



Kreditzeichnung
84 / 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		172.154	Nettoeinnahmen plus		172.154
Steuerzahlung		-44.944	Steuerersparnis		69.236
Nettoeinnahmen nach Steuer		127.210	Nettoeinnahmen nach Steuer		241.390

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

84 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 495.521 * - HA 1 - 5. OG - Top 28

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	79.225
2027	79.225
2028	53.530
	211.981

Steuerliches Ergebnis

2026	-48.477
2027	-30.555
2028	-24.609
	-103.641

211.981

Eigenaufwand vor Steuer

-51.821

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

160.160

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

213.287

Bankdarlehen gefördert ****

70.253

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.325
pro Monat

15.903
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

600
pro Monat

7.204
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

249.477

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

13.297

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

5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

495.521

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

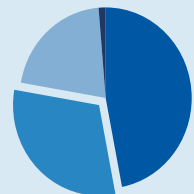


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

249.477

- 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 213.287 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 70.253 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

84 / 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					-79.225		-79.225	-79.225
2027					-79.225	24.239	-54.986	-134.212
2028	3.182	156	3.337	-8.446	-58.640	15.278	-43.362	-177.574
2029	9.545	467	10.011	-25.339	-15.327	12.304	-3.023	-180.596
2030	9.798	467	10.265	-25.339	-15.074	12.173	-2.901	-183.497
2031	10.047	467	10.514	-25.339	-14.824	11.750	-3.074	-186.571
2032	10.303	467	10.770	-25.339	-14.569	11.317	-3.251	-189.822
2033	10.564	467	11.031	-25.339	-14.307	10.869	-3.439	-193.261
2034	10.634	467	11.101	-25.339	-14.238	10.403	-3.834	-197.095
2035	10.908	467	11.375	-25.339	-13.963	10.020	-3.944	-201.039
2036	11.189	467	11.656	-25.339	-13.683	9.520	-4.163	-205.202
2037	11.477	467	11.944	-25.339	-13.395	9.001	-4.394	-209.596
2038	11.771	467	12.238	-25.339	-13.101	8.463	-4.638	-214.234
2039	11.914	467	12.381	-25.339	-12.957	7.905	-5.052	-219.286
2040	12.223	467	12.690	-25.339	-12.649	7.406	-5.243	-224.529
2041	12.539	467	13.006	-25.339	-12.332	6.806	-5.527	-230.055
2042	12.863	467	13.330	-25.339	-12.009	17	-11.992	-242.047
2043	13.195	311	13.506	-16.892	-3.387	-4.044	-7.430	-249.477
2044	13.297		13.297		13.297	-6.405	6.892	-242.585

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 467 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

84 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-48.477		-48.477	-48.477
2027				-30.555		-30.555	-79.032
2028	3.819	-637	3.182	-23.939	-3.852	-24.609	-103.641
2029	11.456	-1.911	9.545	-22.718	-11.173	-24.346	-127.988
2030	11.742	-1.944	9.798	-22.718	-10.581	-23.501	-151.488
2031	12.024	-1.976	10.047	-22.718	-9.964	-22.635	-174.123
2032	12.312	-2.009	10.303	-22.718	-9.322	-21.737	-195.861
2033	12.608	-2.043	10.564	-22.718	-8.653	-20.807	-216.667
2034	12.910	-2.276	10.634	-22.718	-7.955	-20.040	-236.707
2035	13.220	-2.312	10.908	-22.718	-7.229	-19.039	-255.746
2036	13.537	-2.348	11.189	-22.718	-6.473	-18.002	-273.748
2037	13.862	-2.386	11.477	-22.718	-5.684	-16.926	-290.673
2038	14.195	-2.424	11.771	-22.718	-4.863	-15.810	-306.484
2039	14.536	-2.621	11.914	-22.718	-4.008	-14.812	-321.295
2040	14.885	-2.661	12.223	-22.718	-3.117	-13.612	-334.907
2041	15.242	-2.702	12.539	-10.385	-2.188	-34	-334.941
2042	15.608	-2.745	12.863	-3.554	-1.221	8.088	-326.853
2043	15.982	-2.788	13.195	-128	-257	12.809	-314.044
2044	16.366	-3.069	13.297	-128		13.168	-300.876

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
		172.154			172.154
		minus Steuer			plus Steuer
		-44.944			69.236
		nach Steuer			nach Steuer
		127.210			241.390

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 114.180

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 11.456 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

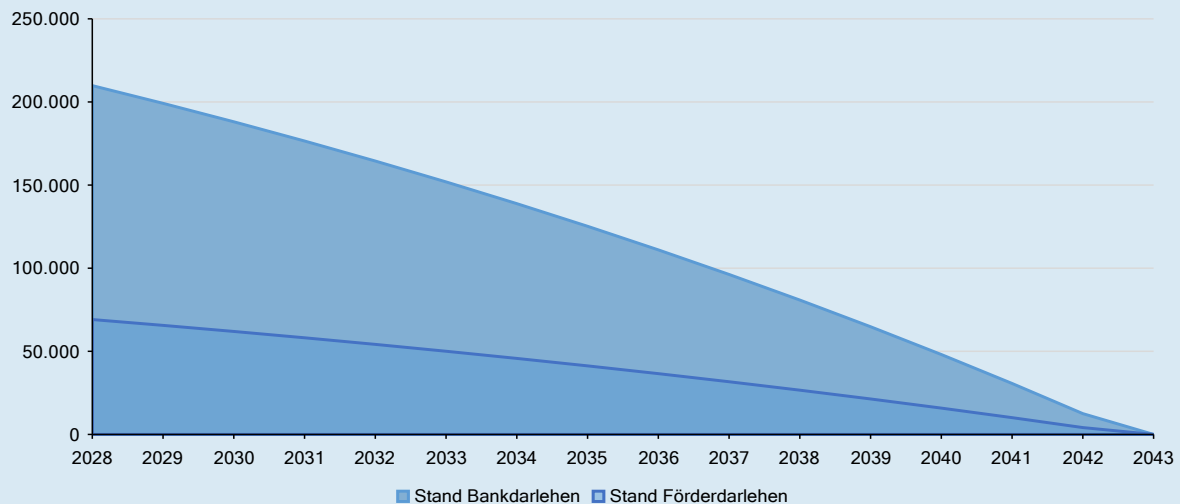
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

84 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.456	2.897	6.353	209.831	1.138	954	2.093	69.115	8.446
2029	10.656	8.404	19.060	199.174	3.510	2.768	6.278	65.605	25.339
2030	11.101	7.959	19.060	188.073	3.657	2.622	6.278	61.948	25.339
2031	11.565	7.495	19.060	176.508	3.809	2.469	6.278	58.139	25.339
2032	12.048	7.012	19.060	164.460	3.969	2.310	6.278	54.171	25.339
2033	12.552	6.509	19.060	151.908	4.134	2.144	6.278	50.036	25.339
2034	13.076	5.984	19.060	138.832	4.307	1.971	6.278	45.729	25.339
2035	13.622	5.438	19.060	125.210	4.487	1.791	6.278	41.242	25.339
2036	14.192	4.869	19.060	111.018	4.674	1.604	6.278	36.568	25.339
2037	14.784	4.276	19.060	96.234	4.870	1.408	6.278	31.698	25.339
2038	15.402	3.658	19.060	80.832	5.073	1.205	6.278	26.625	25.339
2039	16.046	3.015	19.060	64.786	5.285	993	6.278	21.340	25.339
2040	16.716	2.344	19.060	48.070	5.506	772	6.278	15.834	25.339
2041	17.414	1.646	19.060	30.656	5.736	542	6.278	10.098	25.339
2042	18.142	918	19.060	12.514	5.976	303	6.278	4.122	25.339
2043	12.514	193	12.707		4.122	64	4.185		16.892

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

84 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-35.587		-35.587	-35.587
2027				-10.835		-10.835	-46.422
2028	3.819	-637	3.182	-3.897	-3.852	-4.567	-50.989
2029	11.456	-1.911	9.545	-5.225	-11.173	-6.853	-57.841
2030	11.742	-1.944	9.798	-5.225	-10.581	-6.007	-63.848
2031	12.024	-1.976	10.047	-5.225	-9.964	-5.141	-68.990
2032	12.312	-2.009	10.303	-5.225	-9.322	-4.244	-73.233
2033	12.608	-2.043	10.564	-5.225	-8.653	-3.313	-76.546
2034	12.910	-2.276	10.634	-5.225	-7.955	-2.546	-79.092
2035	13.220	-2.312	10.908	-5.225	-7.229	-1.545	-80.637
2036	13.537	-2.348	11.189	-5.225	-6.473	-508	-81.145
2037	13.862	-2.386	11.477	-5.225	-5.684	568	-80.577
2038	14.195	-2.424	11.771	-5.225	-4.863	1.683	-78.894
2039	14.536	-2.621	11.914	-5.225	-4.008	2.682	-76.212
2040	14.885	-2.661	12.223	-5.225	-3.117	3.882	-72.330
2041	15.242	-2.702	12.539	-5.225	-2.188	5.127	-67.203
2042	15.608	-2.745	12.863	-5.225	-1.221	6.418	-60.785
2043	15.982	-2.788	13.195	-5.225	-257	7.713	-53.072
2044	16.366	-3.069	13.297	-5.225		8.072	-45.000
2045	16.759	-3.114	13.644	-5.225		8.420	-36.580
2046	17.161	-3.161	14.000	-5.225		8.776	-27.805
2047	17.573	-3.208	14.365	-5.225		9.140	-18.665
2048	17.994	-3.256	14.738	-5.225		9.513	-9.151
2049	18.426	-3.306	15.120	-5.225		9.896	744

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 11.456 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.