



Kreditzeichnung  
82 / 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,51 Euro/m<sup>2</sup>. **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       |        | 168.055            | Nettoeinnahmen plus        |                | 168.055            |
| <b>Steuerzahlung</b>       |        | -43.874            | <b>Steuerersparnis</b>     |                | 67.588             |
| Nettoeinnahmen nach Steuer |        | 124.181            | Nettoeinnahmen nach Steuer |                | 235.643            |

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

82 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 483.723 \* - HAI 1 - 4. OG - Top 22

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

|      |         |
|------|---------|
| 2026 | 77.339  |
| 2027 | 77.339  |
| 2028 | 52.256  |
|      | <hr/>   |
|      | 206.933 |

##### Steuerliches Ergebnis

|      |          |
|------|----------|
| 2026 | -47.323  |
| 2027 | -29.828  |
| 2028 | -24.023  |
|      | <hr/>    |
|      | -101.174 |

206.933

Eigenaufwand vor Steuer

**-50.587**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

**156.347**

Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Bankdarlehen ***            | 208.209 |
| Bankdarlehen gefördert **** | 68.581  |

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**1.294**  
pro Monat

**15.525**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**586**  
pro Monat

**7.033**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**243.537**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**12.980**

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

**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**483.723**

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

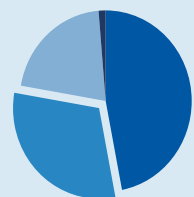


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**243.537**

- 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 208.209 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 68.581 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

82 / 3.923 Eigentumsanteile

| Jahr | Netto-einnahmen | Zuschuss * | Nettoeinnahmen<br>Inkl. Zuschuss | Annuitäten | Aufwand /<br>Ertrag vor<br>Steuer ** | +/- Steuer*** | Aufwand /<br>Ertrag nach<br>Steuer **** | gesamter<br>Aufwand n.<br>Steuer ***** |
|------|-----------------|------------|----------------------------------|------------|--------------------------------------|---------------|---|--|
| 2026 |                 |            |                                  |            | -77.339                              |               | -77.339                                 | -77.339                                |
| 2027 |                 |            |                                  |            | -77.339                              | 23.661        | -53.677                                 | -131.016                               |
| 2028 | 3.106           | 152        | 3.258                            | -8.245     | -57.243                              | 14.914        | -42.330                                 | -173.346                               |
| 2029 | 9.317           | 456        | 9.773                            | -24.735    | -14.962                              | 12.011        | -2.951                                  | -176.296                               |
| 2030 | 9.565           | 456        | 10.020                           | -24.735    | -14.715                              | 11.883        | -2.832                                  | -179.128                               |
| 2031 | 9.808           | 456        | 10.264                           | -24.735    | -14.471                              | 11.471        | -3.001                                  | -182.129                               |
| 2032 | 10.058          | 456        | 10.513                           | -24.735    | -14.222                              | 11.048        | -3.174                                  | -185.303                               |
| 2033 | 10.313          | 456        | 10.768                           | -24.735    | -13.967                              | 10.610        | -3.357                                  | -188.660                               |
| 2034 | 10.381          | 456        | 10.837                           | -24.735    | -13.899                              | 10.156        | -3.743                                  | -192.403                               |
| 2035 | 10.649          | 456        | 11.104                           | -24.735    | -13.631                              | 9.781         | -3.850                                  | -196.252                               |
| 2036 | 10.923          | 456        | 11.379                           | -24.735    | -13.357                              | 9.293         | -4.064                                  | -200.316                               |
| 2037 | 11.204          | 456        | 11.659                           | -24.735    | -13.076                              | 8.787         | -4.290                                  | -204.606                               |
| 2038 | 11.491          | 456        | 11.947                           | -24.735    | -12.789                              | 8.261         | -4.527                                  | -209.133                               |
| 2039 | 11.631          | 456        | 12.086                           | -24.735    | -12.649                              | 7.717         | -4.932                                  | -214.065                               |
| 2040 | 11.932          | 456        | 12.388                           | -24.735    | -12.347                              | 7.230         | -5.118                                  | -219.183                               |
| 2041 | 12.241          | 456        | 12.696                           | -24.735    | -12.039                              | 6.644         | -5.395                                  | -224.578                               |
| 2042 | 12.557          | 456        | 13.013                           | -24.735    | -11.723                              | 16            | -11.706                                 | -236.284                               |
| 2043 | 12.880          | 304        | 13.184                           | -16.490    | -3.306                               | -3.948        | -7.254                                  | -243.537                               |
| 2044 | <b>12.980</b>   |            | 12.980                           |            | 12.980                               | -6.252        | 6.728                                   | -236.810                               |

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 456 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

82 / 3.923 Eigentumsanteile

| Jahr | Miete * | Nebenkosten ** | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen *** | steuerliches Ergebnis *** | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|---------|----------------|-----------------|----------------------|------------|---------------------------|---------------------------------|
| 2026 |         |                |                 | -47.323              |            | -47.323                   | -47.323                         |
| 2027 |         |                |                 | -29.828              |            | -29.828                   | -77.151                         |
| 2028 | 3.728   | -622           | 3.106           | -23.369              | -3.760     | -24.023                   | -101.174                        |
| 2029 | 11.183  | -1.865         | 9.317           | -22.177              | -10.907    | -23.767                   | -124.940                        |
| 2030 | 11.462  | -1.898         | 9.565           | -22.177              | -10.329    | -22.941                   | -147.882                        |
| 2031 | 11.737  | -1.929         | 9.808           | -22.177              | -9.727     | -22.096                   | -169.978                        |
| 2032 | 12.019  | -1.962         | 10.058          | -22.177              | -9.100     | -21.220                   | -191.197                        |
| 2033 | 12.308  | -1.995         | 10.313          | -22.177              | -8.447     | -20.311                   | -211.509                        |
| 2034 | 12.603  | -2.222         | 10.381          | -22.177              | -7.766     | -19.562                   | -231.071                        |
| 2035 | 12.905  | -2.257         | 10.649          | -22.177              | -7.057     | -18.586                   | -249.657                        |
| 2036 | 13.215  | -2.292         | 10.923          | -22.177              | -6.319     | -17.573                   | -267.230                        |
| 2037 | 13.532  | -2.329         | 11.204          | -22.177              | -5.549     | -16.523                   | -283.753                        |
| 2038 | 13.857  | -2.366         | 11.491          | -22.177              | -4.747     | -15.434                   | -299.187                        |
| 2039 | 14.190  | -2.559         | 11.631          | -22.177              | -3.912     | -14.459                   | -313.646                        |
| 2040 | 14.530  | -2.598         | 11.932          | -22.177              | -3.042     | -13.288                   | -326.933                        |
| 2041 | 14.879  | -2.638         | 12.241          | -10.138              | -2.136     | -33                       | -326.966                        |
| 2042 | 15.236  | -2.679         | 12.557          | -3.470               | -1.192     | 7.895                     | -319.071                        |
| 2043 | 15.602  | -2.721         | 12.880          | -125                 | -251       | 12.504                    | -306.567                        |
| 2044 | 15.976  | -2.996         | 12.980          | -125                 |            | 12.855                    | -293.712                        |

### 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     |
|     |        | 168.055            |     |      | 168.055            |
|     |        | minus Steuer       |     |      | plus Steuer        |
|     |        | -43.874            |     |      | 67.588             |
|     |        | <b>nach Steuer</b> |     |      | <b>nach Steuer</b> |
|     |        | <b>124.181</b>     |     |      | <b>235.643</b>     |

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 111.462**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 11.183 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

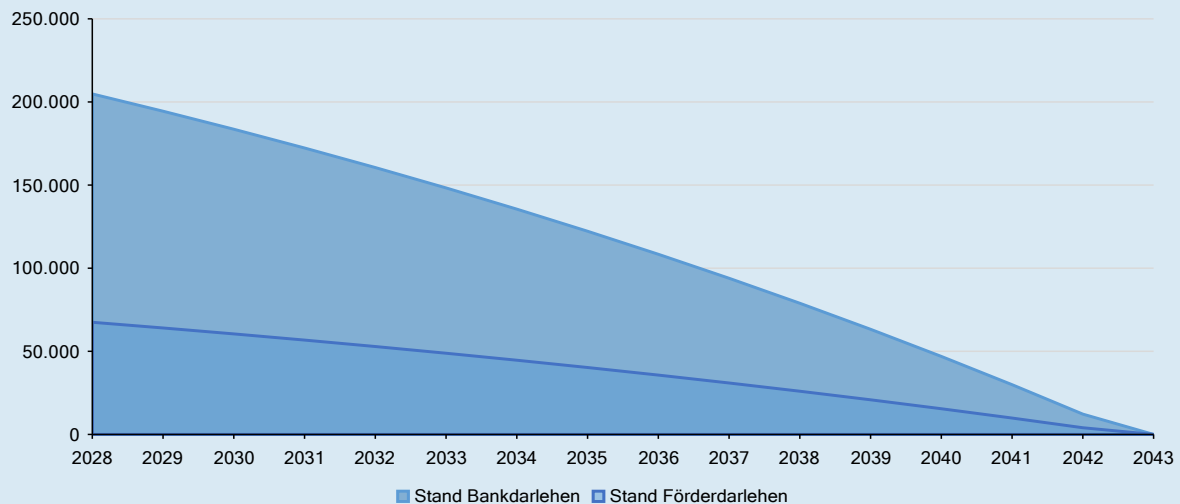
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

82 / 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 | 3.374                 | 2.828                | 6.202                  | 204.835             | 1.111                   | 932                    | 2.043                    | 67.469                | 8.245             |
| 2029 | 10.402                | 8.204                | 18.607                 | 194.432             | 3.426                   | 2.702                  | 6.129                    | 64.043                | 24.735            |
| 2030 | 10.837                | 7.770                | 18.607                 | 183.595             | 3.570                   | 2.559                  | 6.129                    | 60.473                | 24.735            |
| 2031 | 11.290                | 7.317                | 18.607                 | 172.305             | 3.719                   | 2.410                  | 6.129                    | 56.755                | 24.735            |
| 2032 | 11.761                | 6.845                | 18.607                 | 160.544             | 3.874                   | 2.255                  | 6.129                    | 52.881                | 24.735            |
| 2033 | 12.253                | 6.354                | 18.607                 | 148.291             | 4.036                   | 2.093                  | 6.129                    | 48.845                | 24.735            |
| 2034 | 12.765                | 5.842                | 18.607                 | 135.526             | 4.205                   | 1.924                  | 6.129                    | 44.640                | 24.735            |
| 2035 | 13.298                | 5.309                | 18.607                 | 122.228             | 4.380                   | 1.749                  | 6.129                    | 40.260                | 24.735            |
| 2036 | 13.854                | 4.753                | 18.607                 | 108.375             | 4.563                   | 1.566                  | 6.129                    | 35.697                | 24.735            |
| 2037 | 14.432                | 4.174                | 18.607                 | 93.942              | 4.754                   | 1.375                  | 6.129                    | 30.943                | 24.735            |
| 2038 | 15.035                | 3.571                | 18.607                 | 78.907              | 4.952                   | 1.176                  | 6.129                    | 25.991                | 24.735            |
| 2039 | 15.664                | 2.943                | 18.607                 | 63.243              | 5.159                   | 969                    | 6.129                    | 20.831                | 24.735            |
| 2040 | 16.318                | 2.289                | 18.607                 | 46.925              | 5.375                   | 754                    | 6.129                    | 15.457                | 24.735            |
| 2041 | 17.000                | 1.607                | 18.607                 | 29.926              | 5.599                   | 529                    | 6.129                    | 9.857                 | 24.735            |
| 2042 | 17.710                | 897                  | 18.607                 | 12.216              | 5.833                   | 295                    | 6.129                    | 4.024                 | 24.735            |
| 2043 | 12.216                | 189                  | 12.404                 |                     | 4.024                   | 62                     | 4.086                    |                       | 16.490            |

## 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

82 / 3.923 Eigentumsanteile

| Jahr        | Miete *       | Neben-<br>kosten ** | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen  | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|---------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2026        |               |                     |                     | -34.740                 |         | -34.740                  | -34.740                               |
| 2027        |               |                     |                     | -10.577                 |         | -10.577                  | -45.316                               |
| 2028        | 3.728         | -622                | 3.106               | -3.804                  | -3.760  | -4.458                   | -49.775                               |
| 2029        | 11.183        | -1.865              | 9.317               | -5.100                  | -10.907 | -6.689                   | -56.464                               |
| 2030        | 11.462        | -1.898              | 9.565               | -5.100                  | -10.329 | -5.864                   | -62.328                               |
| 2031        | 11.737        | -1.929              | 9.808               | -5.100                  | -9.727  | -5.019                   | -67.347                               |
| 2032        | 12.019        | -1.962              | 10.058              | -5.100                  | -9.100  | -4.142                   | -71.490                               |
| 2033        | 12.308        | -1.995              | 10.313              | -5.100                  | -8.447  | -3.234                   | -74.723                               |
| 2034        | 12.603        | -2.222              | 10.381              | -5.100                  | -7.766  | -2.485                   | -77.209                               |
| 2035        | 12.905        | -2.257              | 10.649              | -5.100                  | -7.057  | -1.509                   | -78.717                               |
| 2036        | 13.215        | -2.292              | 10.923              | -5.100                  | -6.319  | -496                     | -79.213                               |
| 2037        | 13.532        | -2.329              | 11.204              | -5.100                  | -5.549  | 554                      | -78.659                               |
| 2038        | 13.857        | -2.366              | 11.491              | -5.100                  | -4.747  | 1.643                    | -77.015                               |
| 2039        | 14.190        | -2.559              | 11.631              | -5.100                  | -3.912  | 2.618                    | -74.397                               |
| 2040        | 14.530        | -2.598              | 11.932              | -5.100                  | -3.042  | 3.790                    | -70.607                               |
| 2041        | 14.879        | -2.638              | 12.241              | -5.100                  | -2.136  | 5.005                    | -65.603                               |
| 2042        | 15.236        | -2.679              | 12.557              | -5.100                  | -1.192  | 6.265                    | -59.338                               |
| 2043        | 15.602        | -2.721              | 12.880              | -5.100                  | -251    | 7.530                    | -51.809                               |
| 2044        | 15.976        | -2.996              | 12.980              | -5.100                  |         | 7.880                    | -43.929                               |
| 2045        | 16.360        | -3.040              | 13.319              | -5.100                  |         | 8.219                    | -35.709                               |
| 2046        | 16.752        | -3.085              | 13.667              | -5.100                  |         | 8.567                    | -27.143                               |
| 2047        | 17.154        | -3.132              | 14.023              | -5.100                  |         | 8.923                    | -18.220                               |
| 2048        | 17.566        | -3.179              | 14.387              | -5.100                  |         | 9.287                    | -8.933                                |
| <b>2049</b> | <b>17.988</b> | <b>-3.227</b>       | <b>14.760</b>       | <b>-5.100</b>           |         | <b>9.660</b>             | <b>727</b>                            |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 11.183 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 €/m<sup>2</sup> 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.