



Kreditzeichnung  
89 / 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		182.401	Nettoeinnahmen plus		182.401
<b>Steuerzahlung</b>		-47.619	<b>Steuerersparnis</b>		73.358
Nettoeinnahmen nach Steuer		134.782	Nettoeinnahmen nach Steuer		255.759

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

89 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 525.016 \* - HA1 1 - 9. OG - Top 54

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	83.941
2027	83.941
2028	56.717
	<hr/>
	224.599

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-51.363
2027	-32.374
2028	-26.074
	<hr/>
	-109.810

224.599

Eigenaufwand vor Steuer

**-54.905**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

**169.693**

Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*

225.982

Bankdarlehen gefördert \*\*\*\*

74.435

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

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

**1.404**  
pro Monat

**16.850**  
pro Jahr

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

**636**  
pro Monat

**7.633**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

264.327

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

14.088

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

**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**525.016**

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

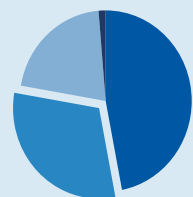


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**264.327**

- 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 225.982 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 74.435 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

89 / 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					-83.941		-83.941	-83.941
2027					-83.941	25.681	-58.259	-142.200
2028	3.371	165	3.536	-8.949	-62.130	16.187	-45.943	-188.143
2029	10.113	495	10.607	-26.847	-16.240	13.037	-3.203	-191.346
2030	10.381	495	10.876	-26.847	-15.971	12.898	-3.073	-194.419
2031	10.646	495	11.140	-26.847	-15.707	12.450	-3.257	-197.676
2032	10.916	495	11.411	-26.847	-15.436	11.991	-3.445	-201.121
2033	11.193	495	11.688	-26.847	-15.159	11.516	-3.644	-204.765
2034	11.267	495	11.762	-26.847	-15.085	11.023	-4.062	-208.827
2035	11.558	495	12.052	-26.847	-14.794	10.616	-4.178	-213.006
2036	11.855	495	12.350	-26.847	-14.497	10.086	-4.411	-217.416
2037	12.160	495	12.655	-26.847	-14.192	9.537	-4.656	-222.072
2038	12.472	495	12.967	-26.847	-13.880	8.967	-4.914	-226.986
2039	12.624	495	13.118	-26.847	-13.729	8.376	-5.353	-232.339
2040	12.951	495	13.445	-26.847	-13.401	7.847	-5.555	-237.893
2041	13.286	495	13.780	-26.847	-13.067	7.211	-5.856	-243.749
2042	13.629	495	14.123	-26.847	-12.723	18	-12.706	-256.454
2043	13.980	330	14.310	-17.898	-3.588	-4.285	-7.873	-264.327
2044	<b>14.088</b>		14.088		14.088	-6.786	7.302	-257.025

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 495 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

89 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-51.363		-51.363	-51.363
2027				-32.374		-32.374	-83.737
2028	4.046	-675	3.371	-25.364	-4.081	-26.074	-109.810
2029	12.137	-2.025	10.113	-24.071	-11.838	-25.795	-135.606
2030	12.441	-2.060	10.381	-24.071	-11.210	-24.900	-160.506
2031	12.739	-2.094	10.646	-24.071	-10.557	-23.982	-184.488
2032	13.045	-2.129	10.916	-24.071	-9.877	-23.031	-207.519
2033	13.358	-2.165	11.193	-24.071	-9.168	-22.045	-229.564
2034	13.679	-2.412	11.267	-24.071	-8.429	-21.232	-250.797
2035	14.007	-2.449	11.558	-24.071	-7.660	-20.172	-270.969
2036	14.343	-2.488	11.855	-24.071	-6.858	-19.073	-290.042
2037	14.688	-2.528	12.160	-24.071	-6.023	-17.933	-307.975
2038	15.040	-2.568	12.472	-24.071	-5.153	-16.751	-324.727
2039	15.401	-2.777	12.624	-24.071	-4.246	-15.693	-340.420
2040	15.771	-2.820	12.951	-24.071	-3.302	-14.422	-354.842
2041	16.149	-2.863	13.286	-11.003	-2.318	-36	-354.878
2042	16.537	-2.908	13.629	-3.766	-1.294	8.569	-346.309
2043	16.934	-2.954	13.980	-136	-272	13.572	-332.737
2044	17.340	-3.252	14.088	-136		13.952	-318.785

### 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
		182.401			182.401
		minus Steuer			plus Steuer
		-47.619			73.358
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>134.782</b>			<b>255.759</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 120.977**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 12.137 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

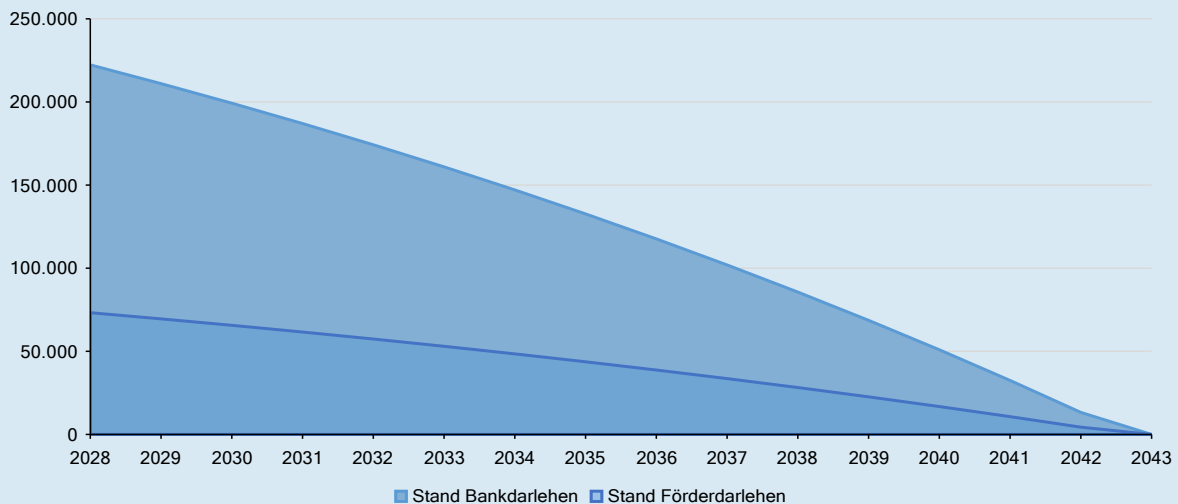
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

89 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.662	3.070	6.732	222.320	1.206	1.011	2.217	73.229	8.949
2029	11.290	8.905	20.195	211.030	3.719	2.933	6.652	69.510	26.847
2030	11.762	8.433	20.195	199.268	3.874	2.778	6.652	65.636	26.847
2031	12.254	7.941	20.195	187.014	4.036	2.616	6.652	61.600	26.847
2032	12.765	7.429	20.195	174.249	4.205	2.447	6.652	57.395	26.847
2033	13.299	6.896	20.195	160.950	4.380	2.271	6.652	53.015	26.847
2034	13.854	6.341	20.195	147.096	4.563	2.088	6.652	48.451	26.847
2035	14.433	5.762	20.195	132.663	4.754	1.898	6.652	43.697	26.847
2036	15.036	5.159	20.195	117.626	4.953	1.699	6.652	38.744	26.847
2037	15.664	4.530	20.195	101.962	5.160	1.492	6.652	33.585	26.847
2038	16.319	3.876	20.195	85.643	5.375	1.277	6.652	28.209	26.847
2039	17.001	3.194	20.195	68.642	5.600	1.052	6.652	22.610	26.847
2040	17.711	2.484	20.195	50.931	5.834	818	6.652	16.776	26.847
2041	18.451	1.744	20.195	32.480	6.077	574	6.652	10.699	26.847
2042	19.222	973	20.195	13.259	6.331	321	6.652	4.367	26.847
2043	13.259	205	13.463		4.367	67	4.435		17.898

## 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

89 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-37.705		-37.705	-37.705
2027				-11.479		-11.479	-49.185
2028	4.046	-675	3.371	-4.129	-4.081	-4.839	-54.024
2029	12.137	-2.025	10.113	-5.536	-11.838	-7.260	-61.284
2030	12.441	-2.060	10.381	-5.536	-11.210	-6.365	-67.649
2031	12.739	-2.094	10.646	-5.536	-10.557	-5.447	-73.096
2032	13.045	-2.129	10.916	-5.536	-9.877	-4.496	-77.592
2033	13.358	-2.165	11.193	-5.536	-9.168	-3.510	-81.102
2034	13.679	-2.412	11.267	-5.536	-8.429	-2.697	-83.800
2035	14.007	-2.449	11.558	-5.536	-7.660	-1.637	-85.437
2036	14.343	-2.488	11.855	-5.536	-6.858	-538	-85.975
2037	14.688	-2.528	12.160	-5.536	-6.023	602	-85.373
2038	15.040	-2.568	12.472	-5.536	-5.153	1.784	-83.590
2039	15.401	-2.777	12.624	-5.536	-4.246	2.842	-80.748
2040	15.771	-2.820	12.951	-5.536	-3.302	4.113	-76.635
2041	16.149	-2.863	13.286	-5.536	-2.318	5.432	-71.203
2042	16.537	-2.908	13.629	-5.536	-1.294	6.800	-64.404
2043	16.934	-2.954	13.980	-5.536	-272	8.172	-56.231
2044	17.340	-3.252	14.088	-5.536		8.553	-47.679
2045	17.756	-3.300	14.456	-5.536		8.921	-38.758
2046	18.182	-3.349	14.834	-5.536		9.298	-29.460
2047	18.619	-3.399	15.220	-5.536		9.684	-19.776
2048	19.066	-3.450	15.615	-5.536		10.080	-9.696
<b>2049</b>	<b>19.523</b>	<b>-3.503</b>	<b>16.020</b>	<b>-5.536</b>		<b>10.485</b>	<b>789</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 12.137 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.