



Kreditzeichnung  
41 / 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		84.027	Nettoeinnahmen plus		84.027
<b>Steuerzahlung</b>		-21.937	<b>Steuerersparnis</b>		33.794
Nettoeinnahmen nach Steuer		62.090	Nettoeinnahmen nach Steuer		117.821

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

41 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 241.861 \* - HAI 1 - 3. OG - Top 20

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	38.669
2027	38.669
2028	26.128
	<b>103.467</b>

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-23.661
2027	-14.914
2028	-12.011
	<b>-50.587</b>

**103.467**

Eigenaufwand vor Steuer

**-25.293**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

**78.173**

Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	104.104
Bankdarlehen gefördert ****	34.290

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

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

**647**

pro Monat

**7.762**

pro Jahr

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

**293**

pro Monat

**3.516**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**121.769**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**6.490**

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

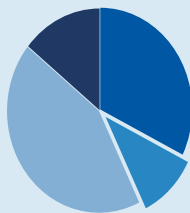
**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**241.861**

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

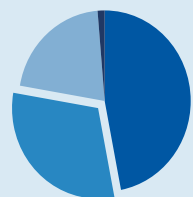


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**121.769**

- 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 104.104 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 34.290 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

41 / 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					-38.669		-38.669	-38.669
2027					-38.669	11.831	-26.839	-65.508
2028	1.553	76	1.629	-4.123	-28.622	7.457	-21.165	-86.673
2029	4.659	228	4.887	-12.368	-7.481	6.006	-1.475	-88.148
2030	4.782	228	5.010	-12.368	-7.357	5.942	-1.416	-89.564
2031	4.904	228	5.132	-12.368	-7.236	5.735	-1.500	-91.064
2032	5.029	228	5.257	-12.368	-7.111	5.524	-1.587	-92.651
2033	5.156	228	5.384	-12.368	-6.983	5.305	-1.678	-94.330
2034	5.191	228	5.418	-12.368	-6.949	5.078	-1.871	-96.201
2035	5.324	228	5.552	-12.368	-6.815	4.891	-1.925	-98.126
2036	5.461	228	5.689	-12.368	-6.678	4.646	-2.032	-100.158
2037	5.602	228	5.830	-12.368	-6.538	4.393	-2.145	-102.303
2038	5.745	228	5.973	-12.368	-6.394	4.131	-2.264	-104.566
2039	5.815	228	6.043	-12.368	-6.324	3.858	-2.466	-107.032
2040	5.966	228	6.194	-12.368	-6.174	3.615	-2.559	-109.591
2041	6.120	228	6.348	-12.368	-6.019	3.322	-2.697	-112.289
2042	6.278	228	6.506	-12.368	-5.861	8	-5.853	-118.142
2043	6.440	152	6.592	-8.245	-1.653	-1.974	-3.627	-121.769
2044	<b>6.490</b>		6.490		6.490	-3.126	3.364	-118.405

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 228 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

41 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-23.661		-23.661	-23.661
2027				-14.914		-14.914	-38.575
2028	1.864	-311	1.553	-11.684	-1.880	-12.011	-50.587
2029	5.591	-933	4.659	-11.089	-5.453	-11.883	-62.470
2030	5.731	-949	4.782	-11.089	-5.164	-11.471	-73.941
2031	5.869	-965	4.904	-11.089	-4.863	-11.048	-84.989
2032	6.010	-981	5.029	-11.089	-4.550	-10.610	-95.599
2033	6.154	-997	5.156	-11.089	-4.223	-10.156	-105.754
2034	6.301	-1.111	5.191	-11.089	-3.883	-9.781	-115.535
2035	6.453	-1.128	5.324	-11.089	-3.529	-9.293	-124.828
2036	6.608	-1.146	5.461	-11.089	-3.159	-8.787	-133.615
2037	6.766	-1.164	5.602	-11.089	-2.775	-8.261	-141.876
2038	6.929	-1.183	5.745	-11.089	-2.374	-7.717	-149.593
2039	7.095	-1.279	5.815	-11.089	-1.956	-7.230	-156.823
2040	7.265	-1.299	5.966	-11.089	-1.521	-6.644	-163.467
2041	7.439	-1.319	6.120	-5.069	-1.068	-16	-163.483
2042	7.618	-1.340	6.278	-1.735	-596	3.948	-159.536
2043	7.801	-1.361	6.440	-63	-125	6.252	-153.283
2044	7.988	-1.498	6.490	-63		6.427	-146.856

### 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
		84.027			84.027
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.937			33.794
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>62.090</b>			<b>117.821</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 55.731**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 5.591 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

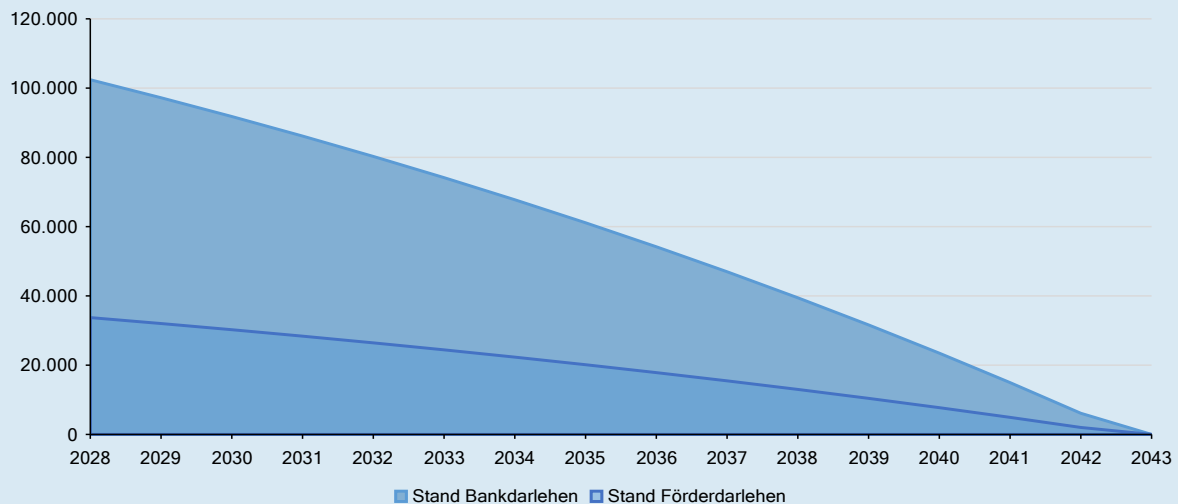
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

41 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	1.687	1.414	3.101	102.417	556	466	1.021	33.735	4.123
2029	5.201	4.102	9.303	97.216	1.713	1.351	3.064	32.021	12.368
2030	5.418	3.885	9.303	91.798	1.785	1.280	3.064	30.237	12.368
2031	5.645	3.658	9.303	86.153	1.859	1.205	3.064	28.377	12.368
2032	5.881	3.423	9.303	80.272	1.937	1.127	3.064	26.440	12.368
2033	6.126	3.177	9.303	74.146	2.018	1.046	3.064	24.422	12.368
2034	6.382	2.921	9.303	67.763	2.102	962	3.064	22.320	12.368
2035	6.649	2.654	9.303	61.114	2.190	874	3.064	20.130	12.368
2036	6.927	2.376	9.303	54.187	2.282	783	3.064	17.848	12.368
2037	7.216	2.087	9.303	46.971	2.377	687	3.064	15.472	12.368
2038	7.518	1.786	9.303	39.454	2.476	588	3.064	12.995	12.368
2039	7.832	1.472	9.303	31.622	2.580	485	3.064	10.416	12.368
2040	8.159	1.144	9.303	23.463	2.687	377	3.064	7.728	12.368
2041	8.500	803	9.303	14.963	2.800	265	3.064	4.929	12.368
2042	8.855	448	9.303	6.108	2.917	148	3.064	2.012	12.368
2043	6.108	94	6.202		2.012	31	2.043		8.245

## 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

41 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-17.370		-17.370	-17.370
2027				-5.288		-5.288	-22.658
2028	1.864	-311	1.553	-1.902	-1.880	-2.229	-24.887
2029	5.591	-933	4.659	-2.550	-5.453	-3.345	-28.232
2030	5.731	-949	4.782	-2.550	-5.164	-2.932	-31.164
2031	5.869	-965	4.904	-2.550	-4.863	-2.509	-33.674
2032	6.010	-981	5.029	-2.550	-4.550	-2.071	-35.745
2033	6.154	-997	5.156	-2.550	-4.223	-1.617	-37.362
2034	6.301	-1.111	5.191	-2.550	-3.883	-1.243	-38.604
2035	6.453	-1.128	5.324	-2.550	-3.529	-754	-39.359
2036	6.608	-1.146	5.461	-2.550	-3.159	-248	-39.606
2037	6.766	-1.164	5.602	-2.550	-2.775	277	-39.329
2038	6.929	-1.183	5.745	-2.550	-2.374	822	-38.508
2039	7.095	-1.279	5.815	-2.550	-1.956	1.309	-37.199
2040	7.265	-1.299	5.966	-2.550	-1.521	1.895	-35.304
2041	7.439	-1.319	6.120	-2.550	-1.068	2.502	-32.801
2042	7.618	-1.340	6.278	-2.550	-596	3.132	-29.669
2043	7.801	-1.361	6.440	-2.550	-125	3.765	-25.904
2044	7.988	-1.498	6.490	-2.550		3.940	-21.964
2045	8.180	-1.520	6.660	-2.550		4.110	-17.855
2046	8.376	-1.543	6.833	-2.550		4.283	-13.571
2047	8.577	-1.566	7.011	-2.550		4.461	-9.110
2048	8.783	-1.589	7.194	-2.550		4.643	-4.467
<b>2049</b>	<b>8.994</b>	<b>-1.614</b>	<b>7.380</b>	<b>-2.550</b>		<b>4.830</b>	<b>363</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 5.591 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.