



Kreditzeichnung  
46 / 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	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		94.275	Nettoeinnahmen plus		94.275
<b>Steuerzahlung</b>		-24.612	<b>Steuerersparnis</b>		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

### Kreditzeichnung

46 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 271.357 \* - HAI 1 - 3. OG - Top 21

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	43.385
2027	43.385
2028	29.314
	<b>116.085</b>

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-26.547
2027	-16.733
2028	-13.476
	<b>-56.756</b>

**116.085**

Eigenaufwand vor Steuer

**-28.378**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

**87.707**

Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	116.800
Bankdarlehen gefördert ****	38.472

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

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

**726**

pro Monat

**8.709**

pro Jahr

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

**329**

pro Monat

**3.945**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**136.619**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**7.282**

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

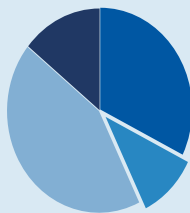
**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**271.357**

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

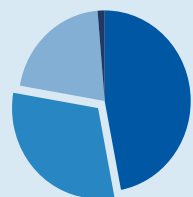


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**136.619**

- 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 116.800 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 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 - 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

46 / 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					-43.385		-43.385	-43.385
2027					-43.385	13.274	-30.112	-73.497
2028	1.742	85	1.827	-4.625	-32.112	8.366	-23.746	-97.243
2029	5.227	256	5.482	-13.876	-8.393	6.738	-1.655	-98.898
2030	5.366	256	5.621	-13.876	-8.255	6.666	-1.588	-100.486
2031	5.502	256	5.758	-13.876	-8.118	6.435	-1.683	-102.170
2032	5.642	256	5.898	-13.876	-7.978	6.198	-1.781	-103.950
2033	5.785	256	6.041	-13.876	-7.835	5.952	-1.883	-105.833
2034	5.824	256	6.079	-13.876	-7.797	5.697	-2.100	-107.933
2035	5.974	256	6.229	-13.876	-7.647	5.487	-2.160	-110.093
2036	6.127	256	6.383	-13.876	-7.493	5.213	-2.280	-112.372
2037	6.285	256	6.541	-13.876	-7.335	4.929	-2.406	-114.779
2038	6.446	256	6.702	-13.876	-7.174	4.634	-2.540	-117.318
2039	6.525	256	6.780	-13.876	-7.096	4.329	-2.767	-120.085
2040	6.694	256	6.949	-13.876	-6.927	4.056	-2.871	-122.956
2041	6.867	256	7.122	-13.876	-6.753	3.727	-3.026	-125.983
2042	7.044	256	7.300	-13.876	-6.576	9	-6.567	-132.550
2043	7.226	170	7.396	-9.251	-1.855	-2.214	-4.069	-136.619
2044	<b>7.282</b>		7.282		7.282	-3.507	3.774	-132.844

\* 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 **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-26.547		-26.547	-26.547
2027				-16.733		-16.733	-43.280
2028	2.091	-349	1.742	-13.109	-2.109	-13.476	-56.756
2029	6.273	-1.046	5.227	-12.441	-6.118	-13.332	-70.088
2030	6.430	-1.064	5.366	-12.441	-5.794	-12.870	-82.958
2031	6.584	-1.082	5.502	-12.441	-5.457	-12.395	-95.353
2032	6.742	-1.100	5.642	-12.441	-5.105	-11.904	-107.257
2033	6.904	-1.119	5.785	-12.441	-4.738	-11.394	-118.651
2034	7.070	-1.246	5.824	-12.441	-4.357	-10.974	-129.625
2035	7.240	-1.266	5.974	-12.441	-3.959	-10.426	-140.051
2036	7.413	-1.286	6.127	-12.441	-3.545	-9.858	-149.909
2037	7.591	-1.306	6.285	-12.441	-3.113	-9.269	-159.178
2038	7.774	-1.327	6.446	-12.441	-2.663	-8.658	-167.836
2039	7.960	-1.435	6.525	-12.441	-2.195	-8.111	-175.948
2040	8.151	-1.457	6.694	-12.441	-1.707	-7.454	-183.402
2041	8.347	-1.480	6.867	-5.687	-1.198	-18	-183.420
2042	8.547	-1.503	7.044	-1.946	-669	4.429	-178.991
2043	8.752	-1.527	7.226	-70	-141	7.015	-171.976
2044	8.962	-1.681	7.282	-70		7.211	-164.765

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>69.662</b>			<b>132.190</b>

**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/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

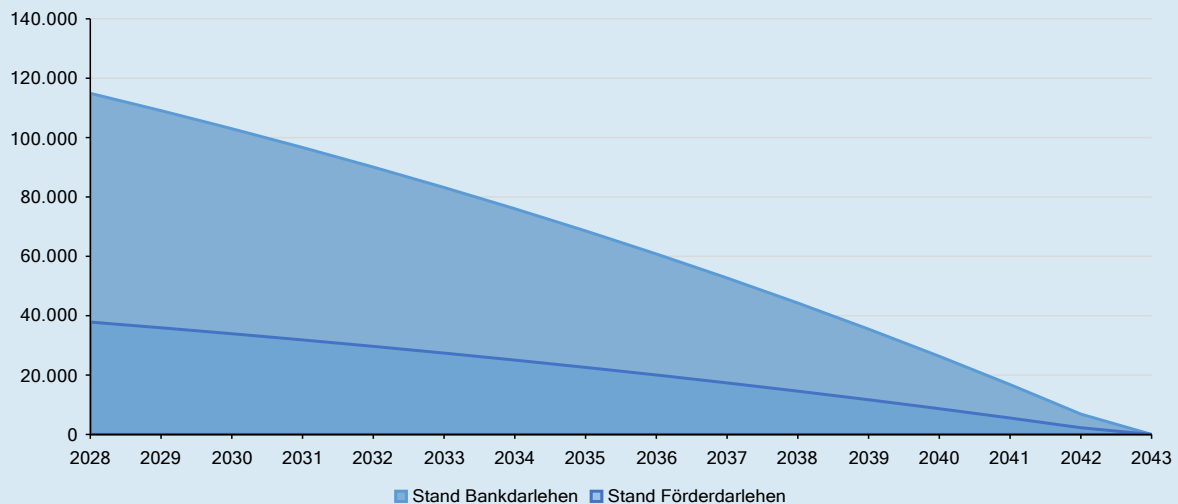
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

46 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	1.893	1.587	3.479	114.907	623	523	1.146	37.849	4.625
2029	5.835	4.602	10.438	109.072	1.922	1.516	3.438	35.927	13.876
2030	6.079	4.359	10.438	102.992	2.002	1.436	3.438	33.924	13.876
2031	6.333	4.105	10.438	96.659	2.086	1.352	3.438	31.838	13.876
2032	6.598	3.840	10.438	90.061	2.173	1.265	3.438	29.665	13.876
2033	6.874	3.564	10.438	83.188	2.264	1.174	3.438	27.401	13.876
2034	7.161	3.277	10.438	76.027	2.359	1.079	3.438	25.042	13.876
2035	7.460	2.978	10.438	68.567	2.457	981	3.438	22.585	13.876
2036	7.772	2.666	10.438	60.796	2.560	878	3.438	20.025	13.876
2037	8.096	2.342	10.438	52.699	2.667	771	3.438	17.358	13.876
2038	8.434	2.003	10.438	44.265	2.778	660	3.438	14.580	13.876
2039	8.787	1.651	10.438	35.478	2.894	544	3.438	11.686	13.876
2040	9.154	1.284	10.438	26.324	3.015	423	3.438	8.671	13.876
2041	9.536	901	10.438	16.788	3.141	297	3.438	5.530	13.876
2042	9.935	503	10.438	6.853	3.272	166	3.438	2.257	13.876
2043	6.853	106	6.959		2.257	35	2.292		9.251

## 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				-19.488		-19.488	-19.488
2027				-5.933		-5.933	-25.421
2028	2.091	-349	1.742	-2.134	-2.109	-2.501	-27.922
2029	6.273	-1.046	5.227	-2.861	-6.118	-3.753	-31.675
2030	6.430	-1.064	5.366	-2.861	-5.794	-3.290	-34.965
2031	6.584	-1.082	5.502	-2.861	-5.457	-2.815	-37.780
2032	6.742	-1.100	5.642	-2.861	-5.105	-2.324	-40.104
2033	6.904	-1.119	5.785	-2.861	-4.738	-1.814	-41.918
2034	7.070	-1.246	5.824	-2.861	-4.357	-1.394	-43.312
2035	7.240	-1.266	5.974	-2.861	-3.959	-846	-44.158
2036	7.413	-1.286	6.127	-2.861	-3.545	-278	-44.437
2037	7.591	-1.306	6.285	-2.861	-3.113	311	-44.126
2038	7.774	-1.327	6.446	-2.861	-2.663	922	-43.204
2039	7.960	-1.435	6.525	-2.861	-2.195	1.469	-41.735
2040	8.151	-1.457	6.694	-2.861	-1.707	2.126	-39.609
2041	8.347	-1.480	6.867	-2.861	-1.198	2.807	-36.802
2042	8.547	-1.503	7.044	-2.861	-669	3.514	-33.287
2043	8.752	-1.527	7.226	-2.861	-141	4.224	-29.063
2044	8.962	-1.681	7.282	-2.861		4.420	-24.643
2045	9.177	-1.705	7.472	-2.861		4.611	-20.032
2046	9.398	-1.731	7.667	-2.861		4.806	-15.226
2047	9.623	-1.757	7.866	-2.861		5.005	-10.221
2048	9.854	-1.783	8.071	-2.861		5.210	-5.011
<b>2049</b>	<b>10.091</b>	<b>-1.810</b>	<b>8.280</b>	<b>-2.861</b>		<b>5.419</b>	<b>408</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. 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/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.