



Kreditzeichnung
87 / 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		178.302	Nettoeinnahmen plus		178.302
Steuerzahlung		-46.549	Steuerersparnis		71.709
Nettoeinnahmen nach Steuer		131.753	Nettoeinnahmen nach Steuer		250.011

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

87 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 513.218 * - HAI 1 - 7. OG - Top 40

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	82.055
2027	82.055
2028	55.442
	219.551

Steuerliches Ergebnis

2026	-50.209
2027	-31.646
2028	-25.488
	-107.343

219.551

Eigenaufwand vor Steuer

-53.671

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

165.880

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

220.904

Bankdarlehen gefördert ****

72.762

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.373
pro Monat

16.471
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

622
pro Monat

7.461
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

258.387

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

13.772

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

5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

513.218

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

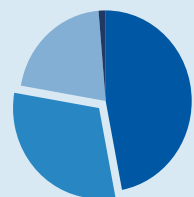


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

258.387

- 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 220.904 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 72.762 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

87 / 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					-82.055		-82.055	-82.055
2027					-82.055	25.104	-56.950	-139.005
2028	3.295	161	3.456	-8.748	-60.734	15.823	-44.911	-183.915
2029	9.885	483	10.369	-26.244	-15.875	12.744	-3.131	-187.046
2030	10.148	483	10.631	-26.244	-15.612	12.608	-3.004	-190.050
2031	10.406	483	10.890	-26.244	-15.354	12.170	-3.184	-193.234
2032	10.671	483	11.154	-26.244	-15.089	11.722	-3.368	-196.602
2033	10.942	483	11.425	-26.244	-14.818	11.257	-3.562	-200.163
2034	11.014	483	11.498	-26.244	-14.746	10.775	-3.971	-204.134
2035	11.298	483	11.782	-26.244	-14.462	10.378	-4.084	-208.219
2036	11.589	483	12.072	-26.244	-14.171	9.860	-4.312	-212.531
2037	11.887	483	12.370	-26.244	-13.873	9.322	-4.551	-217.082
2038	12.192	483	12.675	-26.244	-13.568	8.765	-4.803	-221.885
2039	12.340	483	12.823	-26.244	-13.420	8.187	-5.233	-227.117
2040	12.660	483	13.143	-26.244	-13.100	7.670	-5.430	-232.547
2041	12.987	483	13.471	-26.244	-12.773	7.049	-5.724	-238.271
2042	13.323	483	13.806	-26.244	-12.438	17	-12.420	-250.691
2043	13.666	322	13.988	-17.496	-3.508	-4.188	-7.696	-258.387
2044	13.772		13.772		13.772	-6.633	7.138	-251.249

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 483 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

87 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-50.209		-50.209	-50.209
2027				-31.646		-31.646	-81.855
2028	3.955	-660	3.295	-24.794	-3.989	-25.488	-107.343
2029	11.865	-1.979	9.885	-23.530	-11.572	-25.216	-132.558
2030	12.161	-2.013	10.148	-23.530	-10.959	-24.340	-156.899
2031	12.453	-2.047	10.406	-23.530	-10.320	-23.443	-180.342
2032	12.752	-2.081	10.671	-23.530	-9.655	-22.514	-202.856
2033	13.058	-2.116	10.942	-23.530	-8.962	-21.550	-224.405
2034	13.371	-2.357	11.014	-23.530	-8.240	-20.755	-245.161
2035	13.692	-2.394	11.298	-23.530	-7.487	-19.719	-264.880
2036	14.021	-2.432	11.589	-23.530	-6.704	-18.645	-283.524
2037	14.357	-2.471	11.887	-23.530	-5.887	-17.530	-301.055
2038	14.702	-2.510	12.192	-23.530	-5.037	-16.375	-317.430
2039	15.055	-2.715	12.340	-23.530	-4.151	-15.341	-332.770
2040	15.416	-2.756	12.660	-23.530	-3.228	-14.098	-346.868
2041	15.786	-2.799	12.987	-10.756	-2.266	-35	-346.903
2042	16.165	-2.843	13.323	-3.681	-1.265	8.377	-338.527
2043	16.553	-2.887	13.666	-133	-266	13.267	-325.260
2044	16.950	-3.179	13.772	-133		13.638	-311.621

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
		178.302			178.302
		minus Steuer			plus Steuer
		-46.549			71.709
		nach Steuer			nach Steuer
		131.753			250.011

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 118.258

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 11.865 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

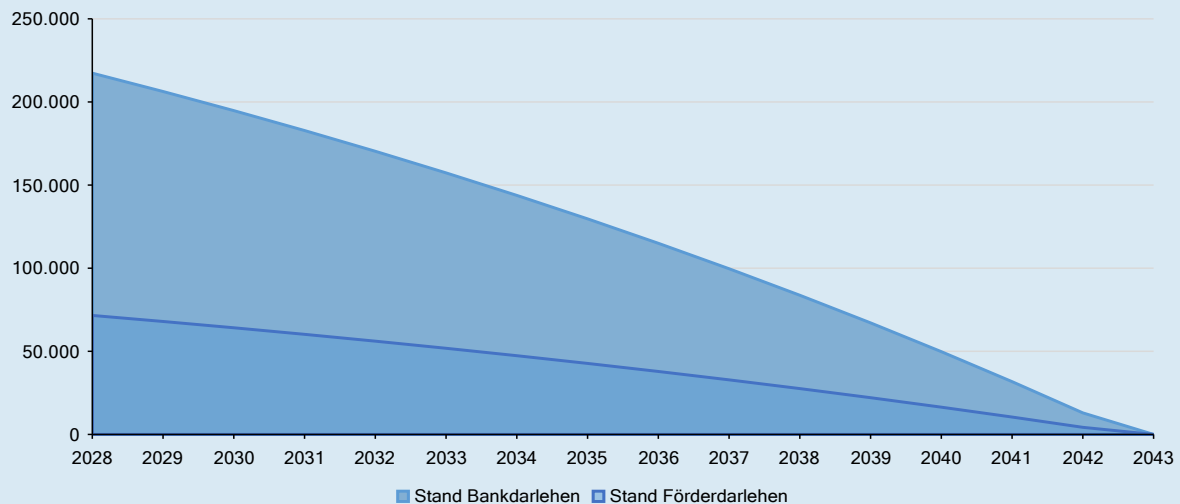
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

87 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.580	3.001	6.580	217.325	1.179	988	2.167	71.583	8.748
2029	11.037	8.704	19.741	206.288	3.635	2.867	6.502	67.948	26.244
2030	11.498	8.243	19.741	194.790	3.787	2.715	6.502	64.161	26.244
2031	11.978	7.763	19.741	182.812	3.945	2.557	6.502	60.215	26.244
2032	12.479	7.263	19.741	170.333	4.110	2.392	6.502	56.105	26.244
2033	13.000	6.741	19.741	157.333	4.282	2.220	6.502	51.823	26.244
2034	13.543	6.198	19.741	143.790	4.461	2.042	6.502	47.362	26.244
2035	14.109	5.632	19.741	129.681	4.647	1.855	6.502	42.715	26.244
2036	14.698	5.043	19.741	114.983	4.841	1.661	6.502	37.874	26.244
2037	15.312	4.429	19.741	99.671	5.044	1.459	6.502	32.830	26.244
2038	15.952	3.789	19.741	83.718	5.254	1.248	6.502	27.576	26.244
2039	16.619	3.122	19.741	67.100	5.474	1.028	6.502	22.102	26.244
2040	17.313	2.428	19.741	49.787	5.703	800	6.502	16.399	26.244
2041	18.036	1.705	19.741	31.751	5.941	562	6.502	10.458	26.244
2042	18.790	951	19.741	12.961	6.189	313	6.502	4.269	26.244
2043	12.961	200	13.161		4.269	66	4.335		17.496

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

87 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-36.858		-36.858	-36.858
2027				-11.222		-11.222	-48.080
2028	3.955	-660	3.295	-4.036	-3.989	-4.730	-52.810
2029	11.865	-1.979	9.885	-5.411	-11.572	-7.097	-59.907
2030	12.161	-2.013	10.148	-5.411	-10.959	-6.222	-66.129
2031	12.453	-2.047	10.406	-5.411	-10.320	-5.325	-71.454
2032	12.752	-2.081	10.671	-5.411	-9.655	-4.395	-75.849
2033	13.058	-2.116	10.942	-5.411	-8.962	-3.431	-79.280
2034	13.371	-2.357	11.014	-5.411	-8.240	-2.637	-81.916
2035	13.692	-2.394	11.298	-5.411	-7.487	-1.600	-83.517
2036	14.021	-2.432	11.589	-5.411	-6.704	-526	-84.043
2037	14.357	-2.471	11.887	-5.411	-5.887	588	-83.455
2038	14.702	-2.510	12.192	-5.411	-5.037	1.744	-81.711
2039	15.055	-2.715	12.340	-5.411	-4.151	2.778	-78.933
2040	15.416	-2.756	12.660	-5.411	-3.228	4.021	-74.913
2041	15.786	-2.799	12.987	-5.411	-2.266	5.310	-69.603
2042	16.165	-2.843	13.323	-5.411	-1.265	6.647	-62.956
2043	16.553	-2.887	13.666	-5.411	-266	7.989	-54.968
2044	16.950	-3.179	13.772	-5.411		8.360	-46.607
2045	17.357	-3.226	14.132	-5.411		8.720	-37.887
2046	17.774	-3.273	14.500	-5.411		9.089	-28.798
2047	18.200	-3.323	14.878	-5.411		9.467	-19.331
2048	18.637	-3.373	15.264	-5.411		9.853	-9.478
2049	19.084	-3.424	15.660	-5.411		10.249	771

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 11.865 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.