



Kreditzeichnung
93 / 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		190.599	Nettoeinnahmen plus		190.599
Steuerzahlung		-49.760	Steuerersparnis		76.655
Nettoeinnahmen nach Steuer		140.839	Nettoeinnahmen nach Steuer		267.253

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

93 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 548.612 * - HAI 1 - 9. OG - Top 55

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	87.713
2027	87.713
2028	59.266
	234.693

Steuerliches Ergebnis

2026	-53.671
2027	-33.829
2028	-27.246
	-114.746

234.693

Eigenaufwand vor Steuer

-57.373

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

177.320

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

236.139

Bankdarlehen gefördert ****

77.781

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.467
pro Monat

17.607
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

665
pro Monat

7.976
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

276.207

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

14.721

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

5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

548.612

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

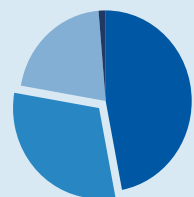


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

276.207

- 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 236.139 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 77.781 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

93 / 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					-87.713		-87.713	-87.713
2027					-87.713	26.836	-60.878	-148.591
2028	3.522	172	3.695	-9.351	-64.922	16.914	-48.008	-196.599
2029	10.567	517	11.084	-28.053	-16.969	13.623	-3.347	-199.946
2030	10.848	517	11.365	-28.053	-16.689	13.477	-3.211	-203.157
2031	11.124	517	11.641	-28.053	-16.413	13.009	-3.403	-206.561
2032	11.407	517	11.923	-28.053	-16.130	12.530	-3.600	-210.160
2033	11.696	517	12.213	-28.053	-15.840	12.033	-3.807	-213.968
2034	11.774	517	12.290	-28.053	-15.763	11.518	-4.245	-218.213
2035	12.077	517	12.594	-28.053	-15.459	11.093	-4.366	-222.579
2036	12.388	517	12.905	-28.053	-15.149	10.539	-4.609	-227.188
2037	12.706	517	13.223	-28.053	-14.830	9.965	-4.865	-232.053
2038	13.032	517	13.549	-28.053	-14.504	9.370	-5.134	-237.187
2039	13.191	517	13.708	-28.053	-14.346	8.752	-5.593	-242.781
2040	13.533	517	14.050	-28.053	-14.004	8.199	-5.804	-248.585
2041	13.883	517	14.400	-28.053	-13.654	7.535	-6.119	-254.704
2042	14.241	517	14.758	-28.053	-13.295	19	-13.277	-267.981
2043	14.608	345	14.953	-18.702	-3.749	-4.477	-8.227	-276.207
2044	14.721		14.721		14.721	-7.091	7.630	-268.577

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 517 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

93 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-53.671		-53.671	-53.671
2027				-33.829		-33.829	-87.500
2028	4.228	-705	3.522	-26.504	-4.264	-27.246	-114.746
2029	12.683	-2.116	10.567	-25.152	-12.370	-26.955	-141.700
2030	13.000	-2.152	10.848	-25.152	-11.714	-26.019	-167.719
2031	13.312	-2.188	11.124	-25.152	-11.032	-25.060	-192.780
2032	13.631	-2.225	11.407	-25.152	-10.321	-24.066	-216.846
2033	13.959	-2.262	11.696	-25.152	-9.580	-23.036	-239.882
2034	14.294	-2.520	11.774	-25.152	-8.808	-22.187	-262.068
2035	14.637	-2.559	12.077	-25.152	-8.004	-21.079	-283.147
2036	14.988	-2.600	12.388	-25.152	-7.166	-19.930	-303.078
2037	15.348	-2.641	12.706	-25.152	-6.293	-18.739	-321.817
2038	15.716	-2.684	13.032	-25.152	-5.384	-17.504	-339.321
2039	16.093	-2.902	13.191	-25.152	-4.437	-16.399	-355.720
2040	16.479	-2.947	13.533	-25.152	-3.451	-15.070	-370.790
2041	16.875	-2.992	13.883	-11.498	-2.423	-37	-370.828
2042	17.280	-3.039	14.241	-3.935	-1.352	8.954	-361.873
2043	17.695	-3.086	14.608	-142	-284	14.182	-347.692
2044	18.119	-3.398	14.721	-142		14.579	-333.112

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
		190.599			190.599
		minus Steuer			plus Steuer
		-49.760			76.655
		nach Steuer			nach Steuer
		140.839			267.253

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 126.414

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 12.683 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

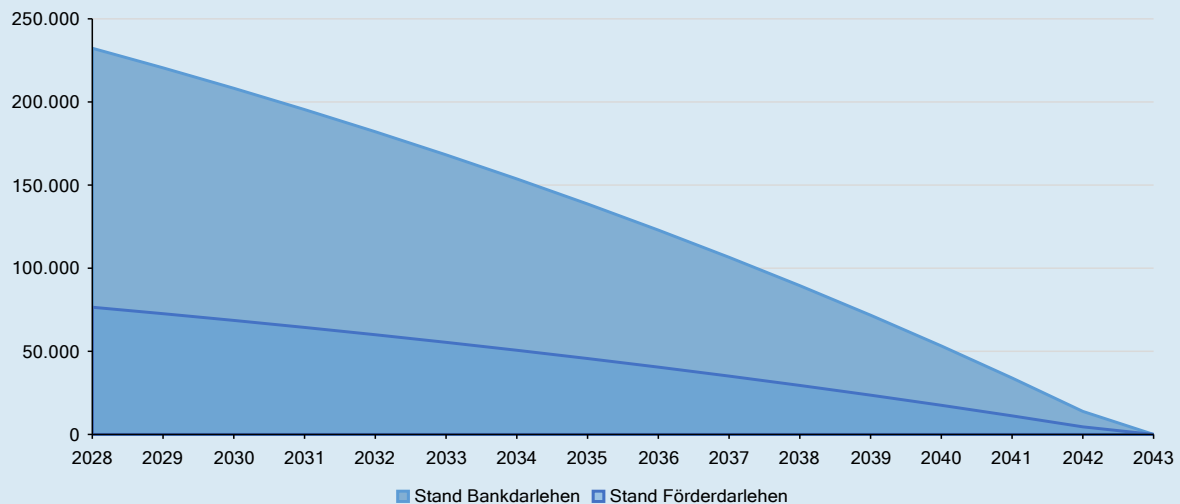
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

93 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.827	3.208	7.034	232.312	1.260	1.057	2.317	76.520	9.351
2029	11.798	9.305	21.103	220.515	3.886	3.065	6.951	72.634	28.053
2030	12.291	8.812	21.103	208.224	4.048	2.902	6.951	68.586	28.053
2031	12.804	8.298	21.103	195.420	4.218	2.733	6.951	64.368	28.053
2032	13.339	7.763	21.103	182.080	4.394	2.557	6.951	59.974	28.053
2033	13.896	7.206	21.103	168.184	4.577	2.374	6.951	55.397	28.053
2034	14.477	6.626	21.103	153.707	4.769	2.182	6.951	50.629	28.053
2035	15.082	6.021	21.103	138.625	4.968	1.983	6.951	45.661	28.053
2036	15.712	5.391	21.103	122.913	5.175	1.776	6.951	40.486	28.053
2037	16.368	4.734	21.103	106.544	5.392	1.559	6.951	35.094	28.053
2038	17.052	4.050	21.103	89.492	5.617	1.334	6.951	29.477	28.053
2039	17.765	3.338	21.103	71.727	5.851	1.099	6.951	23.626	28.053
2040	18.507	2.596	21.103	53.220	6.096	855	6.951	17.530	28.053
2041	19.280	1.822	21.103	33.940	6.351	600	6.951	11.179	28.053
2042	20.086	1.017	21.103	13.855	6.616	335	6.951	4.563	28.053
2043	13.855	214	14.068		4.563	70	4.634		18.702

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

93 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-39.400		-39.400	-39.400
2027				-11.995		-11.995	-51.395
2028	4.228	-705	3.522	-4.315	-4.264	-5.056	-56.452
2029	12.683	-2.116	10.567	-5.784	-12.370	-7.587	-64.038
2030	13.000	-2.152	10.848	-5.784	-11.714	-6.651	-70.689
2031	13.312	-2.188	11.124	-5.784	-11.032	-5.692	-76.381
2032	13.631	-2.225	11.407	-5.784	-10.321	-4.698	-81.080
2033	13.959	-2.262	11.696	-5.784	-9.580	-3.668	-84.747
2034	14.294	-2.520	11.774	-5.784	-8.808	-2.819	-87.566
2035	14.637	-2.559	12.077	-5.784	-8.004	-1.711	-89.277
2036	14.988	-2.600	12.388	-5.784	-7.166	-562	-89.839
2037	15.348	-2.641	12.706	-5.784	-6.293	629	-89.210
2038	15.716	-2.684	13.032	-5.784	-5.384	1.864	-87.347
2039	16.093	-2.902	13.191	-5.784	-4.437	2.969	-84.377
2040	16.479	-2.947	13.533	-5.784	-3.451	4.298	-80.079
2041	16.875	-2.992	13.883	-5.784	-2.423	5.676	-74.403
2042	17.280	-3.039	14.241	-5.784	-1.352	7.105	-67.298
2043	17.695	-3.086	14.608	-5.784	-284	8.540	-58.759
2044	18.119	-3.398	14.721	-5.784		8.937	-49.822
2045	18.554	-3.448	15.106	-5.784		9.322	-40.500
2046	18.999	-3.499	15.500	-5.784		9.716	-30.784
2047	19.455	-3.552	15.904	-5.784		10.119	-20.664
2048	19.922	-3.605	16.317	-5.784		10.533	-10.132
2049	20.401	-3.660	16.740	-5.784		10.956	824

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 12.683 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.