



Kreditzeichnung
58 / 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	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		118.868	Nettoeinnahmen plus		118.868
Steuerzahlung		-31.033	Steuerersparnis		47.806
Nettoeinnahmen nach Steuer		87.835	Nettoeinnahmen nach Steuer		166.674

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

58 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 342.145 * - HAI 1 - 7. OG - Top 46

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	54.703
2027	54.703
2028	36.962
	146.368

Steuerliches Ergebnis

2026	-33.472
2027	-21.098
2028	-16.992
	-71.562

146.368
Eigenaufwand vor Steuer

-35.781
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

110.587
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	147.269
Bankdarlehen gefördert ****	48.508

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

915
pro Monat

10.981
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

415
pro Monat

4.974
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

172.258

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

9.181

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

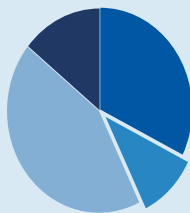
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

342.145

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

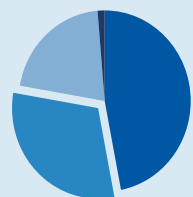


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

172.258

- 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 147.269 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 48.508 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

58 / 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					-54.703		-54.703	-54.703
2027					-54.703	16.736	-37.967	-92.670
2028	2.197	107	2.304	-5.832	-40.489	10.549	-29.940	-122.610
2029	6.590	322	6.913	-17.496	-10.583	8.496	-2.087	-124.697
2030	6.765	322	7.088	-17.496	-10.408	8.405	-2.003	-126.700
2031	6.938	322	7.260	-17.496	-10.236	8.113	-2.122	-128.823
2032	7.114	322	7.436	-17.496	-10.060	7.814	-2.245	-131.068
2033	7.294	322	7.617	-17.496	-9.879	7.505	-2.374	-133.442
2034	7.343	322	7.665	-17.496	-9.831	7.183	-2.647	-136.090
2035	7.532	322	7.854	-17.496	-9.641	6.918	-2.723	-138.813
2036	7.726	322	8.048	-17.496	-9.447	6.573	-2.874	-141.687
2037	7.924	322	8.247	-17.496	-9.249	6.215	-3.034	-144.721
2038	8.128	322	8.450	-17.496	-9.046	5.843	-3.202	-147.923
2039	8.227	322	8.549	-17.496	-8.947	5.458	-3.488	-151.412
2040	8.440	322	8.762	-17.496	-8.734	5.114	-3.620	-155.032
2041	8.658	322	8.980	-17.496	-8.515	4.699	-3.816	-158.848
2042	8.882	322	9.204	-17.496	-8.292	12	-8.280	-167.128
2043	9.111	215	9.325	-11.664	-2.338	-2.792	-5.131	-172.258
2044	9.181		9.181		9.181	-4.422	4.759	-167.499

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 322 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

58 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-33.472		-33.472	-33.472
2027				-21.098		-21.098	-54.570
2028	2.637	-440	2.197	-16.529	-2.659	-16.992	-71.562
2029	7.910	-1.319	6.590	-15.686	-7.714	-16.811	-88.372
2030	8.108	-1.342	6.765	-15.686	-7.306	-16.227	-104.599
2031	8.302	-1.365	6.938	-15.686	-6.880	-15.629	-120.228
2032	8.501	-1.387	7.114	-15.686	-6.436	-15.009	-135.237
2033	8.705	-1.411	7.294	-15.686	-5.974	-14.366	-149.604
2034	8.914	-1.572	7.343	-15.686	-5.493	-13.837	-163.440
2035	9.128	-1.596	7.532	-15.686	-4.992	-13.146	-176.586
2036	9.347	-1.621	7.726	-15.686	-4.469	-12.430	-189.016
2037	9.572	-1.647	7.924	-15.686	-3.925	-11.687	-200.703
2038	9.801	-1.674	8.128	-15.686	-3.358	-10.917	-211.620
2039	10.037	-1.810	8.227	-15.686	-2.767	-10.227	-221.847
2040	10.277	-1.838	8.440	-15.686	-2.152	-9.399	-231.245
2041	10.524	-1.866	8.658	-7.171	-1.511	-23	-231.269
2042	10.777	-1.895	8.882	-2.454	-843	5.584	-225.684
2043	11.035	-1.925	9.111	-89	-177	8.845	-216.840
2044	11.300	-2.119	9.181	-89		9.092	-207.748

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
		118.868			118.868
		minus Steuer			plus Steuer
		-31.033			47.806
		nach Steuer			nach Steuer
		87.835			166.674

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 78.839

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 7.910 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

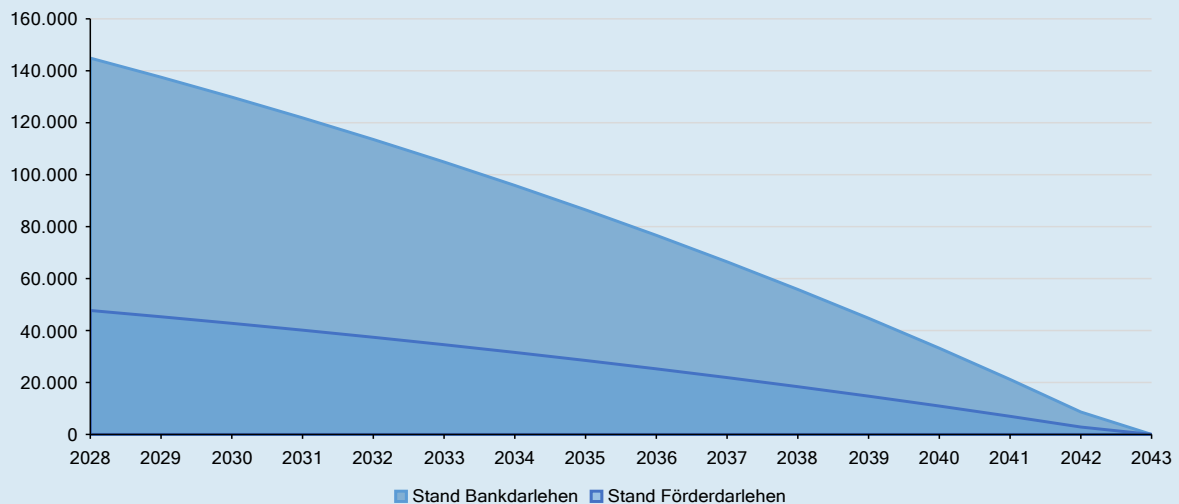
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

58 / 3.923 Eigentumsanteile

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	2.386	2.000	4.387	144.883	786	659	1.445	47.722	5.832
2029	7.358	5.803	13.161	137.525	2.424	1.911	4.335	45.299	17.496
2030	7.665	5.496	13.161	129.860	2.525	1.810	4.335	42.774	17.496
2031	7.985	5.175	13.161	121.875	2.630	1.705	4.335	40.144	17.496
2032	8.319	4.842	13.161	113.556	2.740	1.595	4.335	37.403	17.496
2033	8.667	4.494	13.161	104.889	2.855	1.480	4.335	34.549	17.496
2034	9.029	4.132	13.161	95.860	2.974	1.361	4.335	31.575	17.496
2035	9.406	3.755	13.161	86.454	3.098	1.237	4.335	28.477	17.496
2036	9.799	3.362	13.161	76.655	3.228	1.107	4.335	25.249	17.496
2037	10.208	2.952	13.161	66.447	3.362	972	4.335	21.887	17.496
2038	10.635	2.526	13.161	55.812	3.503	832	4.335	18.384	17.496
2039	11.079	2.082	13.161	44.733	3.649	686	4.335	14.734	17.496
2040	11.542	1.619	13.161	33.191	3.802	533	4.335	10.933	17.496
2041	12.024	1.137	13.161	21.167	3.961	374	4.335	6.972	17.496
2042	12.527	634	13.161	8.640	4.126	209	4.335	2.846	17.496
2043	8.640	133	8.774		2.846	44	2.890		11.664

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

58 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-24.572		-24.572	-24.572
2027				-7.481		-7.481	-32.053
2028	2.637	-440	2.197	-2.691	-2.659	-3.153	-35.206
2029	7.910	-1.319	6.590	-3.607	-7.714	-4.731	-39.938
2030	8.108	-1.342	6.765	-3.607	-7.306	-4.148	-44.086
2031	8.302	-1.365	6.938	-3.607	-6.880	-3.550	-47.636
2032	8.501	-1.387	7.114	-3.607	-6.436	-2.930	-50.566
2033	8.705	-1.411	7.294	-3.607	-5.974	-2.287	-52.853
2034	8.914	-1.572	7.343	-3.607	-5.493	-1.758	-54.611
2035	9.128	-1.596	7.532	-3.607	-4.992	-1.067	-55.678
2036	9.347	-1.621	7.726	-3.607	-4.469	-351	-56.029
2037	9.572	-1.647	7.924	-3.607	-3.925	392	-55.637
2038	9.801	-1.674	8.128	-3.607	-3.358	1.162	-54.474
2039	10.037	-1.810	8.227	-3.607	-2.767	1.852	-52.622
2040	10.277	-1.838	8.440	-3.607	-2.152	2.680	-49.942
2041	10.524	-1.866	8.658	-3.607	-1.511	3.540	-46.402
2042	10.777	-1.895	8.882	-3.607	-843	4.431	-41.971
2043	11.035	-1.925	9.111	-3.607	-177	5.326	-36.645
2044	11.300	-2.119	9.181	-3.607		5.574	-31.072
2045	11.571	-2.150	9.421	-3.607		5.814	-25.258
2046	11.849	-2.182	9.667	-3.607		6.059	-19.199
2047	12.134	-2.215	9.919	-3.607		6.311	-12.887
2048	12.425	-2.249	10.176	-3.607		6.569	-6.319
2049	12.723	-2.283	10.440	-3.607		6.833	514

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 7.910 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.