



Kreditzeichnung  
36 / 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		73.780	Nettoeinnahmen plus		73.780
<b>Steuerzahlung</b>		-19.262	<b>Steuerersparnis</b>		29.673
Nettoeinnahmen nach Steuer		54.518	Nettoeinnahmen nach Steuer		103.453

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

36 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 212.366 \* - HA1 1 - 5. OG - Top 30

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	33.954
2027	33.954
2028	22.942
	<b>90.849</b>

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-20.776
2027	-13.095
2028	-10.547
	<b>-44.418</b>

**90.849**  
Eigenaufwand vor Steuer

**-22.209**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**68.640**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	91.409
Bankdarlehen gefördert ****	30.109

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

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

**568**  
pro Monat

**6.816**  
pro Jahr

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

**257**  
pro Monat

**3.087**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**106.919**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**5.699**

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

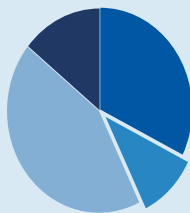
**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**212.366**

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

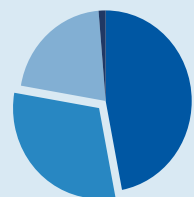


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**106.919**

- 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 91.409 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 30.109 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

36 / 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					-33.954		-33.954	-33.954
2027					-33.954	10.388	-23.566	-57.519
2028	1.364	67	1.430	-3.620	-25.131	6.548	-18.584	-76.103
2029	4.091	200	4.291	-10.859	-6.569	5.273	-1.295	-77.398
2030	4.199	200	4.399	-10.859	-6.460	5.217	-1.243	-78.642
2031	4.306	200	4.506	-10.859	-6.353	5.036	-1.317	-79.959
2032	4.415	200	4.616	-10.859	-6.244	4.850	-1.393	-81.352
2033	4.528	200	4.728	-10.859	-6.132	4.658	-1.474	-82.826
2034	4.558	200	4.758	-10.859	-6.102	4.459	-1.643	-84.469
2035	4.675	200	4.875	-10.859	-5.984	4.294	-1.690	-86.160
2036	4.795	200	4.995	-10.859	-5.864	4.080	-1.784	-87.944
2037	4.919	200	5.119	-10.859	-5.741	3.857	-1.883	-89.827
2038	5.045	200	5.245	-10.859	-5.615	3.627	-1.988	-91.814
2039	5.106	200	5.306	-10.859	-5.553	3.388	-2.165	-93.980
2040	5.239	200	5.439	-10.859	-5.421	3.174	-2.247	-96.227
2041	5.374	200	5.574	-10.859	-5.285	2.917	-2.369	-98.595
2042	5.513	200	5.713	-10.859	-5.147	7	-5.139	-103.734
2043	5.655	133	5.788	-7.240	-1.451	-1.733	-3.184	-106.919
2044	<b>5.699</b>		5.699		5.699	-2.745	2.954	-103.965

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 200 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

36 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-20.776		-20.776	-20.776
2027				-13.095		-13.095	-33.871
2028	1.637	-273	1.364	-10.259	-1.651	-10.547	-44.418
2029	4.910	-819	4.091	-9.736	-4.788	-10.434	-54.852
2030	5.032	-833	4.199	-9.736	-4.535	-10.072	-64.924
2031	5.153	-847	4.306	-9.736	-4.270	-9.701	-74.624
2032	5.277	-861	4.415	-9.736	-3.995	-9.316	-83.940
2033	5.403	-876	4.528	-9.736	-3.708	-8.917	-92.857
2034	5.533	-975	4.558	-9.736	-3.409	-8.588	-101.446
2035	5.666	-991	4.675	-9.736	-3.098	-8.160	-109.605
2036	5.802	-1.006	4.795	-9.736	-2.774	-7.715	-117.320
2037	5.941	-1.022	4.919	-9.736	-2.436	-7.254	-124.574
2038	6.084	-1.039	5.045	-9.736	-2.084	-6.776	-131.350
2039	6.230	-1.123	5.106	-9.736	-1.718	-6.348	-137.698
2040	6.379	-1.141	5.239	-9.736	-1.336	-5.834	-143.532
2041	6.532	-1.158	5.374	-4.451	-938	-14	-143.546
2042	6.689	-1.176	5.513	-1.523	-523	3.466	-140.080
2043	6.850	-1.195	5.655	-55	-110	5.490	-134.590
2044	7.014	-1.315	5.699	-55		5.644	-128.947

### 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
		73.780			73.780
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.262			29.673
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>54.518</b>			<b>103.453</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 48.934**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 4.910 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

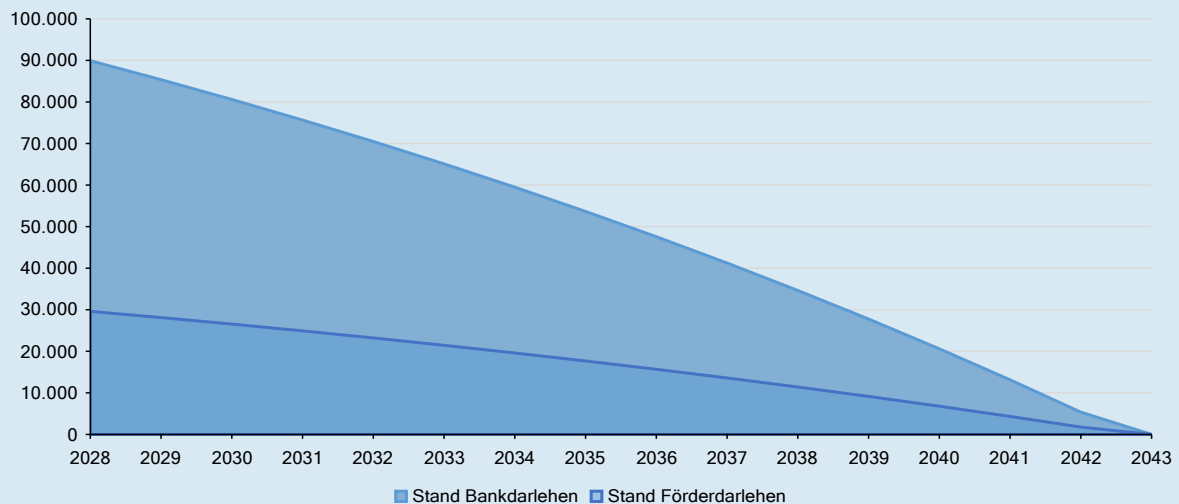
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

36 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	1.481	1.242	2.723	89.927	488	409	897	29.621	3.620
2029	4.567	3.602	8.169	85.360	1.504	1.186	2.691	28.116	10.859
2030	4.758	3.411	8.169	80.603	1.567	1.124	2.691	26.549	10.859
2031	4.956	3.212	8.169	75.646	1.633	1.058	2.691	24.917	10.859
2032	5.164	3.005	8.169	70.483	1.701	990	2.691	23.216	10.859
2033	5.379	2.789	8.169	65.103	1.772	919	2.691	21.444	10.859
2034	5.604	2.565	8.169	59.499	1.846	845	2.691	19.598	10.859
2035	5.838	2.331	8.169	53.661	1.923	768	2.691	17.675	10.859
2036	6.082	2.087	8.169	47.579	2.003	687	2.691	15.672	10.859
2037	6.336	1.833	8.169	41.243	2.087	604	2.691	13.585	10.859
2038	6.601	1.568	8.169	34.642	2.174	516	2.691	11.411	10.859
2039	6.877	1.292	8.169	27.765	2.265	426	2.691	9.146	10.859
2040	7.164	1.005	8.169	20.601	2.360	331	2.691	6.786	10.859
2041	7.463	705	8.169	13.138	2.458	232	2.691	4.328	10.859
2042	7.775	394	8.169	5.363	2.561	130	2.691	1.767	10.859
2043	5.363	83	5.446		1.767	27	1.794		7.240

## 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

36 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-15.252		-15.252	-15.252
2027				-4.643		-4.643	-19.895
2028	1.637	-273	1.364	-1.670	-1.651	-1.957	-21.852
2029	4.910	-819	4.091	-2.239	-4.788	-2.937	-24.789
2030	5.032	-833	4.199	-2.239	-4.535	-2.575	-27.364
2031	5.153	-847	4.306	-2.239	-4.270	-2.203	-29.567
2032	5.277	-861	4.415	-2.239	-3.995	-1.819	-31.386
2033	5.403	-876	4.528	-2.239	-3.708	-1.420	-32.805
2034	5.533	-975	4.558	-2.239	-3.409	-1.091	-33.896
2035	5.666	-991	4.675	-2.239	-3.098	-662	-34.559
2036	5.802	-1.006	4.795	-2.239	-2.774	-218	-34.776
2037	5.941	-1.022	4.919	-2.239	-2.436	243	-34.533
2038	6.084	-1.039	5.045	-2.239	-2.084	721	-33.812
2039	6.230	-1.123	5.106	-2.239	-1.718	1.149	-32.662
2040	6.379	-1.141	5.239	-2.239	-1.336	1.664	-30.998
2041	6.532	-1.158	5.374	-2.239	-938	2.197	-28.801
2042	6.689	-1.176	5.513	-2.239	-523	2.750	-26.051
2043	6.850	-1.195	5.655	-2.239	-110	3.306	-22.745
2044	7.014	-1.315	5.699	-2.239		3.459	-19.286
2045	7.182	-1.335	5.848	-2.239		3.608	-15.677
2046	7.355	-1.355	6.000	-2.239		3.761	-11.916
2047	7.531	-1.375	6.156	-2.239		3.917	-7.999
2048	7.712	-1.396	6.316	-2.239		4.077	-3.922
<b>2049</b>	<b>7.897</b>	<b>-1.417</b>	<b>6.480</b>	<b>-2.239</b>		<b>4.241</b>	<b>319</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 4.910 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.