



Kreditzeichnung  
92 / 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		188.549	Nettoeinnahmen plus		188.549
<b>Steuerzahlung</b>		-49.224	<b>Steuerersparnis</b>		75.830
Nettoeinnahmen nach Steuer		139.325	Nettoeinnahmen nach Steuer		264.380

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

92 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 542.713 \* - HA1 1 - 7. OG - Top 41

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	86.770
2027	86.770
2028	58.629
	<b>232.169</b>

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-53.094
2027	-33.465
2028	-26.953
	<b>-113.512</b>

**232.169**

Eigenaufwand vor Steuer

**-56.756**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

**175.413**

Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*

233.600

Bankdarlehen gefördert \*\*\*\*

76.944

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

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

**1.451**  
pro Monat

**17.418**  
pro Jahr

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

**658**  
pro Monat

**7.890**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**273.237**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**14.563**

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

**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**542.713**

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

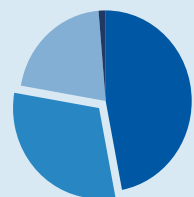


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**273.237**

- 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 233.600 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 76.944 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

92 / 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					-86.770		-86.770	-86.770
2027					-86.770	26.547	-60.223	-146.994
2028	3.485	170	3.655	-9.251	-64.224	16.733	-47.492	-194.485
2029	10.454	511	10.965	-27.752	-16.787	13.476	-3.311	-197.796
2030	10.731	511	11.242	-27.752	-16.509	13.332	-3.177	-200.973
2031	11.004	511	11.516	-27.752	-16.236	12.870	-3.367	-204.339
2032	11.284	511	11.795	-27.752	-15.957	12.395	-3.561	-207.901
2033	11.570	511	12.082	-27.752	-15.670	11.904	-3.766	-211.667
2034	11.647	511	12.158	-27.752	-15.593	11.394	-4.199	-215.866
2035	11.947	511	12.459	-27.752	-15.293	10.974	-4.319	-220.185
2036	12.255	511	12.766	-27.752	-14.986	10.426	-4.559	-224.745
2037	12.570	511	13.081	-27.752	-14.671	9.858	-4.813	-229.558
2038	12.892	511	13.404	-27.752	-14.348	9.269	-5.079	-234.637
2039	13.049	511	13.560	-27.752	-14.191	8.658	-5.533	-240.170
2040	13.387	511	13.899	-27.752	-13.853	8.111	-5.742	-245.912
2041	13.734	511	14.245	-27.752	-13.507	7.454	-6.053	-251.965
2042	14.088	511	14.599	-27.752	-13.152	18	-13.134	-265.099
2043	14.451	341	14.792	-18.501	-3.709	-4.429	-8.138	-273.237
2044	<b>14.563</b>		14.563		14.563	-7.015	7.548	-265.689

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 511 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

92 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-53.094		-53.094	-53.094
2027				-33.465		-33.465	-86.559
2028	4.182	-698	3.485	-26.219	-4.218	-26.953	-113.512
2029	12.547	-2.093	10.454	-24.882	-12.237	-26.665	-140.177
2030	12.860	-2.129	10.731	-24.882	-11.588	-25.739	-165.916
2031	13.169	-2.164	11.004	-24.882	-10.913	-24.791	-190.707
2032	13.485	-2.201	11.284	-24.882	-10.210	-23.807	-214.514
2033	13.809	-2.238	11.570	-24.882	-9.477	-22.788	-237.302
2034	14.140	-2.493	11.647	-24.882	-8.713	-21.948	-259.250
2035	14.479	-2.532	11.947	-24.882	-7.918	-20.852	-280.103
2036	14.827	-2.572	12.255	-24.882	-7.089	-19.716	-299.819
2037	15.183	-2.613	12.570	-24.882	-6.226	-18.538	-318.357
2038	15.547	-2.655	12.892	-24.882	-5.326	-17.316	-335.673
2039	15.920	-2.871	13.049	-24.882	-4.390	-16.222	-351.895
2040	16.302	-2.915	13.387	-24.882	-3.413	-14.908	-366.803
2041	16.693	-2.960	13.734	-11.374	-2.397	-37	-366.840
2042	17.094	-3.006	14.088	-3.893	-1.337	8.858	-357.982
2043	17.504	-3.053	14.451	-141	-281	14.029	-343.953
2044	17.924	-3.361	14.563	-141		14.422	-329.531

### 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
		188.549			188.549
		minus Steuer			plus Steuer
		-49.224			75.830
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>139.325</b>			<b>264.380</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 125.055**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 12.547 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

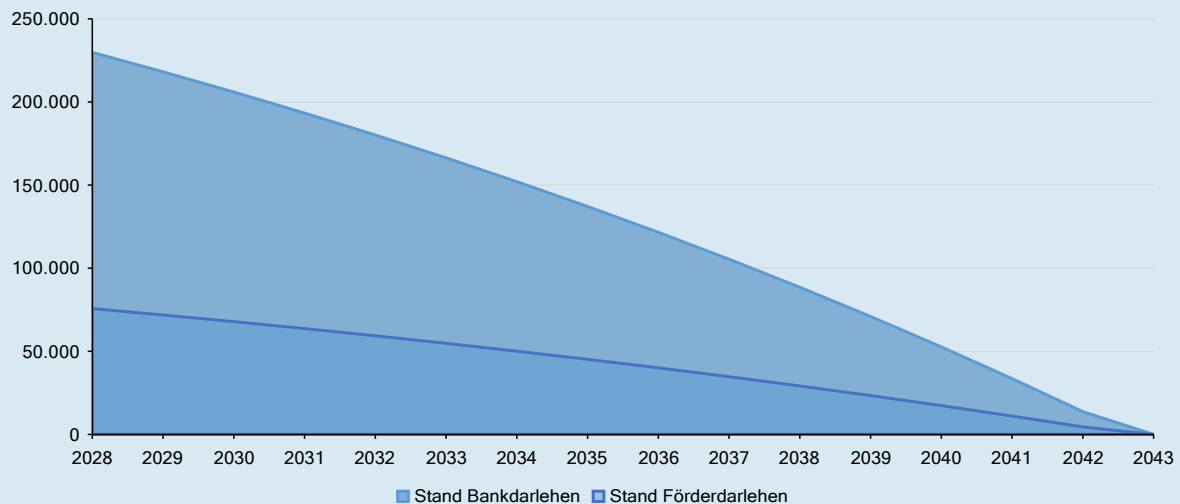
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

92 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.785	3.173	6.959	229.814	1.247	1.045	2.292	75.697	9.251
2029	11.671	9.205	20.876	218.143	3.844	3.032	6.876	71.853	27.752
2030	12.159	8.717	20.876	205.985	4.005	2.871	6.876	67.848	27.752
2031	12.667	8.209	20.876	193.318	4.172	2.704	6.876	63.676	27.752
2032	13.196	7.680	20.876	180.123	4.346	2.530	6.876	59.330	27.752
2033	13.747	7.129	20.876	166.375	4.528	2.348	6.876	54.802	27.752
2034	14.321	6.554	20.876	152.054	4.717	2.159	6.876	50.084	27.752
2035	14.920	5.956	20.876	137.134	4.914	1.962	6.876	45.170	27.752
2036	15.543	5.333	20.876	121.591	5.120	1.756	6.876	40.050	27.752
2037	16.192	4.683	20.876	105.399	5.334	1.543	6.876	34.717	27.752
2038	16.869	4.007	20.876	88.530	5.556	1.320	6.876	29.160	27.752
2039	17.574	3.302	20.876	70.956	5.789	1.088	6.876	23.372	27.752
2040	18.308	2.568	20.876	52.648	6.030	846	6.876	17.341	27.752
2041	19.073	1.803	20.876	33.575	6.282	594	6.876	11.059	27.752
2042	19.870	1.006	20.876	13.706	6.545	331	6.876	4.514	27.752
2043	13.706	212	13.917		4.514	70	4.584		18.501

## 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

92 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-38.976		-38.976	-38.976
2027				-11.866		-11.866	-50.843
2028	4.182	-698	3.485	-4.268	-4.218	-5.002	-55.845
2029	12.547	-2.093	10.454	-5.722	-12.237	-7.505	-63.350
2030	12.860	-2.129	10.731	-5.722	-11.588	-6.579	-69.929
2031	13.169	-2.164	11.004	-5.722	-10.913	-5.631	-75.560
2032	13.485	-2.201	11.284	-5.722	-10.210	-4.648	-80.208
2033	13.809	-2.238	11.570	-5.722	-9.477	-3.628	-83.836
2034	14.140	-2.493	11.647	-5.722	-8.713	-2.788	-86.624
2035	14.479	-2.532	11.947	-5.722	-7.918	-1.692	-88.317
2036	14.827	-2.572	12.255	-5.722	-7.089	-556	-88.873
2037	15.183	-2.613	12.570	-5.722	-6.226	622	-88.251
2038	15.547	-2.655	12.892	-5.722	-5.326	1.844	-86.407
2039	15.920	-2.871	13.049	-5.722	-4.390	2.938	-83.470
2040	16.302	-2.915	13.387	-5.722	-3.413	4.252	-79.218
2041	16.693	-2.960	13.734	-5.722	-2.397	5.615	-73.603
2042	17.094	-3.006	14.088	-5.722	-1.337	7.029	-66.575
2043	17.504	-3.053	14.451	-5.722	-281	8.448	-58.127
2044	17.924	-3.361	14.563	-5.722		8.841	-49.286
2045	18.355	-3.411	14.944	-5.722		9.222	-40.064
2046	18.795	-3.462	15.334	-5.722		9.611	-30.453
2047	19.246	-3.513	15.733	-5.722		10.011	-20.442
2048	19.708	-3.567	16.142	-5.722		10.419	-10.023
<b>2049</b>	<b>20.181</b>	<b>-3.621</b>	<b>16.560</b>	<b>-5.722</b>		<b>10.838</b>	<b>815</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 12.547 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.