



Kreditzeichnung
60 / 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		122.967	Nettoeinnahmen plus		122.967
Steuerzahlung		-32.103	Steuerersparnis		49.455
Nettoeinnahmen nach Steuer		90.864	Nettoeinnahmen nach Steuer		172.422

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

60 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 353.943 * - HAI 1 - 8. OG - Top 53

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	56.589
2027	56.589
2028	38.236
	151.415

Steuerliches Ergebnis

2026	-34.627
2027	-21.825
2028	-17.578
	-74.029

151.415
Eigenaufwand vor Steuer

-37.015
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

114.400
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	152.348
Bankdarlehen gefördert ****	50.181

FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

947
pro Monat

11.360
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

429
pro Monat

5.146
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

178.198

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.498

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

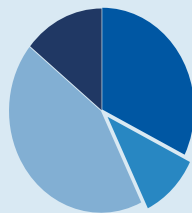
5,3 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

353.943

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

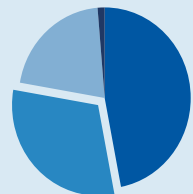


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

178.198

- 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 152.348 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 50.181 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

60 / 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					-56.589		-56.589	-56.589
2027					-56.589	17.313	-39.276	-95.865
2028	2.273	111	2.384	-6.033	-41.885	10.913	-30.973	-126.838
2029	6.818	333	7.151	-18.099	-10.948	8.789	-2.159	-128.997
2030	6.999	333	7.332	-18.099	-10.767	8.695	-2.072	-131.069
2031	7.177	333	7.510	-18.099	-10.589	8.393	-2.196	-133.265
2032	7.359	333	7.693	-18.099	-10.406	8.084	-2.322	-135.587
2033	7.546	333	7.879	-18.099	-10.220	7.763	-2.456	-138.044
2034	7.596	333	7.929	-18.099	-10.170	7.431	-2.739	-140.782
2035	7.792	333	8.125	-18.099	-9.974	7.157	-2.817	-143.599
2036	7.992	333	8.326	-18.099	-9.773	6.800	-2.974	-146.573
2037	8.198	333	8.531	-18.099	-9.568	6.429	-3.139	-149.711
2038	8.408	333	8.741	-18.099	-9.358	6.045	-3.313	-153.024
2039	8.510	333	8.844	-18.099	-9.255	5.647	-3.609	-156.633
2040	8.731	333	9.064	-18.099	-9.035	5.290	-3.745	-160.378
2041	8.957	333	9.290	-18.099	-8.809	4.861	-3.948	-164.325
2042	9.188	333	9.521	-18.099	-8.578	12	-8.566	-172.891
2043	9.425	222	9.647	-12.066	-2.419	-2.888	-5.307	-178.198
2044	9.498		9.498		9.498	-4.575	4.923	-173.275

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 333 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

60 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-34.627		-34.627	-34.627
2027				-21.825		-21.825	-56.452
2028	2.728	-455	2.273	-17.099	-2.751	-17.578	-74.029
2029	8.183	-1.365	6.818	-16.227	-7.980	-17.390	-91.420
2030	8.387	-1.388	6.999	-16.227	-7.558	-16.786	-108.206
2031	8.588	-1.412	7.177	-16.227	-7.117	-16.168	-124.374
2032	8.794	-1.435	7.359	-16.227	-6.658	-15.527	-139.901
2033	9.006	-1.460	7.546	-16.227	-6.180	-14.862	-154.762
2034	9.222	-1.626	7.596	-16.227	-5.682	-14.314	-169.076
2035	9.443	-1.651	7.792	-16.227	-5.164	-13.599	-182.676
2036	9.670	-1.677	7.992	-16.227	-4.623	-12.858	-195.534
2037	9.902	-1.704	8.198	-16.227	-4.060	-12.090	-207.624
2038	10.139	-1.731	8.408	-16.227	-3.474	-11.293	-218.917
2039	10.383	-1.872	8.510	-16.227	-2.863	-10.580	-229.497
2040	10.632	-1.901	8.731	-16.227	-2.226	-9.723	-239.219
2041	10.887	-1.930	8.957	-7.418	-1.563	-24	-239.244
2042	11.148	-1.960	9.188	-2.539	-872	5.777	-233.467
2043	11.416	-1.991	9.425	-92	-183	9.150	-224.317
2044	11.690	-2.192	9.498	-92		9.406	-214.911

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
		122.967			122.967
		minus Steuer			plus Steuer
		-32.103			49.455
		nach Steuer			nach Steuer
		90.864			172.422

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 81.557

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 8.183 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

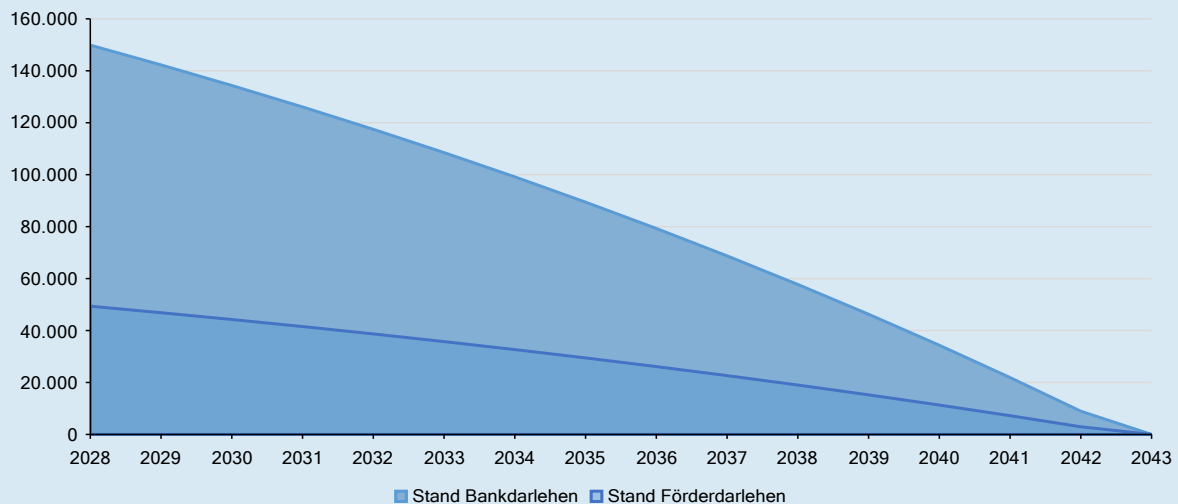
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

60 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	2.469	2.069	4.538	149.879	813	682	1.495	49.368	6.033
2029	7.612	6.003	13.615	142.267	2.507	1.977	4.484	46.861	18.099
2030	7.930	5.685	13.615	134.338	2.612	1.873	4.484	44.249	18.099
2031	8.261	5.354	13.615	126.077	2.721	1.763	4.484	41.528	18.099
2032	8.606	5.009	13.615	117.471	2.835	1.650	4.484	38.693	18.099
2033	8.965	4.649	13.615	108.506	2.953	1.531	4.484	35.740	18.099
2034	9.340	4.275	13.615	99.166	3.076	1.408	4.484	32.664	18.099
2035	9.730	3.884	13.615	89.435	3.205	1.279	4.484	29.459	18.099
2036	10.137	3.478	13.615	79.299	3.339	1.146	4.484	26.120	18.099
2037	10.560	3.054	13.615	68.738	3.478	1.006	4.484	22.641	18.099
2038	11.002	2.613	13.615	57.737	3.624	861	4.484	19.018	18.099
2039	11.461	2.153	13.615	46.276	3.775	709	4.484	15.243	18.099
2040	11.940	1.675	13.615	34.336	3.933	552	4.484	11.310	18.099
2041	12.439	1.176	13.615	21.897	4.097	387	4.484	7.213	18.099
2042	12.959	656	13.615	8.938	4.268	216	4.484	2.944	18.099
2043	8.938	138	9.076		2.944	45	2.990		12.066

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

60 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-25.419		-25.419	-25.419
2027				-7.739		-7.739	-33.158
2028	2.728	-455	2.273	-2.784	-2.751	-3.262	-36.420
2029	8.183	-1.365	6.818	-3.732	-7.980	-4.895	-41.315
2030	8.387	-1.388	6.999	-3.732	-7.558	-4.291	-45.606
2031	8.588	-1.412	7.177	-3.732	-7.117	-3.672	-49.278
2032	8.794	-1.435	7.359	-3.732	-6.658	-3.031	-52.309
2033	9.006	-1.460	7.546	-3.732	-6.180	-2.366	-54.676
2034	9.222	-1.626	7.596	-3.732	-5.682	-1.818	-56.494
2035	9.443	-1.651	7.792	-3.732	-5.164	-1.104	-57.598
2036	9.670	-1.677	7.992	-3.732	-4.623	-363	-57.961
2037	9.902	-1.704	8.198	-3.732	-4.060	406	-57.555
2038	10.139	-1.731	8.408	-3.732	-3.474	1.202	-56.353
2039	10.383	-1.872	8.510	-3.732	-2.863	1.916	-54.437
2040	10.632	-1.901	8.731	-3.732	-2.226	2.773	-51.664
2041	10.887	-1.930	8.957	-3.732	-1.563	3.662	-48.002
2042	11.148	-1.960	9.188	-3.732	-872	4.584	-43.418
2043	11.416	-1.991	9.425	-3.732	-183	5.509	-37.909
2044	11.690	-2.192	9.498	-3.732		5.766	-32.143
2045	11.970	-2.225	9.746	-3.732		6.014	-26.129
2046	12.258	-2.258	10.000	-3.732		6.268	-19.861
2047	12.552	-2.291	10.261	-3.732		6.529	-13.332
2048	12.853	-2.326	10.527	-3.732		6.795	-6.537
2049	13.162	-2.362	10.800	-3.732		7.068	532

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 8.183 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.