



Kreditzeichnung
47 / 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		96.324	Nettoeinnahmen plus		96.324
Steuerzahlung		-25.147	Steuerersparnis		38.739
Nettoeinnahmen nach Steuer		71.177	Nettoeinnahmen nach Steuer		135.064

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

47 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 277.256 * - HAI 1 - 6. OG - Top 39

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	44.328
2027	44.328
2028	29.952
	118.608

Steuerliches Ergebnis

2026	-27.124
2027	-17.096
2028	-13.769
	-57.990

118.608

Eigenaufwand vor Steuer

-28.995

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

89.613

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	119.339
Bankdarlehen gefördert ****	39.308

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

742

pro Monat

8.898

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

336

pro Monat

4.031

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

139.589

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

7.440

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

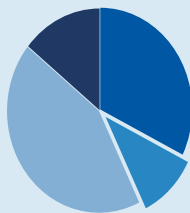
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

277.256

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

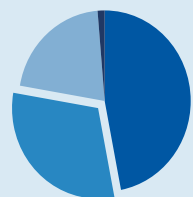


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

139.589

- 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 119.339 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 39.308 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

47 / 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					-44.328		-44.328	-44.328
2027					-44.328	13.562	-30.766	-75.095
2028	1.780	87	1.867	-4.726	-32.810	8.548	-24.262	-99.357
2029	5.340	261	5.602	-14.178	-8.576	6.885	-1.691	-101.048
2030	5.482	261	5.743	-14.178	-8.434	6.811	-1.623	-102.671
2031	5.622	261	5.883	-14.178	-8.295	6.575	-1.720	-104.391
2032	5.765	261	6.026	-14.178	-8.152	6.332	-1.819	-106.210
2033	5.911	261	6.172	-14.178	-8.005	6.081	-1.924	-108.134
2034	5.950	261	6.211	-14.178	-7.966	5.821	-2.145	-110.280
2035	6.104	261	6.365	-14.178	-7.813	5.606	-2.207	-112.486
2036	6.261	261	6.522	-14.178	-7.656	5.326	-2.329	-114.815
2037	6.422	261	6.683	-14.178	-7.495	5.036	-2.459	-117.274
2038	6.586	261	6.847	-14.178	-7.330	4.735	-2.595	-119.869
2039	6.666	261	6.928	-14.178	-7.250	4.423	-2.827	-122.696
2040	6.839	261	7.100	-14.178	-7.077	4.144	-2.933	-125.629
2041	7.016	261	7.277	-14.178	-6.900	3.808	-3.092	-128.721
2042	7.197	261	7.458	-14.178	-6.719	9	-6.710	-135.431
2043	7.383	174	7.557	-9.452	-1.895	-2.263	-4.157	-139.589
2044	7.440		7.440		7.440	-3.584	3.856	-135.732

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 261 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

47 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-27.124		-27.124	-27.124
2027				-17.096		-17.096	-44.220
2028	2.137	-356	1.780	-13.394	-2.155	-13.769	-57.990
2029	6.410	-1.069	5.340	-12.711	-6.251	-13.622	-71.612
2030	6.570	-1.088	5.482	-12.711	-5.920	-13.149	-84.761
2031	6.728	-1.106	5.622	-12.711	-5.575	-12.665	-97.426
2032	6.889	-1.124	5.765	-12.711	-5.216	-12.163	-109.589
2033	7.054	-1.143	5.911	-12.711	-4.841	-11.642	-121.231
2034	7.224	-1.274	5.950	-12.711	-4.451	-11.213	-132.443
2035	7.397	-1.293	6.104	-12.711	-4.045	-10.653	-143.096
2036	7.575	-1.314	6.261	-12.711	-3.622	-10.072	-153.168
2037	7.756	-1.335	6.422	-12.711	-3.181	-9.470	-162.639
2038	7.942	-1.356	6.586	-12.711	-2.721	-8.846	-171.485
2039	8.133	-1.467	6.666	-12.711	-2.242	-8.287	-179.772
2040	8.328	-1.489	6.839	-12.711	-1.744	-7.616	-187.389
2041	8.528	-1.512	7.016	-5.811	-1.224	-19	-187.407
2042	8.733	-1.536	7.197	-1.989	-683	4.525	-182.882
2043	8.942	-1.560	7.383	-72	-144	7.167	-175.715
2044	9.157	-1.717	7.440	-72		7.368	-168.347

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
		96.324			96.324
		minus Steuer			plus Steuer
		-25.147			38.739
		nach Steuer			nach Steuer
		71.177			135.064

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 63.887

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 6.410 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

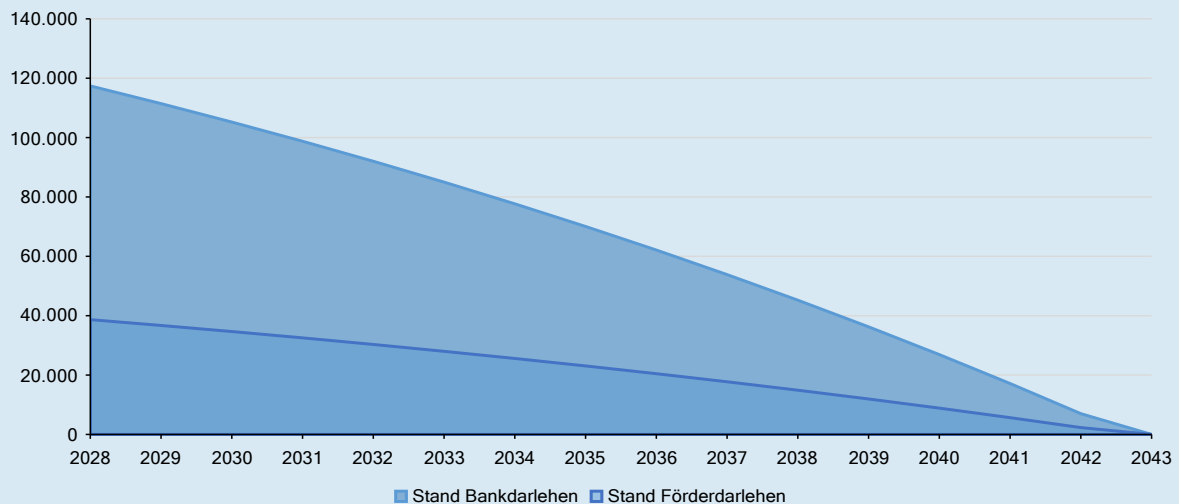
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

47 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	1.934	1.621	3.555	117.405	637	534	1.171	38.671	4.726
2029	5.962	4.702	10.665	111.443	1.964	1.549	3.513	36.708	14.178
2030	6.211	4.453	10.665	105.231	2.046	1.467	3.513	34.662	14.178
2031	6.471	4.194	10.665	98.760	2.131	1.381	3.513	32.530	14.178
2032	6.741	3.923	10.665	92.019	2.220	1.292	3.513	30.310	14.178
2033	7.023	3.642	10.665	84.996	2.313	1.200	3.513	27.996	14.178
2034	7.316	3.348	10.665	77.680	2.410	1.103	3.513	25.587	14.178
2035	7.622	3.043	10.665	70.058	2.511	1.002	3.513	23.076	14.178
2036	7.940	2.724	10.665	62.117	2.615	897	3.513	20.460	14.178
2037	8.272	2.393	10.665	53.845	2.725	788	3.513	17.736	14.178
2038	8.618	2.047	10.665	45.227	2.839	674	3.513	14.897	14.178
2039	8.978	1.687	10.665	36.249	2.957	556	3.513	11.940	14.178
2040	9.353	1.312	10.665	26.896	3.081	432	3.513	8.859	14.178
2041	9.744	921	10.665	17.153	3.209	303	3.513	5.650	14.178
2042	10.151	514	10.665	7.002	3.344	169	3.513	2.306	14.178
2043	7.002	108	7.110		2.306	36	2.342		9.452

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

47 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-19.912		-19.912	-19.912
2027				-6.062		-6.062	-25.974
2028	2.137	-356	1.780	-2.180	-2.155	-2.555	-28.529
2029	6.410	-1.069	5.340	-2.923	-6.251	-3.834	-32.364
2030	6.570	-1.088	5.482	-2.923	-5.920	-3.361	-35.725
2031	6.728	-1.106	5.622	-2.923	-5.575	-2.877	-38.601
2032	6.889	-1.124	5.765	-2.923	-5.216	-2.374	-40.976
2033	7.054	-1.143	5.911	-2.923	-4.841	-1.854	-42.829
2034	7.224	-1.274	5.950	-2.923	-4.451	-1.424	-44.254
2035	7.397	-1.293	6.104	-2.923	-4.045	-865	-45.118
2036	7.575	-1.314	6.261	-2.923	-3.622	-284	-45.403
2037	7.756	-1.335	6.422	-2.923	-3.181	318	-45.085
2038	7.942	-1.356	6.586	-2.923	-2.721	942	-44.143
2039	8.133	-1.467	6.666	-2.923	-2.242	1.501	-42.642
2040	8.328	-1.489	6.839	-2.923	-1.744	2.172	-40.470
2041	8.528	-1.512	7.016	-2.923	-1.224	2.868	-37.602
2042	8.733	-1.536	7.197	-2.923	-683	3.591	-34.011
2043	8.942	-1.560	7.383	-2.923	-144	4.316	-29.695
2044	9.157	-1.717	7.440	-2.923		4.517	-25.179
2045	9.377	-1.743	7.634	-2.923		4.711	-20.468
2046	9.602	-1.768	7.833	-2.923		4.910	-15.557
2047	9.832	-1.795	8.037	-2.923		5.114	-10.443
2048	10.068	-1.822	8.246	-2.923		5.323	-5.120
2049	10.310	-1.850	8.460	-2.923		5.537	416

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 6.410 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.