



Kreditzeichnung
42 / 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		86.077	Nettoeinnahmen plus		86.077
Steuerzahlung		-22.472	Steuerersparnis		34.618
Nettoeinnahmen nach Steuer		63.605	Nettoeinnahmen nach Steuer		120.695

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

42 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 247.760 * - HAI 1 - 6. OG - Top 38

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	39.613
2027	39.613
2028	26.765
	105.990

Steuerliches Ergebnis

2026	-24.239
2027	-15.278
2028	-12.304
	-51.821

105.990
Eigenaufwand vor Steuer

-25.910
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

80.080
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	106.643
Bankdarlehen gefördert ****	35.127

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

663
pro Monat

7.952
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

300
pro Monat

3.602
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

124.739

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

6.648

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

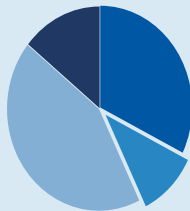
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

247.760

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

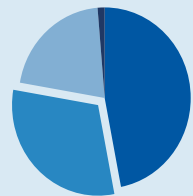


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

124.739

- 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 106.643 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 35.127 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

42 / 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					-39.613		-39.613	-39.613
2027					-39.613	12.119	-27.493	-67.106
2028	1.591	78	1.669	-4.223	-29.320	7.639	-21.681	-88.787
2029	4.772	233	5.006	-12.669	-7.664	6.152	-1.511	-90.298
2030	4.899	233	5.132	-12.669	-7.537	6.087	-1.450	-91.748
2031	5.024	233	5.257	-12.669	-7.412	5.875	-1.537	-93.285
2032	5.151	233	5.385	-12.669	-7.284	5.659	-1.626	-94.911
2033	5.282	233	5.516	-12.669	-7.154	5.434	-1.719	-96.631
2034	5.317	233	5.551	-12.669	-7.119	5.202	-1.917	-98.548
2035	5.454	233	5.688	-12.669	-6.982	5.010	-1.972	-100.519
2036	5.595	233	5.828	-12.669	-6.841	4.760	-2.081	-102.601
2037	5.738	233	5.972	-12.669	-6.697	4.500	-2.197	-104.798
2038	5.886	233	6.119	-12.669	-6.550	4.231	-2.319	-107.117
2039	5.957	233	6.191	-12.669	-6.479	3.953	-2.526	-109.643
2040	6.112	233	6.345	-12.669	-6.324	3.703	-2.621	-112.264
2041	6.270	233	6.503	-12.669	-6.166	3.403	-2.763	-115.028
2042	6.432	233	6.665	-12.669	-6.004	8	-5.996	-121.023
2043	6.597	156	6.753	-8.446	-1.693	-2.022	-3.715	-124.739
2044	6.648		6.648		6.648	-3.202	3.446	-121.293

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 233 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

42 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-24.239		-24.239	-24.239
2027				-15.278		-15.278	-39.516
2028	1.909	-318	1.591	-11.969	-1.926	-12.304	-51.821
2029	5.728	-955	4.772	-11.359	-5.586	-12.173	-63.994
2030	5.871	-972	4.899	-11.359	-5.290	-11.750	-75.744
2031	6.012	-988	5.024	-11.359	-4.982	-11.317	-87.062
2032	6.156	-1.005	5.151	-11.359	-4.661	-10.869	-97.930
2033	6.304	-1.022	5.282	-11.359	-4.326	-10.403	-108.334
2034	6.455	-1.138	5.317	-11.359	-3.978	-10.020	-118.353
2035	6.610	-1.156	5.454	-11.359	-3.615	-9.520	-127.873
2036	6.769	-1.174	5.595	-11.359	-3.236	-9.001	-136.874
2037	6.931	-1.193	5.738	-11.359	-2.842	-8.463	-145.337
2038	7.098	-1.212	5.886	-11.359	-2.432	-7.905	-153.242
2039	7.268	-1.311	5.957	-11.359	-2.004	-7.406	-160.648
2040	7.442	-1.331	6.112	-11.359	-1.558	-6.806	-167.454
2041	7.621	-1.351	6.270	-5.192	-1.094	-17	-167.470
2042	7.804	-1.372	6.432	-1.777	-611	4.044	-163.427
2043	7.991	-1.394	6.597	-64	-128	6.405	-157.022
2044	8.183	-1.535	6.648	-64		6.584	-150.438

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
		86.077			86.077
		minus Steuer			plus Steuer
		-22.472			34.618
		nach Steuer			nach Steuer
		63.605			120.695

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 57.090

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 5.728 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

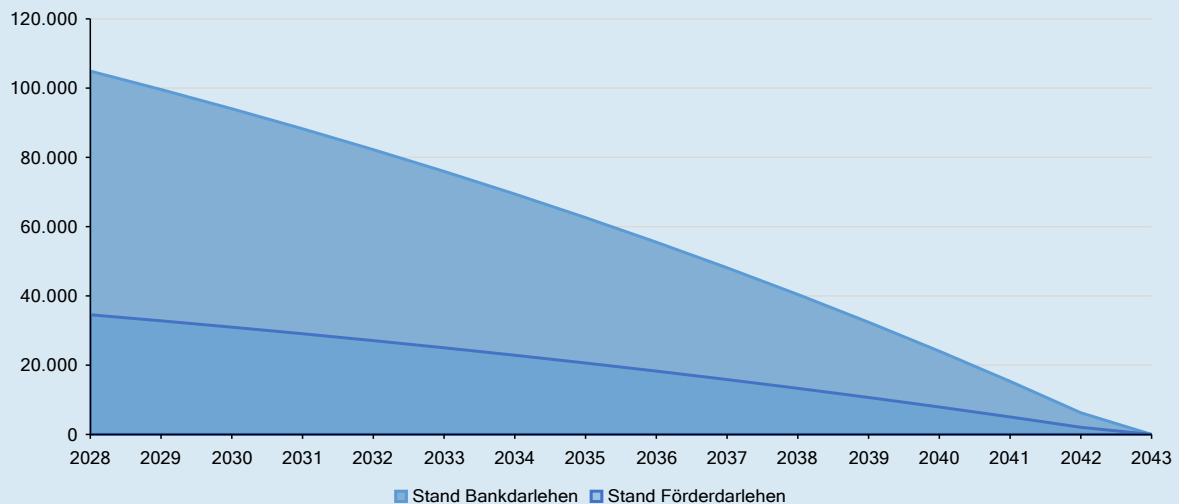
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

42 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	1.728	1.449	3.177	104.915	569	477	1.046	34.557	4.223
2029	5.328	4.202	9.530	99.587	1.755	1.384	3.139	32.802	12.669
2030	5.551	3.980	9.530	94.037	1.828	1.311	3.139	30.974	12.669
2031	5.783	3.748	9.530	88.254	1.905	1.234	3.139	29.070	12.669
2032	6.024	3.506	9.530	82.230	1.984	1.155	3.139	27.085	12.669
2033	6.276	3.254	9.530	75.954	2.067	1.072	3.139	25.018	12.669
2034	6.538	2.992	9.530	69.416	2.154	986	3.139	22.865	12.669
2035	6.811	2.719	9.530	62.605	2.244	896	3.139	20.621	12.669
2036	7.096	2.434	9.530	55.509	2.337	802	3.139	18.284	12.669
2037	7.392	2.138	9.530	48.117	2.435	704	3.139	15.849	12.669
2038	7.701	1.829	9.530	40.416	2.537	602	3.139	13.312	12.669
2039	8.023	1.507	9.530	32.393	2.643	497	3.139	10.670	12.669
2040	8.358	1.172	9.530	24.035	2.753	386	3.139	7.917	12.669
2041	8.707	823	9.530	15.328	2.868	271	3.139	5.049	12.669
2042	9.071	459	9.530	6.257	2.988	151	3.139	2.061	12.669
2043	6.257	97	6.353		2.061	32	2.093		8.446

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

42 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-17.794		-17.794	-17.794
2027				-5.417		-5.417	-23.211
2028	1.909	-318	1.591	-1.949	-1.926	-2.284	-25.494
2029	5.728	-955	4.772	-2.612	-5.586	-3.426	-28.921
2030	5.871	-972	4.899	-2.612	-5.290	-3.004	-31.924
2031	6.012	-988	5.024	-2.612	-4.982	-2.571	-34.495
2032	6.156	-1.005	5.151	-2.612	-4.661	-2.122	-36.617
2033	6.304	-1.022	5.282	-2.612	-4.326	-1.656	-38.273
2034	6.455	-1.138	5.317	-2.612	-3.978	-1.273	-39.546
2035	6.610	-1.156	5.454	-2.612	-3.615	-773	-40.319
2036	6.769	-1.174	5.595	-2.612	-3.236	-254	-40.572
2037	6.931	-1.193	5.738	-2.612	-2.842	284	-40.289
2038	7.098	-1.212	5.886	-2.612	-2.432	842	-39.447
2039	7.268	-1.311	5.957	-2.612	-2.004	1.341	-38.106
2040	7.442	-1.331	6.112	-2.612	-1.558	1.941	-36.165
2041	7.621	-1.351	6.270	-2.612	-1.094	2.563	-33.602
2042	7.804	-1.372	6.432	-2.612	-611	3.209	-30.393
2043	7.991	-1.394	6.597	-2.612	-128	3.857	-26.536
2044	8.183	-1.535	6.648	-2.612		4.036	-22.500
2045	8.379	-1.557	6.822	-2.612		4.210	-18.290
2046	8.580	-1.580	7.000	-2.612		4.388	-13.902
2047	8.786	-1.604	7.182	-2.612		4.570	-9.332
2048	8.997	-1.628	7.369	-2.612		4.757	-4.576
2049	9.213	-1.653	7.560	-2.612		4.948	372

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 5.728 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.