



Kreditzeichnung
43 / 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		88.126	Nettoeinnahmen plus		88.126
Steuerzahlung		-23.007	Steuerersparnis		35.442
Nettoeinnahmen nach Steuer		65.119	Nettoeinnahmen nach Steuer		123.569

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

43 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 253.659 * - HAI 1 - 4. OG - Top 23

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	40.556
2027	40.556
2028	27.402
	108.514

Steuerliches Ergebnis

2026	-24.816
2027	-15.641
2028	-12.597
	-53.054

108.514
Eigenaufwand vor Steuer

-26.527
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

81.987
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	109.183
Bankdarlehen gefördert ****	35.963

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

678
pro Monat

8.141
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

307
pro Monat

3.688
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

127.709

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.807

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

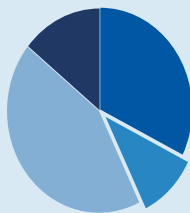
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

253.659

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

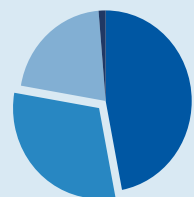


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

127.709

- 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 109.183 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 35.963 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

43 / 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					-40.556		-40.556	-40.556
2027					-40.556	12.408	-28.148	-68.704
2028	1.629	80	1.708	-4.324	-30.018	7.821	-22.197	-90.901
2029	4.886	239	5.125	-12.971	-7.846	6.299	-1.547	-92.448
2030	5.016	239	5.255	-12.971	-7.716	6.231	-1.485	-93.933
2031	5.143	239	5.382	-12.971	-7.589	6.015	-1.574	-95.506
2032	5.274	239	5.513	-12.971	-7.458	5.793	-1.664	-97.171
2033	5.408	239	5.647	-12.971	-7.324	5.564	-1.760	-98.931
2034	5.444	239	5.683	-12.971	-7.288	5.325	-1.963	-100.894
2035	5.584	239	5.823	-12.971	-7.148	5.129	-2.019	-102.913
2036	5.728	239	5.967	-12.971	-7.004	4.873	-2.131	-105.044
2037	5.875	239	6.114	-12.971	-6.857	4.608	-2.249	-107.293
2038	6.026	239	6.265	-12.971	-6.706	4.332	-2.374	-109.667
2039	6.099	239	6.338	-12.971	-6.633	4.047	-2.586	-112.253
2040	6.257	239	6.496	-12.971	-6.475	3.791	-2.684	-114.937
2041	6.419	239	6.658	-12.971	-6.313	3.484	-2.829	-117.766
2042	6.585	239	6.824	-12.971	-6.147	9	-6.139	-123.905
2043	6.754	159	6.914	-8.647	-1.734	-2.070	-3.804	-127.709
2044	6.807		6.807		6.807	-3.279	3.528	-124.181

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 239 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

43 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-24.816		-24.816	-24.816
2027				-15.641		-15.641	-40.457
2028	1.955	-326	1.629	-12.254	-1.972	-12.597	-53.054
2029	5.864	-978	4.886	-11.630	-5.719	-12.463	-65.517
2030	6.011	-995	5.016	-11.630	-5.416	-12.030	-77.548
2031	6.155	-1.012	5.143	-11.630	-5.101	-11.587	-89.135
2032	6.303	-1.029	5.274	-11.630	-4.772	-11.127	-100.262
2033	6.454	-1.046	5.408	-11.630	-4.429	-10.651	-110.913
2034	6.609	-1.165	5.444	-11.630	-4.072	-10.258	-121.171
2035	6.767	-1.183	5.584	-11.630	-3.701	-9.746	-130.918
2036	6.930	-1.202	5.728	-11.630	-3.313	-9.215	-140.133
2037	7.096	-1.221	5.875	-11.630	-2.910	-8.664	-148.797
2038	7.267	-1.241	6.026	-11.630	-2.490	-8.093	-156.891
2039	7.441	-1.342	6.099	-11.630	-2.052	-7.582	-164.473
2040	7.620	-1.362	6.257	-11.630	-1.595	-6.968	-171.441
2041	7.802	-1.383	6.419	-5.316	-1.120	-17	-171.458
2042	7.990	-1.405	6.585	-1.820	-625	4.140	-167.318
2043	8.181	-1.427	6.754	-66	-131	6.557	-160.761
2044	8.378	-1.571	6.807	-66		6.741	-154.020

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
		88.126			88.126
		minus Steuer			plus Steuer
		-23.007			35.442
		nach Steuer			nach Steuer
		65.119			123.569

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 58.450

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 5.864 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

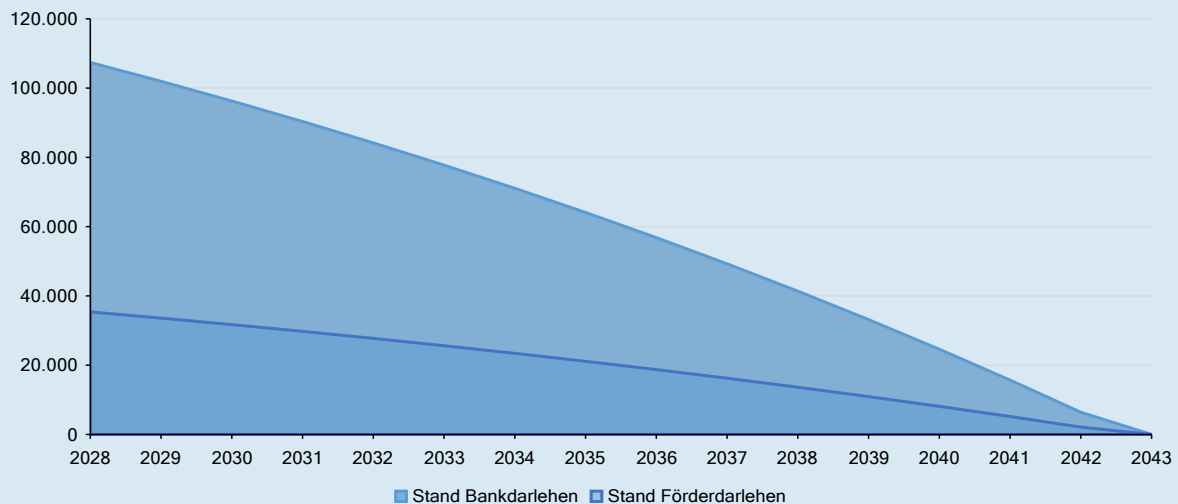
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

43 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	1.769	1.483	3.252	107.413	583	489	1.071	35.380	4.324
2029	5.455	4.302	9.757	101.958	1.797	1.417	3.214	33.584	12.971
2030	5.683	4.074	9.757	96.276	1.872	1.342	3.214	31.712	12.971
2031	5.920	3.837	9.757	90.355	1.950	1.264	3.214	29.762	12.971
2032	6.168	3.590	9.757	84.188	2.032	1.182	3.214	27.730	12.971
2033	6.425	3.332	9.757	77.762	2.116	1.097	3.214	25.614	12.971
2034	6.694	3.063	9.757	71.069	2.205	1.009	3.214	23.409	12.971
2035	6.973	2.784	9.757	64.095	2.297	917	3.214	21.112	12.971
2036	7.265	2.492	9.757	56.831	2.393	821	3.214	18.719	12.971
2037	7.568	2.189	9.757	49.262	2.493	721	3.214	16.226	12.971
2038	7.884	1.873	9.757	41.378	2.597	617	3.214	13.629	12.971
2039	8.214	1.543	9.757	33.164	2.706	508	3.214	10.924	12.971
2040	8.557	1.200	9.757	24.607	2.819	395	3.214	8.105	12.971
2041	8.914	843	9.757	15.693	2.936	278	3.214	5.169	12.971
2042	9.287	470	9.757	6.406	3.059	155	3.214	2.110	12.971
2043	6.406	99	6.505		2.110	33	2.143		8.647

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

43 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-18.217		-18.217	-18.217
2027				-5.546		-5.546	-23.763
2028	1.955	-326	1.629	-1.995	-1.972	-2.338	-26.101
2029	5.864	-978	4.886	-2.674	-5.719	-3.508	-29.609
2030	6.011	-995	5.016	-2.674	-5.416	-3.075	-32.684
2031	6.155	-1.012	5.143	-2.674	-5.101	-2.632	-35.316
2032	6.303	-1.029	5.274	-2.674	-4.772	-2.172	-37.488
2033	6.454	-1.046	5.408	-2.674	-4.429	-1.696	-39.184
2034	6.609	-1.165	5.444	-2.674	-4.072	-1.303	-40.487
2035	6.767	-1.183	5.584	-2.674	-3.701	-791	-41.278
2036	6.930	-1.202	5.728	-2.674	-3.313	-260	-41.538
2037	7.096	-1.221	5.875	-2.674	-2.910	291	-41.248
2038	7.267	-1.241	6.026	-2.674	-2.490	862	-40.386
2039	7.441	-1.342	6.099	-2.674	-2.052	1.373	-39.013
2040	7.620	-1.362	6.257	-2.674	-1.595	1.987	-37.026
2041	7.802	-1.383	6.419	-2.674	-1.120	2.624	-34.402
2042	7.990	-1.405	6.585	-2.674	-625	3.285	-31.116
2043	8.181	-1.427	6.754	-2.674	-131	3.948	-27.168
2044	8.378	-1.571	6.807	-2.674		4.132	-23.036
2045	8.579	-1.594	6.985	-2.674		4.310	-18.726
2046	8.785	-1.618	7.167	-2.674		4.492	-14.233
2047	8.996	-1.642	7.353	-2.674		4.679	-9.555
2048	9.211	-1.667	7.544	-2.674		4.870	-4.685
2049	9.433	-1.692	7.740	-2.674		5.066	381

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 5.864 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.