



Kreditzeichnung
99 / 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		202.895	Nettoeinnahmen plus		202.895
Steuerzahlung		-52.970	Steuerersparnis		81.600
Nettoeinnahmen nach Steuer		149.926	Nettoeinnahmen nach Steuer		284.496

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

99 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 584.007 * - HAI 1 - 10. OG - Top 63

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	93.372
2027	93.372
2028	63.089
	249.834

Steuerliches Ergebnis

2026	-57.134
2027	-36.011
2028	-29.003
	-122.149

249.834

Eigenaufwand vor Steuer

-61.074

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

188.760

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

251.374

Bankdarlehen gefördert ****

82.799

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.562
pro Monat

18.743
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

708
pro Monat

8.491
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

294.027

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

15.671

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

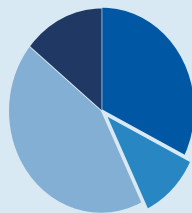
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

584.007

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

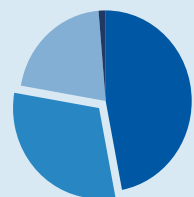


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

294.027

- 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 251.374 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 82.799 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

99 / 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					-93.372		-93.372	-93.372
2027					-93.372	28.567	-64.806	-158.178
2028	3.750	183	3.933	-9.954	-69.111	18.006	-51.105	-209.283
2029	11.249	550	11.799	-29.863	-18.064	14.502	-3.563	-212.846
2030	11.548	550	12.098	-29.863	-17.766	14.347	-3.419	-216.264
2031	11.842	550	12.392	-29.863	-17.472	13.849	-3.623	-219.887
2032	12.143	550	12.693	-29.863	-17.171	13.338	-3.832	-223.719
2033	12.451	550	13.001	-29.863	-16.862	12.809	-4.053	-227.772
2034	12.533	550	13.083	-29.863	-16.780	12.261	-4.519	-232.291
2035	12.856	550	13.407	-29.863	-16.457	11.809	-4.648	-236.939
2036	13.187	550	13.738	-29.863	-16.126	11.219	-4.906	-241.845
2037	13.526	550	14.076	-29.863	-15.787	10.608	-5.179	-247.024
2038	13.873	550	14.423	-29.863	-15.440	9.974	-5.466	-252.490
2039	14.042	550	14.592	-29.863	-15.271	9.317	-5.954	-258.444
2040	14.406	550	14.956	-29.863	-14.907	8.728	-6.179	-264.623
2041	14.779	550	15.329	-29.863	-14.535	8.021	-6.513	-271.136
2042	15.160	550	15.710	-29.863	-14.153	20	-14.133	-285.270
2043	15.551	367	15.918	-19.909	-3.991	-4.766	-8.757	-294.027
2044	15.671		15.671		15.671	-7.548	8.123	-285.904

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 550 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

99 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-57.134		-57.134	-57.134
2027				-36.011		-36.011	-93.145
2028	4.500	-751	3.750	-28.214	-4.539	-29.003	-122.149
2029	13.501	-2.252	11.249	-26.775	-13.168	-28.694	-150.842
2030	13.839	-2.291	11.548	-26.775	-12.470	-27.698	-178.540
2031	14.171	-2.329	11.842	-26.775	-11.743	-26.677	-205.217
2032	14.511	-2.368	12.143	-26.775	-10.986	-25.619	-230.836
2033	14.859	-2.408	12.451	-26.775	-10.198	-24.522	-255.358
2034	15.216	-2.683	12.533	-26.775	-9.376	-23.618	-278.976
2035	15.581	-2.725	12.856	-26.775	-8.520	-22.439	-301.415
2036	15.955	-2.768	13.187	-26.775	-7.628	-21.216	-322.631
2037	16.338	-2.812	13.526	-26.775	-6.699	-19.948	-342.579
2038	16.730	-2.857	13.873	-26.775	-5.732	-18.634	-361.213
2039	17.131	-3.089	14.042	-26.775	-4.724	-17.457	-378.670
2040	17.543	-3.137	14.406	-26.775	-3.673	-16.042	-394.712
2041	17.964	-3.185	14.779	-12.239	-2.579	-40	-394.752
2042	18.395	-3.235	15.160	-4.189	-1.439	9.532	-385.220
2043	18.836	-3.285	15.551	-151	-303	15.097	-370.123
2044	19.288	-3.617	15.671	-151		15.520	-354.604

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
		202.895			202.895
		minus Steuer			plus Steuer
		-52.970			81.600
		nach Steuer			nach Steuer
		149.926			284.496

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 134.570

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 13.501 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

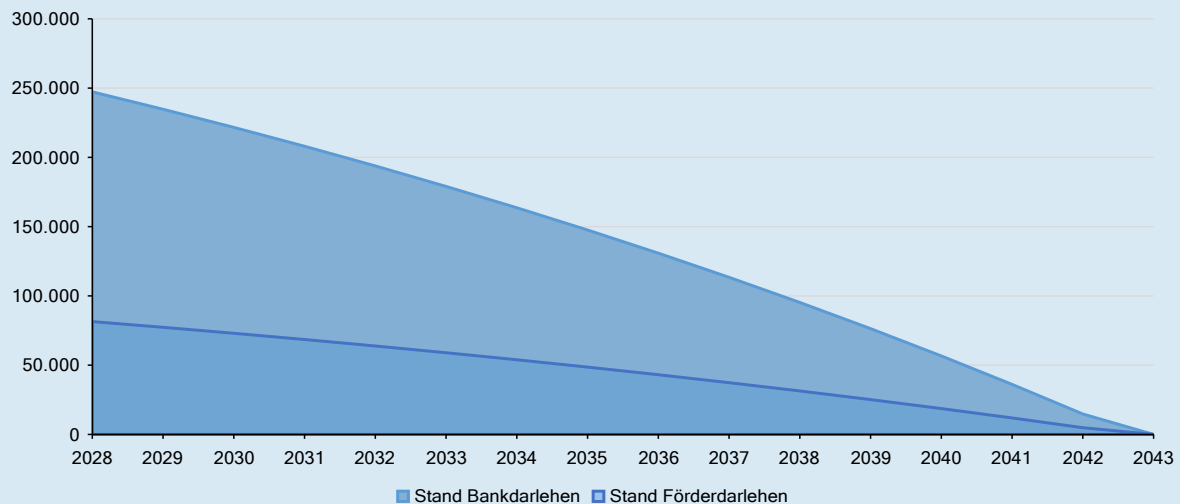
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

99 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	4.073	3.415	7.488	247.300	1.342	1.125	2.466	81.457	9.954
2029	12.559	9.905	22.464	234.741	4.137	3.263	7.399	77.320	29.863
2030	13.084	9.380	22.464	221.658	4.310	3.090	7.399	73.011	29.863
2031	13.630	8.834	22.464	208.027	4.490	2.910	7.399	68.521	29.863
2032	14.200	8.264	22.464	193.828	4.677	2.722	7.399	63.844	29.863
2033	14.793	7.671	22.464	179.035	4.873	2.527	7.399	58.971	29.863
2034	15.411	7.053	22.464	163.623	5.076	2.323	7.399	53.895	29.863
2035	16.055	6.409	22.464	147.568	5.288	2.111	7.399	48.607	29.863
2036	16.726	5.738	22.464	130.843	5.509	1.890	7.399	43.098	29.863
2037	17.424	5.040	22.464	113.418	5.739	1.660	7.399	37.358	29.863
2038	18.152	4.312	22.464	95.266	5.979	1.420	7.399	31.379	29.863
2039	18.911	3.553	22.464	76.355	6.229	1.170	7.399	25.150	29.863
2040	19.701	2.763	22.464	56.654	6.489	910	7.399	18.661	29.863
2041	20.524	1.940	22.464	36.130	6.760	639	7.399	11.901	29.863
2042	21.382	1.083	22.464	14.748	7.043	357	7.399	4.858	29.863
2043	14.748	228	14.976		4.858	75	4.933		19.909

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

99 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-41.942		-41.942	-41.942
2027				-12.769		-12.769	-54.711
2028	4.500	-751	3.750	-4.593	-4.539	-5.383	-60.094
2029	13.501	-2.252	11.249	-6.158	-13.168	-8.076	-68.170
2030	13.839	-2.291	11.548	-6.158	-12.470	-7.080	-75.250
2031	14.171	-2.329	11.842	-6.158	-11.743	-6.059	-81.309
2032	14.511	-2.368	12.143	-6.158	-10.986	-5.001	-86.311
2033	14.859	-2.408	12.451	-6.158	-10.198	-3.904	-90.215
2034	15.216	-2.683	12.533	-6.158	-9.376	-3.000	-93.215
2035	15.581	-2.725	12.856	-6.158	-8.520	-1.821	-95.037
2036	15.955	-2.768	13.187	-6.158	-7.628	-599	-95.635
2037	16.338	-2.812	13.526	-6.158	-6.699	669	-94.966
2038	16.730	-2.857	13.873	-6.158	-5.732	1.984	-92.982
2039	17.131	-3.089	14.042	-6.158	-4.724	3.161	-89.821
2040	17.543	-3.137	14.406	-6.158	-3.673	4.575	-85.246
2041	17.964	-3.185	14.779	-6.158	-2.579	6.042	-79.204
2042	18.395	-3.235	15.160	-6.158	-1.439	7.564	-71.640
2043	18.836	-3.285	15.551	-6.158	-303	9.091	-62.549
2044	19.288	-3.617	15.671	-6.158		9.514	-53.036
2045	19.751	-3.670	16.081	-6.158		9.923	-43.113
2046	20.225	-3.725	16.500	-6.158		10.343	-32.770
2047	20.711	-3.781	16.930	-6.158		10.772	-21.998
2048	21.208	-3.838	17.370	-6.158		11.212	-10.785
2049	21.717	-3.896	17.820	-6.158		11.663	877

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 13.501 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.