



Symbolbild

Barzeichnung

46 / 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		94.275	Nettoeinnahmen plus		94.275
Steuerzahlung		-24.612	Steuerersparnis		37.915
Nettoeinnahmen nach Steuer		69.662	Nettoeinnahmen nach Steuer		132.190

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

46 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 271.357 * - HAI 1 - 1. OG - Top 4

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

2026	232.885
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-13.074</u>
	219.810

Steuerliches Ergebnis

2026	-16.604
2027	-13.156
2028	-11.890
	<u>-41.650</u>

219.810
Eigenaufwand vor Steuer

-20.825
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

198.986
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert *** 38.472

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2041

Ø Zufluss
vor Steuer ****

224
pro Monat

2.684
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

566
pro Monat

6.792
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. 3.438 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 159.954 im Zeitraum von 2028 - 2041.

Ertrag ab Tilgung des Förderdarlehens 2044 *****

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

110.368

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

7.282

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

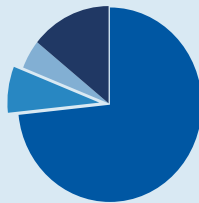
6,6 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

271.357

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

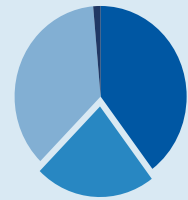


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2026 - 2043

110.368

- 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 38.472 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

46 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand /Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2026					-219.810		-219.810		-219.810
2027						8.302	8.302	3,78%	-211.509
2028	1.742	85	1.827	-1.146	681	6.578	7.260	3,43%	-204.249
2029	5.227	256	5.482	-3.438	2.044	5.945	7.989	3,91%	-196.260
2030	5.366	256	5.621	-3.438	2.183	4.365	6.548	3,34%	-189.712
2031	5.502	256	5.758	-3.438	2.320	4.256	6.575	3,47%	-183.136
2032	5.642	256	5.898	-3.438	2.460	4.145	6.605	3,61%	-176.531
2033	5.785	256	6.041	-3.438	2.603	4.032	6.635	3,76%	-169.897
2034	5.824	256	6.079	-3.438	2.641	3.915	6.556	3,86%	-163.341
2035	5.974	256	6.229	-3.438	2.791	3.848	6.640	4,06%	-156.701
2036	6.127	256	6.383	-3.438	2.945	3.724	6.669	4,26%	-150.032
2037	6.285	256	6.541	-3.438	3.102	3.596	6.698	4,46%	-143.333
2038	6.446	256	6.702	-3.438	3.264	3.464	6.727	4,69%	-136.606
2039	6.525	256	6.780	-3.438	3.342	3.327	6.670	4,88%	-129.937
2040	6.694	256	6.949	-3.438	3.511	3.230	6.741	5,19%	-123.195
2041	6.867	256	7.122	-3.438	3.684	3.085	6.769	5,49%	-116.426
2042	7.044	256	7.300	-3.438	3.862	-441	3.420	2,94%	-113.006
2043	7.226	170	7.396	-2.292	5.104	-2.466	2.638	2,33%	-110.368
2044	7.282		7.282		7.282	-3.560	3.721	3,37%	-106.646

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 256 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

46 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-16.604		-16.604	-16.604
2027				-13.156		-13.156	-29.760
2028	2.091	-349	1.742	-13.109	-523	-11.890	-41.650
2029	6.273	-1.046	5.227	-12.441	-1.516	-8.730	-50.380
2030	6.430	-1.064	5.366	-12.441	-1.436	-8.511	-58.891
2031	6.584	-1.082	5.502	-12.441	-1.352	-8.291	-67.182
2032	6.742	-1.100	5.642	-12.441	-1.265	-8.064	-75.245
2033	6.904	-1.119	5.785	-12.441	-1.174	-7.830	-83.075
2034	7.070	-1.246	5.824	-12.441	-1.079	-7.697	-90.772
2035	7.240	-1.266	5.974	-12.441	-981	-7.448	-98.220
2036	7.413	-1.286	6.127	-12.441	-878	-7.192	-105.412
2037	7.591	-1.306	6.285	-12.441	-771	-6.927	-112.339
2038	7.774	-1.327	6.446	-12.441	-660	-6.655	-118.994
2039	7.960	-1.435	6.525	-12.441	-544	-6.460	-125.454
2040	8.151	-1.457	6.694	-12.441	-423	-6.170	-131.624
2041	8.347	-1.480	6.867	-5.687	-297	883	-130.741
2042	8.547	-1.503	7.044	-1.946	-166	4.932	-125.810
2043	8.752	-1.527	7.226	-70	-35	7.120	-118.689
2044	8.962	-1.681	7.282	-70		7.211	-111.478

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
		94.275			94.275
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.612			37.915
		nach Steuer			nach Steuer
		69.662			132.190

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 62.527

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 6.273 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.

*** 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

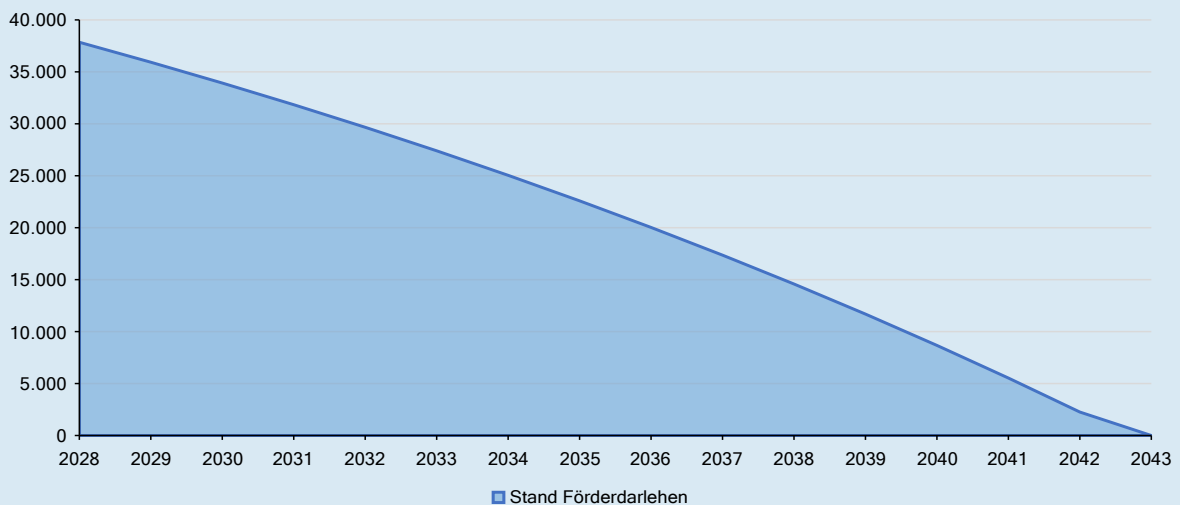
Linz | Im Haidgattern 1

KREDITÜBERSICHT

46 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2028	623	523	1.146	37.849
2029	1.922	1.516	3.438	35.927
2030	2.002	1.436	3.438	33.924
2031	2.086	1.352	3.438	31.838
2032	2.173	1.265	3.438	29.665
2033	2.264	1.174	3.438	27.401
2034	2.359	1.079	3.438	25.042
2035	2.457	981	3.438	22.585
2036	2.560	878	3.438	20.025
2037	2.667	771	3.438	17.358
2038	2.778	660	3.438	14.580
2039	2.894	544	3.438	11.686
2040	3.015	423	3.438	8.671
2041	3.141	297	3.438	5.530
2042	3.272	166	3.438	2.257
2043	2.257	35	2.292	

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

46 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-9.545		-9.545	-9.545
2027				-2.357		-2.357	-11.902
2028	2.091	-349	1.742	-2.134	-523	-914	-12.816
2029	6.273	-1.046	5.227	-2.861	-1.516	850	-11.966
2030	6.430	-1.064	5.366	-2.861	-1.436	1.069	-10.897
2031	6.584	-1.082	5.502	-2.861	-1.352	1.289	-9.608
2032	6.742	-1.100	5.642	-2.861	-1.265	1.516	-8.092
2033	6.904	-1.119	5.785	-2.861	-1.174	1.750	-6.342
2034	7.070	-1.246	5.824	-2.861	-1.079	1.883	-4.459
2035	7.240	-1.266	5.974	-2.861	-981	2.132	-2.327
2036	7.413	-1.286	6.127	-2.861	-878	2.388	61

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 11. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 6.273 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.