



Kreditzeichnung  
53 / 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		108.621	Nettoeinnahmen plus		108.621
<b>Steuerzahlung</b>		-28.358	<b>Steuerersparnis</b>		43.685
Nettoeinnahmen nach Steuer		80.263	Nettoeinnahmen nach Steuer		152.306

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

53 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 312.650 \* - HAI 1 - 1. OG - Top 3

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	49.987
2027	49.987
2028	33.775
	<b>133.750</b>

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-30.587
2027	-19.279
2028	-15.527
	<b>-65.393</b>

**133.750**  
Eigenaufwand vor Steuer

**-32.696**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**101.053**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	134.574
Bankdarlehen gefördert ****	44.327

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

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

**836**  
pro Monat

**10.034**  
pro Jahr

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

**379**  
pro Monat

**4.545**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**157.408**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**8.390**

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

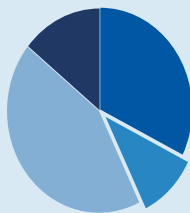
**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**312.650**

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

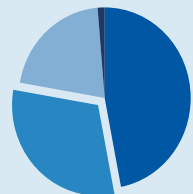


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**157.408**

- 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 134.574 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 44.327 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

53 / 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					-49.987		-49.987	-49.987
2027					-49.987	15.293	-34.694	-84.681
2028	2.007	98	2.106	-5.329	-36.999	9.639	-27.359	-112.040
2029	6.022	295	6.317	-15.987	-9.671	7.764	-1.907	-113.948
2030	6.182	295	6.477	-15.987	-9.511	7.681	-1.830	-115.778
2031	6.339	295	6.634	-15.987	-9.353	7.414	-1.939	-117.717
2032	6.501	295	6.795	-15.987	-9.192	7.141	-2.052	-119.769
2033	6.666	295	6.960	-15.987	-9.027	6.858	-2.170	-121.939
2034	6.710	295	7.004	-15.987	-8.983	6.564	-2.419	-124.358
2035	6.883	295	7.177	-15.987	-8.810	6.322	-2.488	-126.846
2036	7.060	295	7.354	-15.987	-8.633	6.006	-2.627	-129.473
2037	7.241	295	7.536	-15.987	-8.452	5.679	-2.773	-132.245
2038	7.427	295	7.722	-15.987	-8.266	5.340	-2.926	-135.171
2039	7.517	295	7.812	-15.987	-8.175	4.988	-3.188	-138.359
2040	7.712	295	8.007	-15.987	-7.981	4.673	-3.308	-141.667
2041	7.912	295	8.206	-15.987	-7.781	4.294	-3.487	-145.154
2042	8.116	295	8.411	-15.987	-7.577	11	-7.566	-152.720
2043	8.325	196	8.522	-10.658	-2.137	-2.551	-4.688	-157.408
2044	<b>8.390</b>		8.390		8.390	-4.041	4.349	-153.060

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 295 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

53 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-30.587		-30.587	-30.587
2027				-19.279		-19.279	-49.866
2028	2.409	-402	2.007	-15.104	-2.430	-15.527	-65.393
2029	7.228	-1.206	6.022	-14.334	-7.049	-15.361	-80.754
2030	7.409	-1.226	6.182	-14.334	-6.676	-14.828	-95.582
2031	7.586	-1.247	6.339	-14.334	-6.287	-14.282	-109.864
2032	7.768	-1.268	6.501	-14.334	-5.882	-13.715	-123.579
2033	7.955	-1.289	6.666	-14.334	-5.459	-13.128	-136.707
2034	8.146	-1.436	6.710	-14.334	-5.020	-12.644	-149.351
2035	8.341	-1.459	6.883	-14.334	-4.561	-12.013	-161.363
2036	8.542	-1.482	7.060	-14.334	-4.084	-11.358	-172.722
2037	8.747	-1.505	7.241	-14.334	-3.587	-10.679	-183.401
2038	8.956	-1.529	7.427	-14.334	-3.068	-9.976	-193.377
2039	9.171	-1.654	7.517	-14.334	-2.529	-9.345	-202.722
2040	9.391	-1.679	7.712	-14.334	-1.966	-8.588	-211.311
2041	9.617	-1.705	7.912	-6.552	-1.381	-21	-211.332
2042	9.848	-1.732	8.116	-2.243	-770	5.103	-206.229
2043	10.084	-1.759	8.325	-81	-162	8.082	-198.147
2044	10.326	-1.936	8.390	-81		8.309	-189.838

### 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
		108.621			108.621
		minus Steuer			plus Steuer
		-28.358			43.685
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>80.263</b>			<b>152.306</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 72.042**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 7.228 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

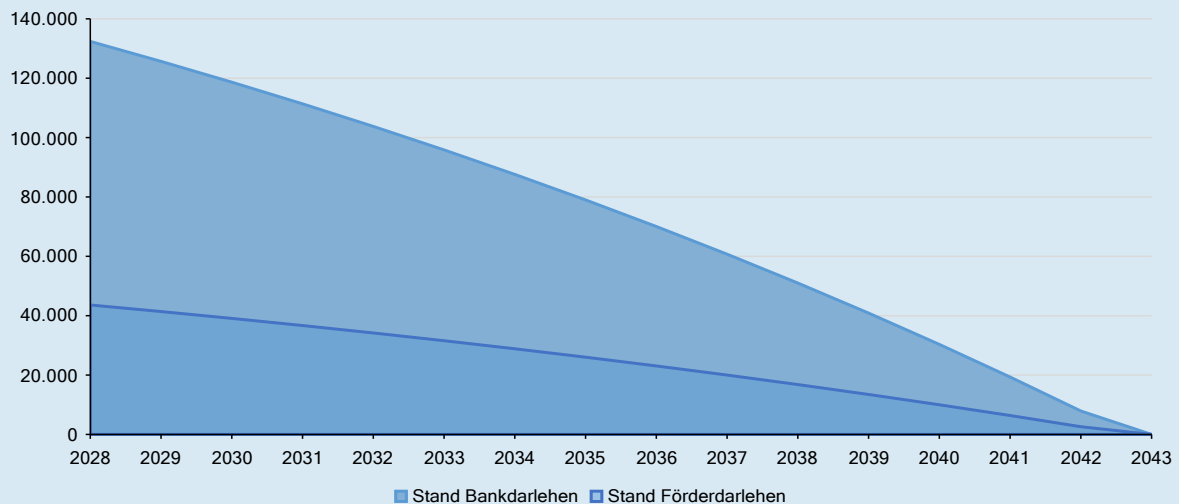
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

53 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	2.181	1.828	4.009	132.393	718	602	1.320	43.608	5.329
2029	6.723	5.303	12.026	125.670	2.215	1.747	3.961	41.394	15.987
2030	7.004	5.022	12.026	118.665	2.307	1.654	3.961	39.086	15.987
2031	7.297	4.729	12.026	111.368	2.404	1.558	3.961	36.683	15.987
2032	7.602	4.424	12.026	103.766	2.504	1.457	3.961	34.179	15.987
2033	7.920	4.107	12.026	95.847	2.609	1.353	3.961	31.570	15.987
2034	8.250	3.776	12.026	87.596	2.718	1.244	3.961	28.853	15.987
2035	8.595	3.431	12.026	79.001	2.831	1.130	3.961	26.022	15.987
2036	8.954	3.072	12.026	70.047	2.949	1.012	3.961	23.072	15.987
2037	9.328	2.698	12.026	60.719	3.073	889	3.961	20.000	15.987
2038	9.718	2.308	12.026	51.001	3.201	760	3.961	16.799	15.987
2039	10.124	1.902	12.026	40.877	3.335	627	3.961	13.464	15.987
2040	10.547	1.479	12.026	30.330	3.474	487	3.961	9.990	15.987
2041	10.988	1.039	12.026	19.342	3.619	342	3.961	6.371	15.987
2042	11.447	580	12.026	7.896	3.770	191	3.961	2.601	15.987
2043	7.896	122	8.017		2.601	40	2.641		10.658

## 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

53 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-22.454		-22.454	-22.454
2027				-6.836		-6.836	-29.290
2028	2.409	-402	2.007	-2.459	-2.430	-2.882	-32.171
2029	7.228	-1.206	6.022	-3.296	-7.049	-4.324	-36.495
2030	7.409	-1.226	6.182	-3.296	-6.676	-3.790	-40.285
2031	7.586	-1.247	6.339	-3.296	-6.287	-3.244	-43.529
2032	7.768	-1.268	6.501	-3.296	-5.882	-2.677	-46.207
2033	7.955	-1.289	6.666	-3.296	-5.459	-2.090	-48.297
2034	8.146	-1.436	6.710	-3.296	-5.020	-1.606	-49.903
2035	8.341	-1.459	6.883	-3.296	-4.561	-975	-50.878
2036	8.542	-1.482	7.060	-3.296	-4.084	-320	-51.199
2037	8.747	-1.505	7.241	-3.296	-3.587	358	-50.840
2038	8.956	-1.529	7.427	-3.296	-3.068	1.062	-49.778
2039	9.171	-1.654	7.517	-3.296	-2.529	1.692	-48.086
2040	9.391	-1.679	7.712	-3.296	-1.966	2.449	-45.637
2041	9.617	-1.705	7.912	-3.296	-1.381	3.235	-42.402
2042	9.848	-1.732	8.116	-3.296	-770	4.049	-38.353
2043	10.084	-1.759	8.325	-3.296	-162	4.867	-33.486
2044	10.326	-1.936	8.390	-3.296		5.093	-28.393
2045	10.574	-1.965	8.609	-3.296		5.312	-23.081
2046	10.828	-1.994	8.833	-3.296		5.537	-17.543
2047	11.088	-2.024	9.063	-3.296		5.767	-11.776
2048	11.354	-2.055	9.299	-3.296		6.003	-5.774
<b>2049</b>	<b>11.626</b>	<b>-2.086</b>	<b>9.540</b>	<b>-3.296</b>		<b>6.244</b>	<b>470</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 7.228 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.