



Kreditzeichnung
81 / 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		166.005	Nettoeinnahmen plus		166.005
Steuerzahlung		-43.339	Steuerersparnis		66.764
Nettoeinnahmen nach Steuer		122.666	Nettoeinnahmen nach Steuer		232.769

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

81 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 477.824 * - HAI 1 - 3. OG - Top 17

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	76.396
2027	76.396
2028	51.619
	204.410

Steuerliches Ergebnis

2026	-46.746
2027	-29.464
2028	-23.730
	-99.940

204.410

Eigenaufwand vor Steuer

-49.970

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

154.440

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	205.669
Bankdarlehen gefördert ****	67.744

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.278
pro Monat

15.335
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

579
pro Monat

6.947
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

240.567

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

12.822

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

5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

477.824

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

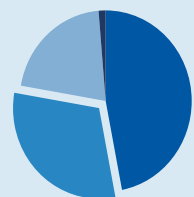


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

240.567

- 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 205.669 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 67.744 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

81 / 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					-76.396		-76.396	-76.396
2027					-76.396	23.373	-53.023	-129.418
2028	3.068	150	3.218	-8.145	-56.545	14.732	-41.813	-171.232
2029	9.204	450	9.654	-24.434	-14.780	11.865	-2.915	-174.146
2030	9.448	450	9.898	-24.434	-14.535	11.738	-2.797	-176.943
2031	9.689	450	10.139	-24.434	-14.295	11.331	-2.964	-179.908
2032	9.935	450	10.385	-24.434	-14.049	10.913	-3.135	-183.043
2033	10.187	450	10.637	-24.434	-13.796	10.480	-3.316	-186.359
2034	10.254	450	10.705	-24.434	-13.729	10.032	-3.697	-190.056
2035	10.519	450	10.969	-24.434	-13.465	9.662	-3.803	-193.859
2036	10.790	450	11.240	-24.434	-13.194	9.180	-4.014	-197.873
2037	11.067	450	11.517	-24.434	-12.917	8.679	-4.237	-202.110
2038	11.351	450	11.801	-24.434	-12.633	8.161	-4.472	-206.582
2039	11.489	450	11.939	-24.434	-12.495	7.623	-4.872	-211.454
2040	11.787	450	12.237	-24.434	-12.197	7.141	-5.056	-216.510
2041	12.092	450	12.542	-24.434	-11.892	6.563	-5.329	-221.839
2042	12.404	450	12.854	-24.434	-11.580	16	-11.564	-233.402
2043	12.723	300	13.023	-16.289	-3.266	-3.899	-7.165	-240.567
2044	12.822		12.822		12.822	-6.176	6.646	-233.922

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 450 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

81 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-46.746		-46.746	-46.746
2027				-29.464		-29.464	-76.210
2028	3.682	-614	3.068	-23.084	-3.714	-23.730	-99.940
2029	11.046	-1.843	9.204	-21.907	-10.774	-23.477	-123.417
2030	11.323	-1.874	9.448	-21.907	-10.203	-22.662	-146.078
2031	11.594	-1.906	9.689	-21.907	-9.608	-21.827	-167.905
2032	11.873	-1.938	9.935	-21.907	-8.989	-20.961	-188.866
2033	12.157	-1.970	10.187	-21.907	-8.344	-20.063	-208.929
2034	12.449	-2.195	10.254	-21.907	-7.671	-19.324	-228.253
2035	12.748	-2.229	10.519	-21.907	-6.971	-18.359	-246.612
2036	13.054	-2.264	10.790	-21.907	-6.241	-17.359	-263.971
2037	13.367	-2.300	11.067	-21.907	-5.481	-16.321	-280.292
2038	13.688	-2.337	11.351	-21.907	-4.690	-15.246	-295.538
2039	14.017	-2.528	11.489	-21.907	-3.865	-14.283	-309.821
2040	14.353	-2.566	11.787	-21.907	-3.005	-13.126	-322.946
2041	14.698	-2.606	12.092	-10.014	-2.110	-33	-322.979
2042	15.050	-2.647	12.404	-3.427	-1.177	7.799	-315.180
2043	15.411	-2.688	12.723	-124	-248	12.352	-302.828
2044	15.781	-2.960	12.822	-124		12.698	-290.130

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
		166.005			166.005
		minus Steuer			plus Steuer
		-43.339			66.764
		nach Steuer			nach Steuer
		122.666			232.769

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 110.103

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 11.046 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

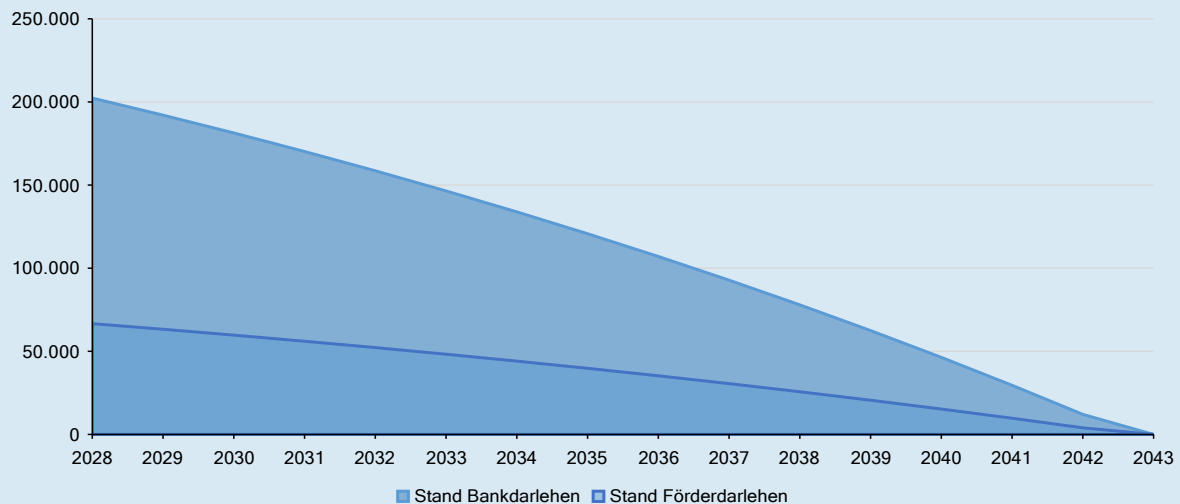
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

81 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.333	2.794	6.127	202.337	1.098	920	2.018	66.647	8.145
2029	10.276	8.104	18.380	192.061	3.385	2.669	6.054	63.262	24.434
2030	10.705	7.675	18.380	181.356	3.526	2.528	6.054	59.736	24.434
2031	11.152	7.228	18.380	170.204	3.673	2.381	6.054	56.063	24.434
2032	11.618	6.762	18.380	158.586	3.827	2.227	6.054	52.236	24.434
2033	12.103	6.276	18.380	146.483	3.987	2.067	6.054	48.249	24.434
2034	12.609	5.771	18.380	133.874	4.153	1.901	6.054	44.096	24.434
2035	13.136	5.244	18.380	120.738	4.327	1.727	6.054	39.769	24.434
2036	13.685	4.695	18.380	107.053	4.508	1.546	6.054	35.262	24.434
2037	14.256	4.123	18.380	92.797	4.696	1.358	6.054	30.566	24.434
2038	14.852	3.528	18.380	77.945	4.892	1.162	6.054	25.674	24.434
2039	15.473	2.907	18.380	62.472	5.096	958	6.054	20.577	24.434
2040	16.119	2.261	18.380	46.353	5.309	745	6.054	15.268	24.434
2041	16.792	1.587	18.380	29.561	5.531	523	6.054	9.737	24.434
2042	17.494	886	18.380	12.067	5.762	292	6.054	3.975	24.434
2043	12.067	186	12.253		3.975	61	4.036		16.289

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

81 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-34.316		-34.316	-34.316
2027				-10.448		-10.448	-44.764
2028	3.682	-614	3.068	-3.758	-3.714	-4.404	-49.168
2029	11.046	-1.843	9.204	-5.038	-10.774	-6.608	-55.775
2030	11.323	-1.874	9.448	-5.038	-10.203	-5.793	-61.568
2031	11.594	-1.906	9.689	-5.038	-9.608	-4.958	-66.526
2032	11.873	-1.938	9.935	-5.038	-8.989	-4.092	-70.618
2033	12.157	-1.970	10.187	-5.038	-8.344	-3.195	-73.812
2034	12.449	-2.195	10.254	-5.038	-7.671	-2.455	-76.267
2035	12.748	-2.229	10.519	-5.038	-6.971	-1.490	-77.757
2036	13.054	-2.264	10.790	-5.038	-6.241	-490	-78.247
2037	13.367	-2.300	11.067	-5.038	-5.481	548	-77.699
2038	13.688	-2.337	11.351	-5.038	-4.690	1.623	-76.076
2039	14.017	-2.528	11.489	-5.038	-3.865	2.586	-73.490
2040	14.353	-2.566	11.787	-5.038	-3.005	3.743	-69.746
2041	14.698	-2.606	12.092	-5.038	-2.110	4.943	-64.803
2042	15.050	-2.647	12.404	-5.038	-1.177	6.188	-58.615
2043	15.411	-2.688	12.723	-5.038	-248	7.438	-51.177
2044	15.781	-2.960	12.822	-5.038		7.784	-43.393
2045	16.160	-3.003	13.157	-5.038		8.119	-35.274
2046	16.548	-3.048	13.500	-5.038		8.462	-26.812
2047	16.945	-3.093	13.852	-5.038		8.814	-17.998
2048	17.352	-3.140	14.212	-5.038		9.174	-8.824
2049	17.768	-3.188	14.580	-5.038		9.542	718

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 11.046 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.