



Kreditzeichnung
35 / 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		71.731	Nettoeinnahmen plus		71.731
Steuerzahlung		-18.727	Steuerersparnis		28.849
Nettoeinnahmen nach Steuer		53.004	Nettoeinnahmen nach Steuer		100.579

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

35 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 206.467 * - HAI 1 - 4. OG - Top 24

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	33.010
2027	33.010
2028	22.304
	88.325

Steuerliches Ergebnis

2026	-20.199
2027	-12.731
2028	-10.254
	-43.184

88.325
Eigenaufwand vor Steuer

-21.592
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

66.733
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	88.869
Bankdarlehen gefördert ****	29.272

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

552
pro Monat

6.626
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

250
pro Monat

3.002
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

103.949

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

5.540

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

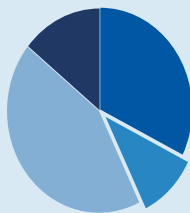
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

206.467

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

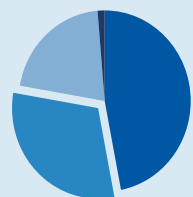


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

103.949

- 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 88.869 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 29.272 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

35 / 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					-33.010		-33.010	-33.010
2027					-33.010	10.099	-22.911	-55.921
2028	1.326	65	1.390	-3.519	-24.433	6.366	-18.067	-73.989
2029	3.977	194	4.171	-10.558	-6.386	5.127	-1.259	-75.248
2030	4.083	194	4.277	-10.558	-6.281	5.072	-1.209	-76.457
2031	4.186	194	4.381	-10.558	-6.177	4.896	-1.281	-77.738
2032	4.293	194	4.487	-10.558	-6.070	4.716	-1.355	-79.093
2033	4.402	194	4.596	-10.558	-5.961	4.529	-1.433	-80.525
2034	4.431	194	4.625	-10.558	-5.932	4.335	-1.598	-82.123
2035	4.545	194	4.740	-10.558	-5.818	4.175	-1.643	-83.766
2036	4.662	194	4.857	-10.558	-5.701	3.966	-1.735	-85.501
2037	4.782	194	4.977	-10.558	-5.581	3.750	-1.831	-87.332
2038	4.905	194	5.099	-10.558	-5.459	3.526	-1.932	-89.264
2039	4.964	194	5.159	-10.558	-5.399	3.294	-2.105	-91.369
2040	5.093	194	5.288	-10.558	-5.270	3.086	-2.184	-93.554
2041	5.225	194	5.419	-10.558	-5.139	2.836	-2.303	-95.856
2042	5.360	194	5.554	-10.558	-5.004	7	-4.997	-100.853
2043	5.498	130	5.627	-7.038	-1.411	-1.685	-3.096	-103.949
2044	5.540		5.540		5.540	-2.669	2.872	-101.077

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 194 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

35 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-20.199		-20.199	-20.199
2027				-12.731		-12.731	-32.930
2028	1.591	-265	1.326	-9.975	-1.605	-10.254	-43.184
2029	4.773	-796	3.977	-9.466	-4.655	-10.144	-53.328
2030	4.892	-810	4.083	-9.466	-4.409	-9.792	-63.120
2031	5.010	-823	4.186	-9.466	-4.152	-9.431	-72.551
2032	5.130	-837	4.293	-9.466	-3.884	-9.057	-81.609
2033	5.253	-851	4.402	-9.466	-3.605	-8.669	-90.278
2034	5.379	-948	4.431	-9.466	-3.315	-8.350	-98.628
2035	5.508	-963	4.545	-9.466	-3.012	-7.933	-106.561
2036	5.641	-978	4.662	-9.466	-2.697	-7.501	-114.061
2037	5.776	-994	4.782	-9.466	-2.369	-7.052	-121.114
2038	5.915	-1.010	4.905	-9.466	-2.026	-6.588	-127.702
2039	6.057	-1.092	4.964	-9.466	-1.670	-6.172	-133.873
2040	6.202	-1.109	5.093	-9.466	-1.299	-5.672	-139.545
2041	6.351	-1.126	5.225	-4.327	-912	-14	-139.559
2042	6.503	-1.144	5.360	-1.481	-509	3.370	-136.189
2043	6.659	-1.162	5.498	-54	-107	5.337	-130.852
2044	6.819	-1.279	5.540	-54		5.487	-125.365

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
		71.731			71.731
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.727			28.849
		nach Steuer			nach Steuer
		53.004			100.579

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 47.575

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 4.773 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

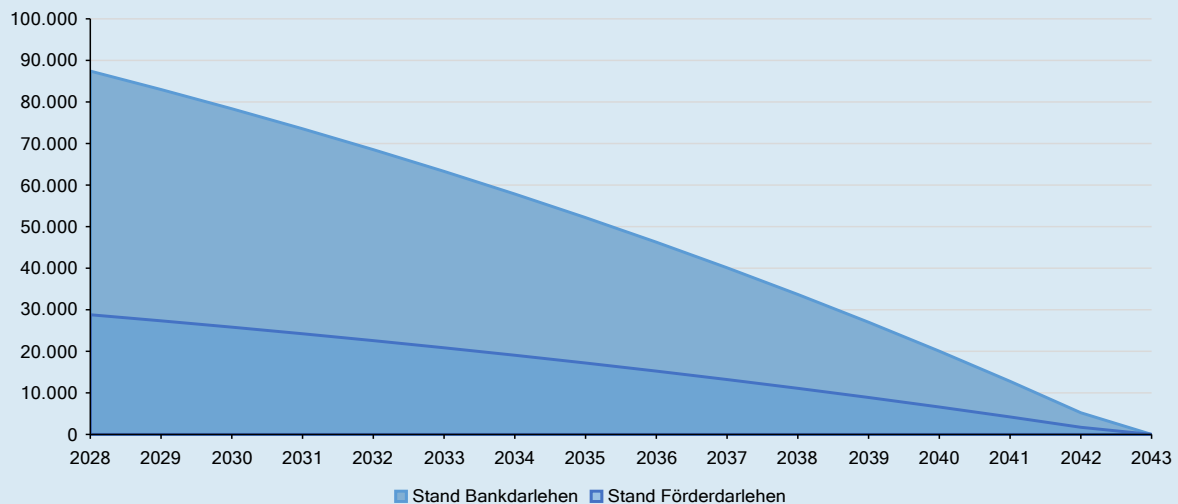
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

35 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	1.440	1.207	2.647	87.429	474	398	872	28.798	3.519
2029	4.440	3.502	7.942	82.989	1.462	1.153	2.616	27.335	10.558
2030	4.626	3.316	7.942	78.364	1.524	1.092	2.616	25.812	10.558
2031	4.819	3.123	7.942	73.545	1.587	1.029	2.616	24.225	10.558
2032	5.020	2.922	7.942	68.525	1.654	962	2.616	22.571	10.558
2033	5.230	2.712	7.942	63.295	1.723	893	2.616	20.848	10.558
2034	5.448	2.493	7.942	57.847	1.795	821	2.616	19.054	10.558
2035	5.676	2.266	7.942	52.171	1.870	746	2.616	17.184	10.558
2036	5.913	2.029	7.942	46.258	1.948	668	2.616	15.237	10.558
2037	6.160	1.782	7.942	40.097	2.029	587	2.616	13.207	10.558
2038	6.418	1.524	7.942	33.680	2.114	502	2.616	11.094	10.558
2039	6.686	1.256	7.942	26.994	2.202	414	2.616	8.891	10.558
2040	6.965	977	7.942	20.029	2.294	322	2.616	6.597	10.558
2041	7.256	686	7.942	12.773	2.390	226	2.616	4.207	10.558
2042	7.559	383	7.942	5.214	2.490	126	2.616	1.717	10.558
2043	5.214	80	5.295		1.717	27	1.744		7.038

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

35 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-14.828		-14.828	-14.828
2027				-4.514		-4.514	-19.342
2028	1.591	-265	1.326	-1.624	-1.605	-1.903	-21.245
2029	4.773	-796	3.977	-2.177	-4.655	-2.855	-24.100
2030	4.892	-810	4.083	-2.177	-4.409	-2.503	-26.603
2031	5.010	-823	4.186	-2.177	-4.152	-2.142	-28.746
2032	5.130	-837	4.293	-2.177	-3.884	-1.768	-30.514
2033	5.253	-851	4.402	-2.177	-3.605	-1.380	-31.894
2034	5.379	-948	4.431	-2.177	-3.315	-1.061	-32.955
2035	5.508	-963	4.545	-2.177	-3.012	-644	-33.599
2036	5.641	-978	4.662	-2.177	-2.697	-212	-33.810
2037	5.776	-994	4.782	-2.177	-2.369	237	-33.574
2038	5.915	-1.010	4.905	-2.177	-2.026	701	-32.872
2039	6.057	-1.092	4.964	-2.177	-1.670	1.118	-31.755
2040	6.202	-1.109	5.093	-2.177	-1.299	1.618	-30.137
2041	6.351	-1.126	5.225	-2.177	-912	2.136	-28.001
2042	6.503	-1.144	5.360	-2.177	-509	2.674	-25.327
2043	6.659	-1.162	5.498	-2.177	-107	3.214	-22.113
2044	6.819	-1.279	5.540	-2.177		3.363	-18.750
2045	6.983	-1.298	5.685	-2.177		3.508	-15.242
2046	7.150	-1.317	5.833	-2.177		3.657	-11.585
2047	7.322	-1.337	5.985	-2.177		3.808	-7.777
2048	7.498	-1.357	6.141	-2.177		3.964	-3.813
2049	7.678	-1.378	6.300	-2.177		4.123	310

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 4.773 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.