



Kreditzeichnung
54 / 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	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		110.670	Nettoeinnahmen plus		110.670
Steuerzahlung		-28.893	Steuerersparnis		44.509
Nettoeinnahmen nach Steuer		81.778	Nettoeinnahmen nach Steuer		155.179

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

54 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 318.549 * - HAI 1 - 9. OG - Top 56

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	50.930
2027	50.930
2028	34.412
	136.273

Steuerliches Ergebnis

2026	-31.164
2027	-19.643
2028	-15.820
	-66.627

136.273
Eigenaufwand vor Steuer

-33.313
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

102.960
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	137.113
Bankdarlehen gefördert ****	45.163

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

852
pro Monat

10.224
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

386
pro Monat

4.631
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

160.378

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.548

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

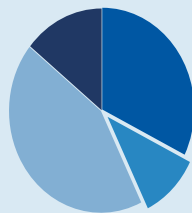
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

318.549

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

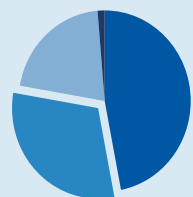


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

160.378

- 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 137.113 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 45.163 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

54 / 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					-50.930		-50.930	-50.930
2027					-50.930	15.582	-35.348	-86.279
2028	2.045	100	2.145	-5.430	-37.697	9.821	-27.876	-114.154
2029	6.136	300	6.436	-16.289	-9.853	7.910	-1.943	-116.098
2030	6.299	300	6.599	-16.289	-9.690	7.826	-1.865	-117.962
2031	6.459	300	6.759	-16.289	-9.530	7.554	-1.976	-119.938
2032	6.623	300	6.923	-16.289	-9.366	7.276	-2.090	-122.029
2033	6.791	300	7.091	-16.289	-9.198	6.987	-2.211	-124.239
2034	6.836	300	7.136	-16.289	-9.153	6.688	-2.465	-126.704
2035	7.013	300	7.313	-16.289	-8.976	6.441	-2.535	-129.239
2036	7.193	300	7.493	-16.289	-8.796	6.120	-2.676	-131.916
2037	7.378	300	7.678	-16.289	-8.611	5.786	-2.825	-134.740
2038	7.567	300	7.867	-16.289	-8.422	5.440	-2.981	-137.722
2039	7.659	300	7.959	-16.289	-8.330	5.082	-3.248	-140.969
2040	7.858	300	8.158	-16.289	-8.131	4.761	-3.370	-144.340
2041	8.061	300	8.361	-16.289	-7.928	4.375	-3.553	-147.893
2042	8.269	300	8.569	-16.289	-7.720	11	-7.709	-155.602
2043	8.482	200	8.682	-10.859	-2.177	-2.600	-4.777	-160.378
2044	8.548		8.548		8.548	-4.117	4.431	-155.948

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 300 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

54 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-31.164		-31.164	-31.164
2027				-19.643		-19.643	-50.807
2028	2.455	-409	2.045	-15.389	-2.476	-15.820	-66.627
2029	7.364	-1.228	6.136	-14.605	-7.182	-15.651	-82.278
2030	7.548	-1.250	6.299	-14.605	-6.802	-15.108	-97.385
2031	7.730	-1.270	6.459	-14.605	-6.405	-14.551	-111.937
2032	7.915	-1.292	6.623	-14.605	-5.993	-13.974	-125.910
2033	8.105	-1.314	6.791	-14.605	-5.562	-13.376	-139.286
2034	8.300	-1.463	6.836	-14.605	-5.114	-12.883	-152.169
2035	8.499	-1.486	7.013	-14.605	-4.647	-12.239	-164.408
2036	8.703	-1.510	7.193	-14.605	-4.161	-11.572	-175.981
2037	8.912	-1.534	7.378	-14.605	-3.654	-10.881	-186.862
2038	9.125	-1.558	7.567	-14.605	-3.126	-10.164	-197.025
2039	9.344	-1.685	7.659	-14.605	-2.576	-9.522	-206.547
2040	9.569	-1.711	7.858	-14.605	-2.004	-8.750	-215.297
2041	9.798	-1.737	8.061	-6.676	-1.407	-22	-215.319
2042	10.034	-1.764	8.269	-2.285	-785	5.199	-210.120
2043	10.274	-1.792	8.482	-83	-165	8.235	-201.885
2044	10.521	-1.973	8.548	-83		8.465	-193.420

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
		110.670			110.670
		minus Steuer			plus Steuer
		-28.893			44.509
		nach Steuer			nach Steuer
		81.778			155.179

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 73.402

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 7.364 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

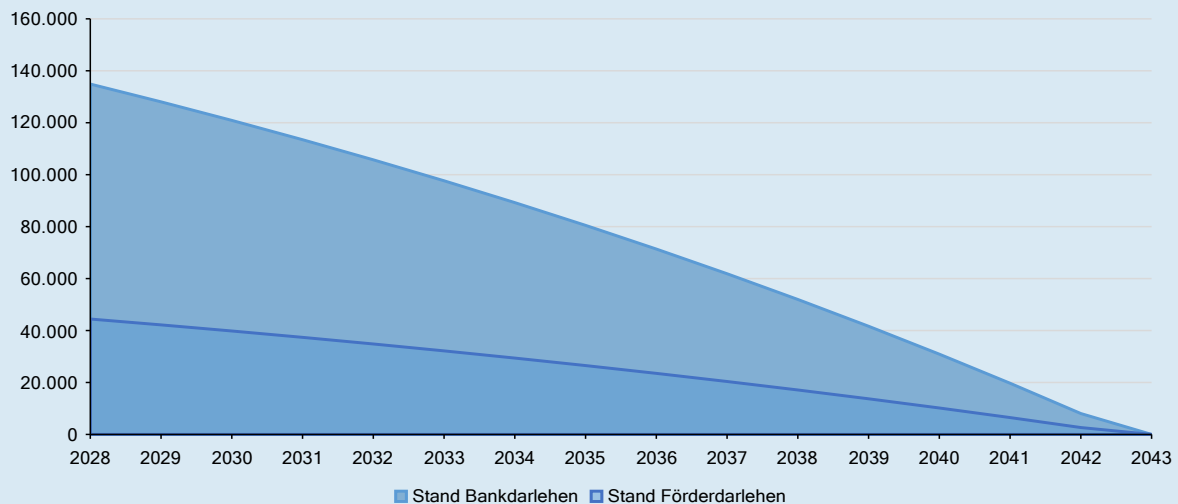
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

54 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	2.222	1.863	4.084	134.891	732	613	1.345	44.431	5.430
2029	6.850	5.403	12.253	128.041	2.256	1.780	4.036	42.175	16.289
2030	7.137	5.117	12.253	120.904	2.351	1.685	4.036	39.824	16.289
2031	7.435	4.818	12.253	113.469	2.449	1.587	4.036	37.375	16.289
2032	7.745	4.508	12.253	105.724	2.551	1.485	4.036	34.824	16.289
2033	8.069	4.184	12.253	97.655	2.658	1.378	4.036	32.166	16.289
2034	8.406	3.847	12.253	89.249	2.769	1.267	4.036	29.397	16.289
2035	8.757	3.496	12.253	80.492	2.885	1.151	4.036	26.513	16.289
2036	9.123	3.130	12.253	71.369	3.005	1.031	4.036	23.508	16.289
2037	9.504	2.749	12.253	61.865	3.131	905	4.036	20.377	16.289
2038	9.901	2.352	12.253	51.963	3.261	775	4.036	17.116	16.289
2039	10.315	1.938	12.253	41.648	3.398	638	4.036	13.718	16.289
2040	10.746	1.507	12.253	30.902	3.540	496	4.036	10.179	16.289
2041	11.195	1.058	12.253	19.707	3.687	349	4.036	6.491	16.289
2042	11.663	590	12.253	8.045	3.841	194	4.036	2.650	16.289
2043	8.045	124	8.169		2.650	41	2.691		10.859

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

54 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-22.877		-22.877	-22.877
2027				-6.965		-6.965	-29.842
2028	2.455	-409	2.045	-2.505	-2.476	-2.936	-32.778
2029	7.364	-1.228	6.136	-3.359	-7.182	-4.405	-37.184
2030	7.548	-1.250	6.299	-3.359	-6.802	-3.862	-41.045
2031	7.730	-1.270	6.459	-3.359	-6.405	-3.305	-44.350
2032	7.915	-1.292	6.623	-3.359	-5.993	-2.728	-47.078
2033	8.105	-1.314	6.791	-3.359	-5.562	-2.130	-49.208
2034	8.300	-1.463	6.836	-3.359	-5.114	-1.637	-50.845
2035	8.499	-1.486	7.013	-3.359	-4.647	-993	-51.838
2036	8.703	-1.510	7.193	-3.359	-4.161	-327	-52.165
2037	8.912	-1.534	7.378	-3.359	-3.654	365	-51.800
2038	9.125	-1.558	7.567	-3.359	-3.126	1.082	-50.717
2039	9.344	-1.685	7.659	-3.359	-2.576	1.724	-48.993
2040	9.569	-1.711	7.858	-3.359	-2.004	2.496	-46.498
2041	9.798	-1.737	8.061	-3.359	-1.407	3.296	-43.202
2042	10.034	-1.764	8.269	-3.359	-785	4.126	-39.076
2043	10.274	-1.792	8.482	-3.359	-165	4.959	-34.118
2044	10.521	-1.973	8.548	-3.359		5.189	-28.929
2045	10.773	-2.002	8.771	-3.359		5.413	-23.516
2046	11.032	-2.032	9.000	-3.359		5.641	-17.875
2047	11.297	-2.062	9.234	-3.359		5.876	-11.999
2048	11.568	-2.093	9.474	-3.359		6.116	-5.883
2049	11.845	-2.125	9.720	-3.359		6.361	479

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 7.364 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.