



Kreditzeichnung  
52 / 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,51 Euro/m<sup>2</sup>. **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		106.571	Nettoeinnahmen plus		106.571
<b>Steuerzahlung</b>		-27.823	<b>Steuerersparnis</b>		42.861
Nettoeinnahmen nach Steuer		78.749	Nettoeinnahmen nach Steuer		149.432

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

52 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 306.751 \* - HAI 1 - 2. OG - Top 10

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	49.044
2027	49.044
2028	33.138
	<b>131.226</b>

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-30.010
2027	-18.915
2028	-15.234
	<b>-64.159</b>

**131.226**  
Eigenaufwand vor Steuer

**-32.079**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**99.147**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	132.035
Bankdarlehen gefördert ****	43.490

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**820**  
pro Monat

**9.845**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**372**  
pro Monat

**4.460**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**154.438**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**8.231**

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

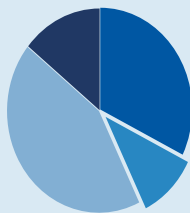
**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**306.751**

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

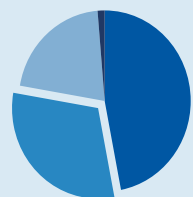


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**154.438**

- 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 132.035 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 43.490 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

52 / 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					-49.044		-49.044	-49.044
2027					-49.044	15.005	-34.039	-83.083
2028	1.970	96	2.066	-5.229	-36.301	9.458	-26.843	-109.926
2029	5.909	289	6.198	-15.686	-9.488	7.617	-1.871	-111.798
2030	6.065	289	6.354	-15.686	-9.331	7.536	-1.796	-113.593
2031	6.220	289	6.509	-15.686	-9.177	7.274	-1.903	-115.496
2032	6.378	289	6.667	-15.686	-9.019	7.006	-2.013	-117.509
2033	6.540	289	6.829	-15.686	-8.857	6.728	-2.129	-119.638
2034	6.583	289	6.872	-15.686	-8.814	6.440	-2.374	-122.011
2035	6.753	289	7.042	-15.686	-8.644	6.203	-2.441	-124.453
2036	6.927	289	7.216	-15.686	-8.470	5.893	-2.577	-127.030
2037	7.105	289	7.394	-15.686	-8.292	5.572	-2.720	-129.750
2038	7.287	289	7.576	-15.686	-8.110	5.239	-2.871	-132.621
2039	7.376	289	7.665	-15.686	-8.021	4.894	-3.128	-135.748
2040	7.567	289	7.856	-15.686	-7.830	4.585	-3.246	-138.994
2041	7.762	289	8.051	-15.686	-7.634	4.213	-3.421	-142.415
2042	7.963	289	8.252	-15.686	-7.434	10	-7.424	-149.839
2043	8.168	193	8.361	-10.457	-2.096	-2.503	-4.600	-154.438
2044	<b>8.231</b>		8.231		8.231	-3.965	4.266	-150.172

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 289 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

52 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-30.010		-30.010	-30.010
2027				-18.915		-18.915	-48.925
2028	2.364	-394	1.970	-14.819	-2.384	-15.234	-64.159
2029	7.092	-1.183	5.909	-14.064	-6.916	-15.071	-79.230
2030	7.269	-1.203	6.065	-14.064	-6.550	-14.548	-93.779
2031	7.443	-1.223	6.220	-14.064	-6.168	-14.012	-107.791
2032	7.622	-1.244	6.378	-14.064	-5.771	-13.456	-121.247
2033	7.805	-1.265	6.540	-14.064	-5.356	-12.880	-134.127
2034	7.992	-1.409	6.583	-14.064	-4.925	-12.405	-146.533
2035	8.184	-1.431	6.753	-14.064	-4.475	-11.786	-158.319
2036	8.380	-1.454	6.927	-14.064	-4.007	-11.144	-169.463
2037	8.581	-1.477	7.105	-14.064	-3.519	-10.478	-179.941
2038	8.787	-1.500	7.287	-14.064	-3.011	-9.787	-189.728
2039	8.998	-1.623	7.376	-14.064	-2.481	-9.169	-198.897
2040	9.214	-1.648	7.567	-14.064	-1.929	-8.426	-207.324
2041	9.435	-1.673	7.762	-6.429	-1.355	-21	-207.344
2042	9.662	-1.699	7.963	-2.200	-756	5.007	-202.338
2043	9.894	-1.726	8.168	-80	-159	7.930	-194.408
2044	10.131	-1.900	8.231	-80		8.152	-186.256

### 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
		106.571			106.571
		minus Steuer			plus Steuer
		-27.823			42.861
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>78.749</b>			<b>149.432</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 70.683**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 7.092 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

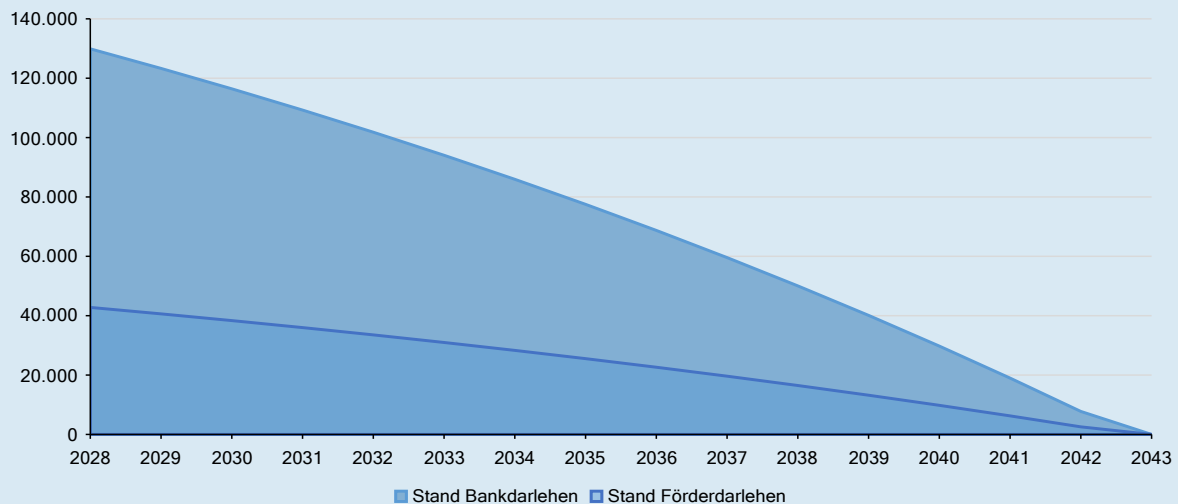
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

52 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	2.140	1.794	3.933	129.895	705	591	1.296	42.785	5.229
2029	6.597	5.203	11.799	123.298	2.173	1.714	3.887	40.613	15.686
2030	6.872	4.927	11.799	116.426	2.264	1.623	3.887	38.349	15.686
2031	7.159	4.640	11.799	109.267	2.358	1.528	3.887	35.991	15.686
2032	7.458	4.341	11.799	101.808	2.457	1.430	3.887	33.534	15.686
2033	7.770	4.029	11.799	94.038	2.559	1.327	3.887	30.975	15.686
2034	8.095	3.705	11.799	85.944	2.666	1.220	3.887	28.309	15.686
2035	8.433	3.366	11.799	77.511	2.778	1.109	3.887	25.531	15.686
2036	8.785	3.014	11.799	68.725	2.894	993	3.887	22.637	15.686
2037	9.152	2.647	11.799	59.573	3.015	872	3.887	19.623	15.686
2038	9.535	2.265	11.799	50.039	3.141	746	3.887	16.482	15.686
2039	9.933	1.866	11.799	40.106	3.272	615	3.887	13.210	15.686
2040	10.348	1.451	11.799	29.758	3.408	478	3.887	9.802	15.686
2041	10.780	1.019	11.799	18.977	3.551	336	3.887	6.251	15.686
2042	11.231	569	11.799	7.747	3.699	187	3.887	2.552	15.686
2043	7.747	120	7.866		2.552	39	2.591		10.457

## 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

52 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-22.030		-22.030	-22.030
2027				-6.707		-6.707	-28.737
2028	2.364	-394	1.970	-2.412	-2.384	-2.827	-31.564
2029	7.092	-1.183	5.909	-3.234	-6.916	-4.242	-35.806
2030	7.269	-1.203	6.065	-3.234	-6.550	-3.719	-39.525
2031	7.443	-1.223	6.220	-3.234	-6.168	-3.183	-42.708
2032	7.622	-1.244	6.378	-3.234	-5.771	-2.627	-45.335
2033	7.805	-1.265	6.540	-3.234	-5.356	-2.051	-47.386
2034	7.992	-1.409	6.583	-3.234	-4.925	-1.576	-48.962
2035	8.184	-1.431	6.753	-3.234	-4.475	-957	-49.918
2036	8.380	-1.454	6.927	-3.234	-4.007	-314	-50.233
2037	8.581	-1.477	7.105	-3.234	-3.519	352	-49.881
2038	8.787	-1.500	7.287	-3.234	-3.011	1.042	-48.839
2039	8.998	-1.623	7.376	-3.234	-2.481	1.660	-47.179
2040	9.214	-1.648	7.567	-3.234	-1.929	2.403	-44.775
2041	9.435	-1.673	7.762	-3.234	-1.355	3.174	-41.602
2042	9.662	-1.699	7.963	-3.234	-756	3.973	-37.629
2043	9.894	-1.726	8.168	-3.234	-159	4.775	-32.854
2044	10.131	-1.900	8.231	-3.234		4.997	-27.857
2045	10.374	-1.928	8.446	-3.234		5.212	-22.645
2046	10.623	-1.957	8.667	-3.234		5.433	-17.212
2047	10.878	-1.986	8.892	-3.234		5.658	-11.554
2048	11.139	-2.016	9.124	-3.234		5.889	-5.665
<b>2049</b>	<b>11.407</b>	<b>-2.047</b>	<b>9.360</b>	<b>-3.234</b>		<b>6.126</b>	<b>461</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 7.092 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 €/m<sup>2</sup> 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.