



Kreditzeichnung
83 / 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		170.104	Nettoeinnahmen plus		170.104
Steuerzahlung		-44.409	Steuerersparnis		68.412
Nettoeinnahmen nach Steuer		125.695	Nettoeinnahmen nach Steuer		238.516

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

83 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 489.622 * - HAI 1 - 8. OG - Top 52

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	78.282
2027	78.282
2028	52.893
	209.457

Steuerliches Ergebnis

2026	-47.900
2027	-30.191
2028	-24.316
	-102.407

209.457

Eigenaufwand vor Steuer

-51.204

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

158.253

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

210.748

Bankdarlehen gefördert ****

69.417

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.310
pro Monat

15.714
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

593
pro Monat

7.118
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

246.507

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

13.138

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

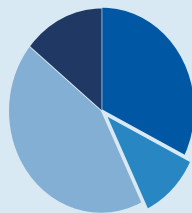
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

489.622

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

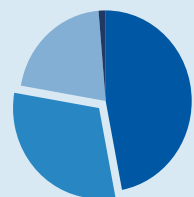


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

246.507

- 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 210.748 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 69.417 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

83 / 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					-78.282		-78.282	-78.282
2027					-78.282	23.950	-54.332	-132.614
2028	3.144	154	3.297	-8.346	-57.941	15.096	-42.846	-175.460
2029	9.431	461	9.892	-25.037	-15.145	12.158	-2.987	-178.446
2030	9.681	461	10.143	-25.037	-14.894	12.028	-2.866	-181.312
2031	9.928	461	10.389	-25.037	-14.648	11.611	-3.037	-184.350
2032	10.180	461	10.641	-25.037	-14.396	11.183	-3.213	-187.563
2033	10.439	461	10.900	-25.037	-14.137	10.739	-3.398	-190.960
2034	10.508	461	10.969	-25.037	-14.068	10.279	-3.789	-194.749
2035	10.779	461	11.240	-25.037	-13.797	9.900	-3.897	-198.646
2036	11.056	461	11.517	-25.037	-13.520	9.406	-4.113	-202.759
2037	11.340	461	11.801	-25.037	-13.236	8.894	-4.342	-207.101
2038	11.631	461	12.092	-25.037	-12.945	8.362	-4.582	-211.683
2039	11.773	461	12.234	-25.037	-12.803	7.811	-4.992	-216.675
2040	12.078	461	12.539	-25.037	-12.498	7.318	-5.180	-221.856
2041	12.390	461	12.851	-25.037	-12.186	6.725	-5.461	-227.316
2042	12.710	461	13.171	-25.037	-11.866	17	-11.849	-239.165
2043	13.038	307	13.345	-16.691	-3.346	-3.996	-7.342	-246.507
2044	13.138		13.138		13.138	-6.328	6.810	-239.697

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 461 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

83 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-47.900		-47.900	-47.900
2027				-30.191		-30.191	-78.092
2028	3.773	-629	3.144	-23.654	-3.806	-24.316	-102.407
2029	11.319	-1.888	9.431	-22.448	-11.040	-24.056	-126.464
2030	11.602	-1.921	9.681	-22.448	-10.455	-23.221	-149.685
2031	11.881	-1.953	9.928	-22.448	-9.845	-22.366	-172.051
2032	12.166	-1.986	10.180	-22.448	-9.211	-21.478	-193.529
2033	12.458	-2.019	10.439	-22.448	-8.550	-20.559	-214.088
2034	12.757	-2.249	10.508	-22.448	-7.861	-19.801	-233.889
2035	13.063	-2.284	10.779	-22.448	-7.143	-18.812	-252.701
2036	13.376	-2.320	11.056	-22.448	-6.396	-17.787	-270.489
2037	13.697	-2.357	11.340	-22.448	-5.617	-16.724	-287.213
2038	14.026	-2.395	11.631	-22.448	-4.805	-15.622	-302.835
2039	14.363	-2.590	11.773	-22.448	-3.960	-14.635	-317.471
2040	14.707	-2.630	12.078	-22.448	-3.080	-13.450	-330.920
2041	15.060	-2.670	12.390	-10.261	-2.162	-33	-330.954
2042	15.422	-2.712	12.710	-3.512	-1.206	7.991	-322.962
2043	15.792	-2.754	13.038	-127	-254	12.657	-310.305
2044	16.171	-3.033	13.138	-127		13.011	-297.294

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
		170.104			170.104
		minus Steuer			plus Steuer
		-44.409			68.412
		nach Steuer			nach Steuer
		125.695			238.516

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 112.821

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 11.319 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

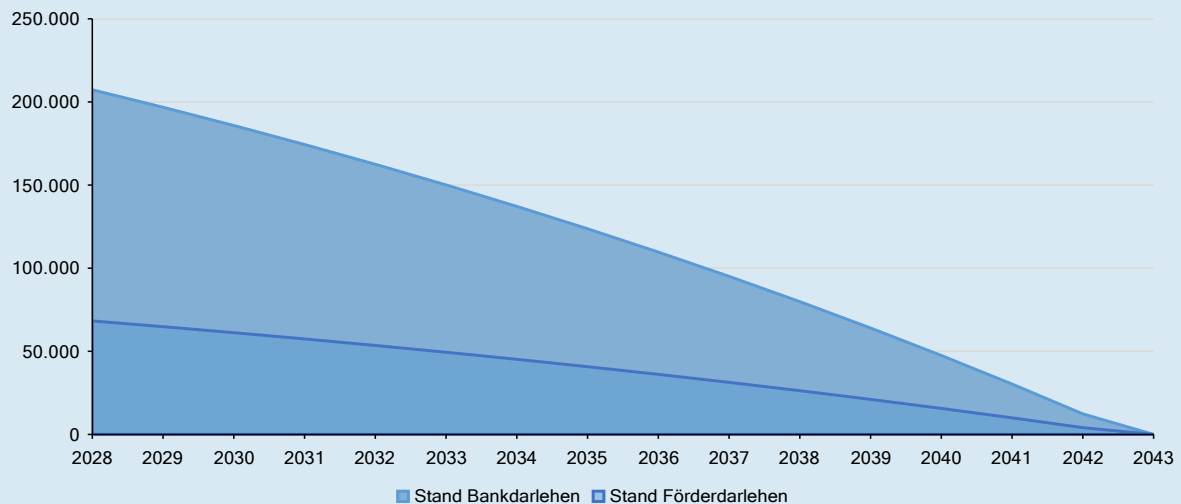
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

83 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.415	2.863	6.278	207.333	1.125	943	2.068	68.292	8.346
2029	10.529	8.304	18.833	196.803	3.468	2.735	6.203	64.824	25.037
2030	10.969	7.864	18.833	185.834	3.613	2.590	6.203	61.211	25.037
2031	11.427	7.406	18.833	174.407	3.764	2.439	6.203	57.447	25.037
2032	11.905	6.929	18.833	162.502	3.921	2.282	6.203	53.526	25.037
2033	12.402	6.431	18.833	150.100	4.085	2.118	6.203	49.441	25.037
2034	12.920	5.913	18.833	137.179	4.256	1.948	6.203	45.185	25.037
2035	13.460	5.373	18.833	123.719	4.434	1.770	6.203	40.751	25.037
2036	14.023	4.811	18.833	109.696	4.619	1.585	6.203	36.132	25.037
2037	14.608	4.225	18.833	95.088	4.812	1.392	6.203	31.321	25.037
2038	15.219	3.615	18.833	79.869	5.013	1.191	6.203	26.308	25.037
2039	15.855	2.979	18.833	64.015	5.222	981	6.203	21.085	25.037
2040	16.517	2.317	18.833	47.498	5.440	763	6.203	15.645	25.037
2041	17.207	1.626	18.833	30.291	5.668	536	6.203	9.977	25.037
2042	17.926	908	18.833	12.365	5.905	299	6.203	4.073	25.037
2043	12.365	191	12.556		4.073	63	4.136		16.691

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

83 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-35.163		-35.163	-35.163
2027				-10.706		-10.706	-45.869
2028	3.773	-629	3.144	-3.851	-3.806	-4.513	-50.382
2029	11.319	-1.888	9.431	-5.162	-11.040	-6.771	-57.153
2030	11.602	-1.921	9.681	-5.162	-10.455	-5.936	-63.088
2031	11.881	-1.953	9.928	-5.162	-9.845	-5.080	-68.168
2032	12.166	-1.986	10.180	-5.162	-9.211	-4.193	-72.361
2033	12.458	-2.019	10.439	-5.162	-8.550	-3.273	-75.635
2034	12.757	-2.249	10.508	-5.162	-7.861	-2.515	-78.150
2035	13.063	-2.284	10.779	-5.162	-7.143	-1.527	-79.677
2036	13.376	-2.320	11.056	-5.162	-6.396	-502	-80.179
2037	13.697	-2.357	11.340	-5.162	-5.617	561	-79.618
2038	14.026	-2.395	11.631	-5.162	-4.805	1.663	-77.954
2039	14.363	-2.590	11.773	-5.162	-3.960	2.650	-75.304
2040	14.707	-2.630	12.078	-5.162	-3.080	3.836	-71.469
2041	15.060	-2.670	12.390	-5.162	-2.162	5.066	-66.403
2042	15.422	-2.712	12.710	-5.162	-1.206	6.341	-60.062
2043	15.792	-2.754	13.038	-5.162	-254	7.621	-52.440
2044	16.171	-3.033	13.138	-5.162		7.976	-44.464
2045	16.559	-3.077	13.482	-5.162		8.319	-36.145
2046	16.957	-3.123	13.834	-5.162		8.671	-27.474
2047	17.363	-3.170	14.194	-5.162		9.031	-18.442
2048	17.780	-3.218	14.563	-5.162		9.400	-9.042
2049	18.207	-3.267	14.940	-5.162		9.778	736

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 11.319 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.