



Barzeichnung

47 / 3.923 Eigentumsanteile

Im Haidgattern 1

4030 Linz

IFA Bauherrenmodell Plus N°507 mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung.

- ✓ Planrendite 6,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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		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

Barzeichnung

47 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 277.256 * - HAI 1 - 5. OG - Top 33

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	237.947
-Barzeichnungsbonus	-13.358
	224.589

Steuerliches Ergebnis

2026	-16.965
2027	-13.442
2028	-12.148
	-42.555

224.589
Eigenaufwand vor Steuer

-21.277
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

203.311
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert *** 39.308

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2041

Ø Zufluss
vor Steuer ****

229
pro Monat

2.742
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

578
pro Monat

6.939
pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer p.a.

4,2 %

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 3.513 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 163.431 im Zeitraum von 2028 - 2041.

Ertrag ab Tilgung des Förderdarlehens 2044 *****

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

112.767

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

7.440

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

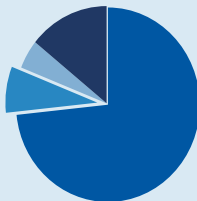
6,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

277.256

- 73% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnerbonus
- 14% Bankdarlehen gefördert

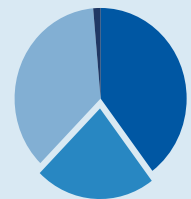


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

112.767

- 40% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 37% Mieten
- 1% 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 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 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

***** Da die Herstellungskosten bis 2041 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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	Annuität en	Aufwand /Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendi te nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2026					-224.589		-224.589		-224.589
2027						8.482	8.482	3,78%	-216.107
2028	1.780	87	1.867	-1.171	696	6.721	7.417	3,43%	-208.689
2029	5.340	261	5.602	-3.513	2.089	6.074	8.163	3,91%	-200.526
2030	5.482	261	5.743	-3.513	2.231	4.460	6.691	3,34%	-193.836
2031	5.622	261	5.883	-3.513	2.370	4.348	6.718	3,47%	-187.118
2032	5.765	261	6.026	-3.513	2.513	4.236	6.749	3,61%	-180.369
2033	5.911	261	6.172	-3.513	2.659	4.120	6.779	3,76%	-173.590
2034	5.950	261	6.211	-3.513	2.699	4.000	6.699	3,86%	-166.892
2035	6.104	261	6.365	-3.513	2.852	3.932	6.784	4,06%	-160.107
2036	6.261	261	6.522	-3.513	3.009	3.805	6.814	4,26%	-153.293
2037	6.422	261	6.683	-3.513	3.170	3.674	6.844	4,46%	-146.449
2038	6.586	261	6.847	-3.513	3.335	3.539	6.874	4,69%	-139.576
2039	6.666	261	6.928	-3.513	3.415	3.400	6.814	4,88%	-132.761
2040	6.839	261	7.100	-3.513	3.588	3.300	6.888	5,19%	-125.873
2041	7.016	261	7.277	-3.513	3.764	3.152	6.917	5,49%	-118.957
2042	7.197	261	7.458	-3.513	3.946	-451	3.495	2,94%	-115.462
2043	7.383	174	7.557	-2.342	5.215	-2.520	2.695	2,33%	-112.767
2044	7.440		7.440		7.440	-3.638	3.802	3,37%	-108.965

* 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				-16.965		-16.965	-16.965
2027				-13.442		-13.442	-30.407
2028	2.137	-356	1.780	-13.394	-534	-12.148	-42.555
2029	6.410	-1.069	5.340	-12.711	-1.549	-8.920	-51.475
2030	6.570	-1.088	5.482	-12.711	-1.467	-8.696	-60.171
2031	6.728	-1.106	5.622	-12.711	-1.381	-8.471	-68.642
2032	6.889	-1.124	5.765	-12.711	-1.292	-8.239	-76.881
2033	7.054	-1.143	5.911	-12.711	-1.200	-8.000	-84.881
2034	7.224	-1.274	5.950	-12.711	-1.103	-7.864	-92.745
2035	7.397	-1.293	6.104	-12.711	-1.002	-7.610	-100.355
2036	7.575	-1.314	6.261	-12.711	-897	-7.348	-107.703
2037	7.756	-1.335	6.422	-12.711	-788	-7.078	-114.781
2038	7.942	-1.356	6.586	-12.711	-674	-6.799	-121.581
2039	8.133	-1.467	6.666	-12.711	-556	-6.601	-128.181
2040	8.328	-1.489	6.839	-12.711	-432	-6.304	-134.486
2041	8.528	-1.512	7.016	-5.811	-303	902	-133.584
2042	8.733	-1.536	7.197	-1.989	-169	5.039	-128.544
2043	8.942	-1.560	7.383	-72	-36	7.275	-121.269
2044	9.157	-1.717	7.440	-72		7.368	-113.901

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

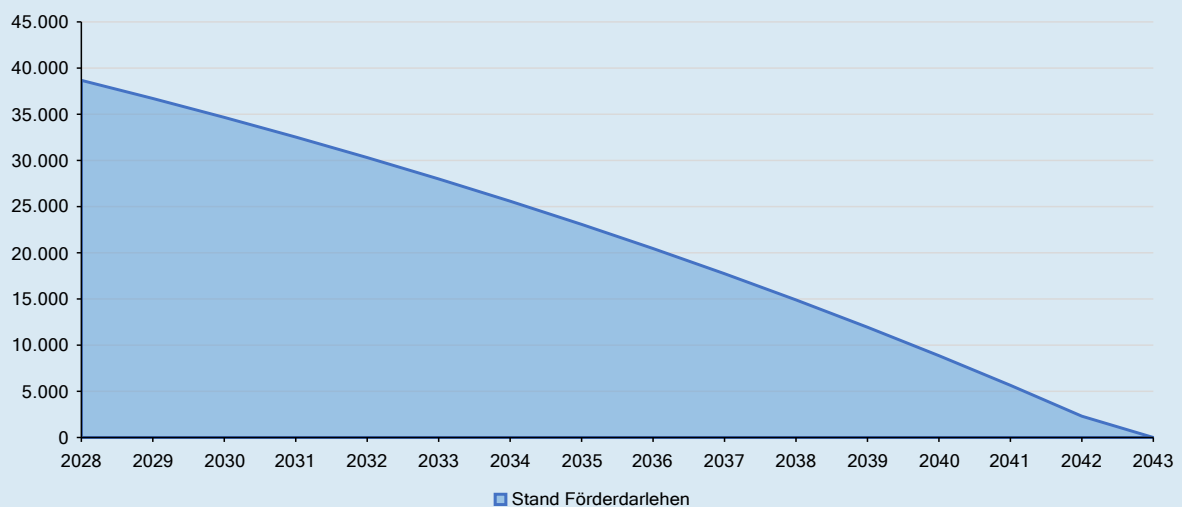
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

47 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	637	534	1.171	38.671
2029	1.964	1.549	3.513	36.708
2030	2.046	1.467	3.513	34.662
2031	2.131	1.381	3.513	32.530
2032	2.220	1.292	3.513	30.310
2033	2.313	1.200	3.513	27.996
2034	2.410	1.103	3.513	25.587
2035	2.511	1.002	3.513	23.076
2036	2.615	897	3.513	20.460
2037	2.725	788	3.513	17.736
2038	2.839	674	3.513	14.897
2039	2.957	556	3.513	11.940
2040	3.081	432	3.513	8.859
2041	3.209	303	3.513	5.650
2042	3.344	169	3.513	2.306
2043	2.306	36	2.342	

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				-9.752		-9.752	-9.752
2027				-2.408		-2.408	-12.160
2028	2.137	-356	1.780	-2.180	-534	-934	-13.095
2029	6.410	-1.069	5.340	-2.923	-1.549	868	-12.226
2030	6.570	-1.088	5.482	-2.923	-1.467	1.092	-11.134
2031	6.728	-1.106	5.622	-2.923	-1.381	1.317	-9.817
2032	6.889	-1.124	5.765	-2.923	-1.292	1.549	-8.268
2033	7.054	-1.143	5.911	-2.923	-1.200	1.788	-6.480
2034	7.224	-1.274	5.950	-2.923	-1.103	1.924	-4.556
2035	7.397	-1.293	6.104	-2.923	-1.002	2.178	-2.378
2036	7.575	-1.314	6.261	-2.923	-897	2.440	62

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 11. 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/Liebhabereirichtlinien). 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.