✓ Anspruchsvoller **Gesamteindruck**
- ✓ Gediegene **Grundausstattung** (Parkettböden, Küchen, etc.)





# Leistungskatalog

Das IFA Asset Management begleitet die Investor:innen ab Konstituierung des Projekts, über die Bewirtschaftungsphase bis hin zur Erreichung des Totalgewinns.

## 1. INVESTITIONSPHASE / BAU DES IMMOBILIENPROJEKTS (PAUSCHALHONORAR)

In diesem Zeitraum erhalten Investor:innen ein umfassendes Leistungspaket, sodass das Immobilienprojekt optimal gemanagt wird und Investor:innen sich zurücklehnen können.

### Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit

- ✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten
- ✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen

### Konstituierung

- ✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung für Investor:innen
- ✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Investmentportal

### Reporting

- ✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase
  - ✓ Bau-Updates
  - ✓ Budget-Updates
  - ✓ Schlussbericht bei Fertigstellung

### Planung und Umsetzung Verwertungskonzept

- ✓ Erstellung eines optimalen Verwertungskonzepts für das Immobilienprojekt
- ✓ Sicherstellung einer Erstvermietung durch Beauftragung und Abstimmung mit qualifizierten Makler:innen
- ✓ Erstellung von Bewirtschaftungskonzepten
- ✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen

### Übergabe des Immobilienprojekts

- ✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie
- ✓ Erstellung Protokoll
- ✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen

### Gewährleistungsmanagement

- ✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements

### Management von Dienstleister:innen

- ✓ Beauftragung und Management von Dienstleister:innen (z.B. Makler:innen)
- ✓ Vorbereitung von Beschlüssen für Investor:innen

## 2. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (MARKTKONFORMES LAUFENDES HONORAR)

### Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts

- ✓ Leerstandsmanagement von Wohnungen und Geschäftslokalen
- ✓ Regelmäßige Abstimmung mit Makler:innen, evtl. Beauftragung von Drittmakler:innen
- ✓ Setzung von Maßnahmen zur besseren Vermietung bzw. Reduktion von Leerständen
- ✓ Verhandlung mit potenziellen Mieter:innen
- ✓ Aufbereitung von Informationen und ggf. Entscheidungsgrundlagen für Investor:innen
- ✓ Anhebung des Mietzins bei Förderungsablauf

### Forderungsmanagement

- ✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen
- ✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen
- ✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen

### Abstimmung mit der Förderstelle

- ✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle
- ✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer Marktkonformen weiteren Vermietung

### Management von Sanierungsleistungen

- ✓ Identifizierung von Sanierungsmaßnahmen und Information an Investor:innen
- ✓ Bei Beschlussfassung Einholung von passenden Angeboten basierend auf einer transparenten Besteller-Richtlinie
- ✓ Liquiditätsermittlung und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten
- ✓ Koordination der Investor:innen zur Beschlussfassung

### Liquiditätsmanagement

- ✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen

### Management von Großsanierungen

- ✓ Identifizierung von Großsanierungen und Aufbereitung von Informationen an Investor:innen
- ✓ Beauftragung von externen Sachverständigen und Dienstleistern
- ✓ Analyse der Liquidität und ggf. Finanzierung
- ✓ Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Sanierung



Reporting

- ✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen
  - ✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report
  - ✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung

Rechtliche Analysen zum Projekt

- ✓ Klärung und Analyse von rechtlichen Themenstellungen
- ✓ Ggf. Beauftragung von externen Gutachtern oder Rechtsanwälten
- ✓ Aufbereitung von Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen
- ✓ Analyse zur Auswirkung auf die Liquidität und Ertragslage des Objekts

Anfragen

- ✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports

Investmentportal

- ✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals
- ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen

ESG-Reporting

- ✓ Sicherstellung einer kontinuierlichen aktualisierten Verarbeitung der relevanten Verbrauchsdaten
- ✓ Koordination der Bereitstellung einer aktuellen ESG-Software
- ✓ Monitoring der Auswirkung energetischer Optimierungsmaßnahmen
- ✓ Erstellung eines jährlichen ESG-Reports

Honorar

- ✓ Für die Leistungen des IFA Asset Managements zu Punkt 2 gelangt ein marktkonformes laufendes Honorar zur Verrechnung. Leistungen Dritter werden gesondert in Rechnung gestellt.

# Optional zusätzlicher Leistungskatalog

Gesonderte Verrechnung

3. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Erstellung von Analysen für Investor:innen

- ✓ Analyse der Einnahmesituation
  - ✓ Prüfung der Einhebung eines Lagezuschlags
  - ✓ Einholung von entsprechenden Gutachten
  - ✓ Kommunikation mit Maklern, Investor:innen und Hausverwaltung
- ✓ Analyse und Prognose des Fair Values und der Wertentwicklung des Objekts
  - ✓ Strukturierte Darstellung historischer und zukünftiger Einnahmen
  - ✓ Wertindikation für einen möglichen Exit nach Erreichen des Totalgewinns
- ✓ Koordination der Totalgewinnberechnung auf Einzelinvestor:innen-Ebene

Forderungsmanagement

- ✓ Administration der notwendigen Schritte bei Verkauf, Schenkung und Vererben von Anteilen

4. ERREICHUNG TOTALGEWINN / EXIT (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Verkauf

- ✓ Erstellung einer Wertindikation und Marktanalyse
- ✓ Erarbeitung wertoptimierender Maßnahmen bei Beibehaltung des Investments
- ✓ Einholung einer Totalgewinn-Analyse
- ✓ Management und Durchführung des Verkaufsprozesses
- ✓ Bei keinem Verkaufsbeschluss: Auf Wunsch Unterstützung der Investor:innen bei Verwertung von Anteilen (Zweitmarkt)

Wohnungseigentumsbegründung

- ✓ Aufbereitung aller relevanten Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen
- ✓ Einholung eines Nutzwertgutachtens
- ✓ Abhaltung von benötigter Eigentümer:innenversammlung in Kooperation mit der Hausverwaltung

## DISCLAIMER & IMPRESSUM

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater/Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der herein enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle herein enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom Mai 2026 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

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.

### Impressum

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe iStock. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Stand: Mai 2026



IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20  
A-4020 Linz  
+43 732 660 847  
[office@ifa.at](mailto:office@ifa.at)  
[www.ifa.at](http://www.ifa.at)