



Kreditzeichnung
50 / 3.923 Eigentumsanteile

Im Haidgattern 1 4030 Linz

IFA Bauherrenmodell Plus N°507 mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung.

- ✓ Planrendite 5,3% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 22,8 Mio. Euro
- ✓ Schaffung von 66 geförderten Wohneinheiten und einem Geschäftslokal
- ✓ Geplanter Baubeginn Herbst 2026 | Fertigstellung Sommer 2028

Seit bald 50 Jahren ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Mehr als 500 Projekte wurden von IFA realisiert, für rund 8.100 Investor:innen verwaltet IFA 4,3 Milliarden Euro Assets under Management.

SICHERHEITEN

- Eintragung der persönlichen Anteile an Ihrer fix zugeordneten Wohnung im Grundbuch und Risikostreuung durch Mietenpool (kein Einzelvermietungsrisiko).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus mehr als 500 Projekten.

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

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderzeit darf ein angemessener Mietzins von 10,96 Euro/m² Nutzfläche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,51 Euro/m². **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

IFA RUNDUM-SERVICE

- IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management, optimaler Bewirtschaftung und Steuerung allen 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.**

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		102.472	Nettoeinnahmen plus		102.472
Steuerzahlung		-26.752	Steuerersparnis		41.212
Nettoeinnahmen nach Steuer		75.720	Nettoeinnahmen nach Steuer		143.685

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | Im Haidgattern 1

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

50 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 294.953 * - HAI 1 - 3. OG - Top 19

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	47.158
2027	47.158
2028	31.863
	126.179

Steuerliches Ergebnis

2026	-28.855
2027	-18.188
2028	-14.648
	-61.691

126.179

Eigenaufwand vor Steuer

-30.846

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

95.333

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	126.956
Bankdarlehen gefördert ****	41.817

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

789

pro Monat

9.466

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

357

pro Monat

4.288

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

148.498

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

7.915

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

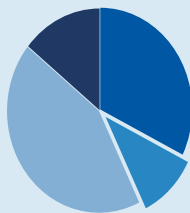
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

294.953

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

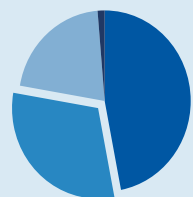


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

148.498

- 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 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von EUR 126.956 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 in Höhe von EUR 41.817 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.

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | Im Haidgattern 1

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

50 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2026					-47.158		-47.158	-47.158
2027					-47.158	14.428	-32.730	-79.888
2028	1.894	93	1.986	-5.027	-34.904	9.094	-25.811	-105.699
2029	5.681	278	5.959	-15.082	-9.123	7.324	-1.799	-107.498
2030	5.832	278	6.110	-15.082	-8.972	7.246	-1.727	-109.224
2031	5.981	278	6.258	-15.082	-8.824	6.994	-1.830	-111.054
2032	6.133	278	6.410	-15.082	-8.672	6.737	-1.935	-112.989
2033	6.288	278	6.566	-15.082	-8.516	6.469	-2.047	-115.036
2034	6.330	278	6.608	-15.082	-8.475	6.192	-2.282	-117.319
2035	6.493	278	6.771	-15.082	-8.311	5.964	-2.347	-119.666
2036	6.660	278	6.938	-15.082	-8.144	5.666	-2.478	-122.144
2037	6.831	278	7.109	-15.082	-7.973	5.358	-2.616	-124.760
2038	7.007	278	7.285	-15.082	-7.798	5.037	-2.760	-127.520
2039	7.092	278	7.370	-15.082	-7.713	4.705	-3.007	-130.527
2040	7.276	278	7.554	-15.082	-7.529	4.408	-3.121	-133.648
2041	7.464	278	7.742	-15.082	-7.341	4.051	-3.290	-136.938
2042	7.657	278	7.934	-15.082	-7.148	10	-7.138	-144.076
2043	7.854	185	8.039	-10.055	-2.016	-2.407	-4.423	-148.498
2044	7.915		7.915		7.915	-3.812	4.102	-144.396

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 278 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.

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | Im Haidgattern 1

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

50 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-28.855		-28.855	-28.855
2027				-18.188		-18.188	-47.043
2028	2.273	-379	1.894	-14.249	-2.293	-14.648	-61.691
2029	6.819	-1.137	5.681	-13.523	-6.650	-14.492	-76.183
2030	6.989	-1.157	5.832	-13.523	-6.298	-13.989	-90.172
2031	7.157	-1.176	5.981	-13.523	-5.931	-13.473	-103.645
2032	7.329	-1.196	6.133	-13.523	-5.549	-12.939	-116.584
2033	7.505	-1.216	6.288	-13.523	-5.150	-12.385	-128.969
2034	7.685	-1.355	6.330	-13.523	-4.735	-11.928	-140.897
2035	7.869	-1.376	6.493	-13.523	-4.303	-11.333	-152.230
2036	8.058	-1.398	6.660	-13.523	-3.853	-10.715	-162.945
2037	8.251	-1.420	6.831	-13.523	-3.384	-10.075	-173.020
2038	8.449	-1.443	7.007	-13.523	-2.895	-9.411	-182.431
2039	8.652	-1.560	7.092	-13.523	-2.386	-8.816	-191.247
2040	8.860	-1.584	7.276	-13.523	-1.855	-8.102	-199.350
2041	9.073	-1.609	7.464	-6.181	-1.303	-20	-199.370
2042	9.290	-1.634	7.657	-2.116	-727	4.814	-194.556
2043	9.513	-1.659	7.854	-76	-153	7.625	-186.931
2044	9.742	-1.827	7.915	-76		7.838	-179.093

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
		102.472			102.472
		minus Steuer			plus Steuer
		-26.752			41.212
		nach Steuer			nach Steuer
		75.720			143.685

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 67.965

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 6.819 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% 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/Liebhabeirichtlinien). 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.

NEUBAUHERRENMODELL

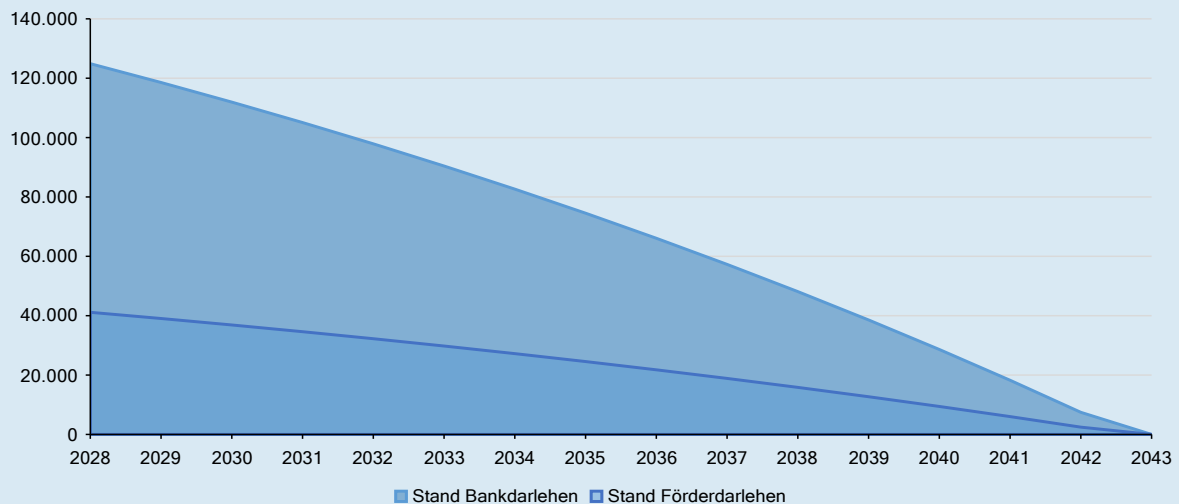
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

50 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	2.057	1.725	3.782	124.899	678	568	1.246	41.140	5.027
2029	6.343	5.003	11.345	118.556	2.089	1.648	3.737	39.051	15.082
2030	6.608	4.738	11.345	111.948	2.177	1.560	3.737	36.874	15.082
2031	6.884	4.461	11.345	105.064	2.267	1.470	3.737	34.607	15.082
2032	7.172	4.174	11.345	97.893	2.362	1.375	3.737	32.244	15.082
2033	7.471	3.874	11.345	90.421	2.461	1.276	3.737	29.783	15.082
2034	7.783	3.562	11.345	82.638	2.564	1.173	3.737	27.220	15.082
2035	8.109	3.237	11.345	74.530	2.671	1.066	3.737	24.549	15.082
2036	8.447	2.898	11.345	66.082	2.782	955	3.737	21.766	15.082
2037	8.800	2.545	11.345	57.282	2.899	838	3.737	18.868	15.082
2038	9.168	2.178	11.345	48.114	3.020	717	3.737	15.848	15.082
2039	9.551	1.795	11.345	38.563	3.146	591	3.737	12.702	15.082
2040	9.950	1.395	11.345	28.613	3.277	460	3.737	9.425	15.082
2041	10.366	980	11.345	18.247	3.414	323	3.737	6.010	15.082
2042	10.799	547	11.345	7.449	3.557	180	3.737	2.453	15.082
2043	7.449	115	7.564		2.453	38	2.491		10.055

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | Im Haidgattern 1

TOTALGEWINNBERECHNUNG

50 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-21.183		-21.183	-21.183
2027				-6.449		-6.449	-27.632
2028	2.273	-379	1.894	-2.320	-2.293	-2.718	-30.350
2029	6.819	-1.137	5.681	-3.110	-6.650	-4.079	-34.429
2030	6.989	-1.157	5.832	-3.110	-6.298	-3.576	-38.005
2031	7.157	-1.176	5.981	-3.110	-5.931	-3.060	-41.065
2032	7.329	-1.196	6.133	-3.110	-5.549	-2.526	-43.591
2033	7.505	-1.216	6.288	-3.110	-5.150	-1.972	-45.563
2034	7.685	-1.355	6.330	-3.110	-4.735	-1.515	-47.078
2035	7.869	-1.376	6.493	-3.110	-4.303	-920	-47.998
2036	8.058	-1.398	6.660	-3.110	-3.853	-302	-48.301
2037	8.251	-1.420	6.831	-3.110	-3.384	338	-47.963
2038	8.449	-1.443	7.007	-3.110	-2.895	1.002	-46.961
2039	8.652	-1.560	7.092	-3.110	-2.386	1.596	-45.364
2040	8.860	-1.584	7.276	-3.110	-1.855	2.311	-43.053
2041	9.073	-1.609	7.464	-3.110	-1.303	3.052	-40.002
2042	9.290	-1.634	7.657	-3.110	-727	3.820	-36.182
2043	9.513	-1.659	7.854	-3.110	-153	4.591	-31.591
2044	9.742	-1.827	7.915	-3.110		4.805	-26.786
2045	9.975	-1.854	8.122	-3.110		5.012	-21.774
2046	10.215	-1.881	8.333	-3.110		5.224	-16.550
2047	10.460	-1.909	8.550	-3.110		5.441	-11.110
2048	10.711	-1.938	8.773	-3.110		5.663	-5.447
2049	10.968	-1.968	9.000	-3.110		5.890	443

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 6.819 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% 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.