



Kreditzeichnung  
44 / 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		90.176	Nettoeinnahmen plus		90.176
<b>Steuerzahlung</b>		-23.542	<b>Steuerersparnis</b>		36.267
Nettoeinnahmen nach Steuer		66.634	Nettoeinnahmen nach Steuer		126.442

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

44 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 259.559 \* - HAI 1 - 5. OG - Top 29

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	41.499
2027	41.499
2028	28.040
	<b>111.037</b>

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-25.393
2027	-16.005
2028	-12.890
	<b>-54.288</b>

**111.037**

Eigenaufwand vor Steuer

**-27.144**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

**83.893**

Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*

111.722

Bankdarlehen gefördert \*\*\*\*

36.799

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

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

**694**

pro Monat

**8.330**

pro Jahr

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

**314**

pro Monat

**3.774**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**130.679**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**6.965**

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

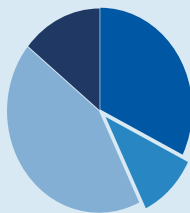
**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**259.559**

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

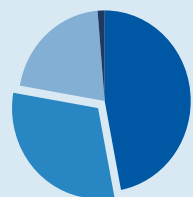


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**130.679**

- 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 111.722 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 36.799 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

44 / 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					-41.499		-41.499	-41.499
2027					-41.499	12.696	-28.802	-70.301
2028	1.667	82	1.748	-4.424	-30.716	8.003	-22.713	-93.015
2029	5.000	245	5.244	-13.273	-8.029	6.445	-1.583	-94.598
2030	5.132	245	5.377	-13.273	-7.896	6.376	-1.519	-96.117
2031	5.263	245	5.507	-13.273	-7.765	6.155	-1.610	-97.728
2032	5.397	245	5.641	-13.273	-7.631	5.928	-1.703	-99.431
2033	5.534	245	5.778	-13.273	-7.494	5.693	-1.801	-101.232
2034	5.570	245	5.815	-13.273	-7.458	5.449	-2.008	-103.240
2035	5.714	245	5.958	-13.273	-7.314	5.248	-2.066	-105.306
2036	5.861	245	6.106	-13.273	-7.167	4.986	-2.181	-107.487
2037	6.012	245	6.256	-13.273	-7.016	4.715	-2.302	-109.788
2038	6.166	245	6.410	-13.273	-6.862	4.433	-2.429	-112.218
2039	6.241	245	6.485	-13.273	-6.787	4.141	-2.646	-114.864
2040	6.403	245	6.647	-13.273	-6.625	3.879	-2.746	-117.610
2041	6.568	245	6.813	-13.273	-6.460	3.565	-2.895	-120.505
2042	6.738	245	6.982	-13.273	-6.290	9	-6.281	-126.786
2043	6.911	163	7.074	-8.848	-1.774	-2.118	-3.892	-130.679
2044	<b>6.965</b>		6.965		6.965	-3.355	3.610	-127.069

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 245 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

44 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-25.393		-25.393	-25.393
2027				-16.005		-16.005	-41.398
2028	2.000	-334	1.667	-12.539	-2.017	-12.890	-54.288
2029	6.001	-1.001	5.000	-11.900	-5.852	-12.753	-67.041
2030	6.151	-1.018	5.132	-11.900	-5.542	-12.310	-79.351
2031	6.298	-1.035	5.263	-11.900	-5.219	-11.856	-91.208
2032	6.449	-1.053	5.397	-11.900	-4.883	-11.386	-102.594
2033	6.604	-1.070	5.534	-11.900	-4.532	-10.899	-113.492
2034	6.763	-1.192	5.570	-11.900	-4.167	-10.497	-123.989
2035	6.925	-1.211	5.714	-11.900	-3.787	-9.973	-133.962
2036	7.091	-1.230	5.861	-11.900	-3.390	-9.429	-143.392
2037	7.261	-1.250	6.012	-11.900	-2.978	-8.866	-152.258
2038	7.436	-1.270	6.166	-11.900	-2.547	-8.282	-160.539
2039	7.614	-1.373	6.241	-11.900	-2.099	-7.758	-168.298
2040	7.797	-1.394	6.403	-11.900	-1.633	-7.130	-175.428
2041	7.984	-1.416	6.568	-5.440	-1.146	-18	-175.445
2042	8.175	-1.438	6.738	-1.862	-640	4.236	-171.209
2043	8.372	-1.460	6.911	-67	-135	6.710	-164.499
2044	8.573	-1.608	6.965	-67		6.898	-157.602

### 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
		90.176			90.176
		minus Steuer			plus Steuer
		-23.542			36.267
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>66.634</b>			<b>126.442</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 59.809**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 6.001 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

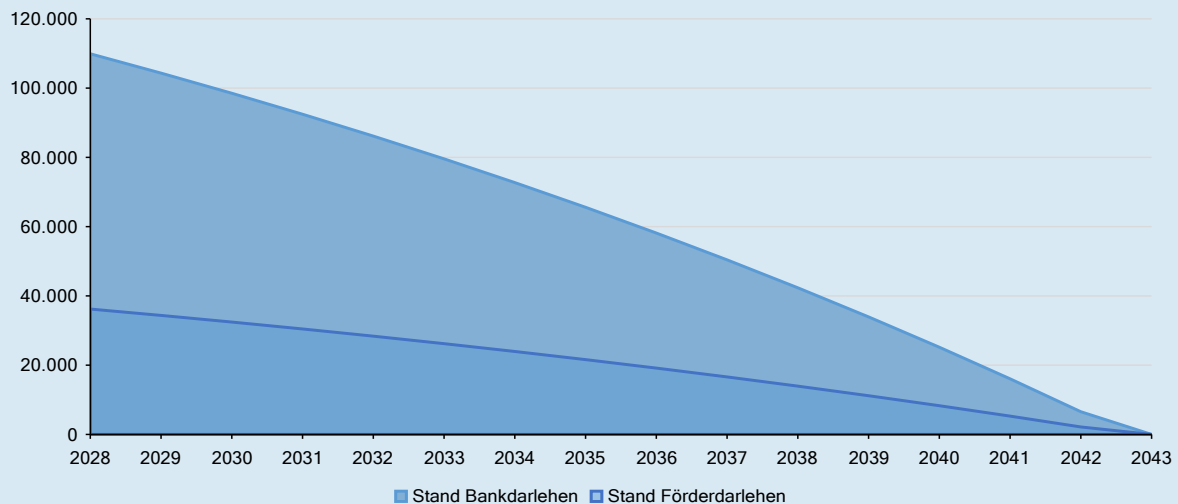
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

44 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	1.810	1.518	3.328	109.911	596	500	1.096	36.203	4.424
2029	5.582	4.402	9.984	104.329	1.839	1.450	3.289	34.365	13.273
2030	5.815	4.169	9.984	98.515	1.915	1.373	3.289	32.449	13.273
2031	6.058	3.926	9.984	92.457	1.995	1.293	3.289	30.454	13.273
2032	6.311	3.673	9.984	86.146	2.079	1.210	3.289	28.375	13.273
2033	6.575	3.409	9.984	79.571	2.166	1.123	3.289	26.209	13.273
2034	6.849	3.135	9.984	72.722	2.256	1.033	3.289	23.953	13.273
2035	7.136	2.848	9.984	65.586	2.350	938	3.289	21.603	13.273
2036	7.434	2.550	9.984	58.152	2.449	840	3.289	19.154	13.273
2037	7.744	2.240	9.984	50.408	2.551	738	3.289	16.604	13.273
2038	8.068	1.916	9.984	42.340	2.657	631	3.289	13.946	13.273
2039	8.405	1.579	9.984	33.936	2.768	520	3.289	11.178	13.273
2040	8.756	1.228	9.984	25.180	2.884	404	3.289	8.294	13.273
2041	9.122	862	9.984	16.058	3.005	284	3.289	5.289	13.273
2042	9.503	481	9.984	6.555	3.130	158	3.289	2.159	13.273
2043	6.555	101	6.656		2.159	33	2.192		8.848

## 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

44 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-18.641		-18.641	-18.641
2027				-5.675		-5.675	-24.316
2028	2.000	-334	1.667	-2.041	-2.017	-2.392	-26.708
2029	6.001	-1.001	5.000	-2.737	-5.852	-3.589	-30.298
2030	6.151	-1.018	5.132	-2.737	-5.542	-3.147	-33.444
2031	6.298	-1.035	5.263	-2.737	-5.219	-2.693	-36.137
2032	6.449	-1.053	5.397	-2.737	-4.883	-2.223	-38.360
2033	6.604	-1.070	5.534	-2.737	-4.532	-1.735	-40.096
2034	6.763	-1.192	5.570	-2.737	-4.167	-1.333	-41.429
2035	6.925	-1.211	5.714	-2.737	-3.787	-809	-42.238
2036	7.091	-1.230	5.861	-2.737	-3.390	-266	-42.505
2037	7.261	-1.250	6.012	-2.737	-2.978	297	-42.207
2038	7.436	-1.270	6.166	-2.737	-2.547	882	-41.325
2039	7.614	-1.373	6.241	-2.737	-2.099	1.405	-39.920
2040	7.797	-1.394	6.403	-2.737	-1.633	2.033	-37.887
2041	7.984	-1.416	6.568	-2.737	-1.146	2.685	-35.202
2042	8.175	-1.438	6.738	-2.737	-640	3.362	-31.840
2043	8.372	-1.460	6.911	-2.737	-135	4.040	-27.800
2044	8.573	-1.608	6.965	-2.737		4.228	-23.572
2045	8.778	-1.631	7.147	-2.737		4.410	-19.161
2046	8.989	-1.656	7.333	-2.737		4.597	-14.564
2047	9.205	-1.680	7.524	-2.737		4.788	-9.777
2048	9.426	-1.706	7.720	-2.737		4.983	-4.794
<b>2049</b>	<b>9.652</b>	<b>-1.732</b>	<b>7.920</b>	<b>-2.737</b>		<b>5.183</b>	<b>390</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 6.001 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.