



Kreditzeichnung  
39 / 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		79.929	Nettoeinnahmen plus		79.929
<b>Steuerzahlung</b>		-20.867	<b>Steuerersparnis</b>		32.145
Nettoeinnahmen nach Steuer		59.062	Nettoeinnahmen nach Steuer		112.074

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

39 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 230.063 \* - HAI 1 - 8. OG - Top 51

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	36.783
2027	36.783
2028	24.853
	<b>98.420</b>

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-22.507
2027	-14.186
2028	-11.426
	<b>-48.119</b>

**98.420**  
Eigenaufwand vor Steuer

**-24.060**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**74.360**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	99.026
Bankdarlehen gefördert ****	32.618

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

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

**615**  
pro Monat

**7.384**  
pro Jahr

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

**279**  
pro Monat

**3.345**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**115.829**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**6.173**

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

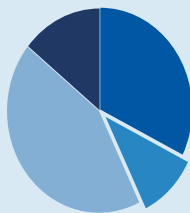
**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**230.063**

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

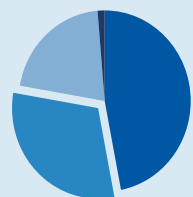


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**115.829**

- 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 99.026 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 32.618 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

39 / 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					-36.783		-36.783	-36.783
2027					-36.783	11.254	-25.529	-62.313
2028	1.477	72	1.549	-3.921	-27.225	7.093	-20.132	-82.445
2029	4.431	217	4.648	-11.764	-7.116	5.713	-1.403	-83.848
2030	4.549	217	4.766	-11.764	-6.999	5.652	-1.347	-85.195
2031	4.665	217	4.882	-11.764	-6.883	5.456	-1.427	-86.622
2032	4.783	217	5.000	-11.764	-6.764	5.255	-1.510	-88.132
2033	4.905	217	5.122	-11.764	-6.643	5.046	-1.597	-89.728
2034	4.937	217	5.154	-11.764	-6.610	4.830	-1.780	-91.509
2035	5.065	217	5.281	-11.764	-6.483	4.652	-1.831	-93.340
2036	5.195	217	5.412	-11.764	-6.353	4.420	-1.933	-95.272
2037	5.329	217	5.545	-11.764	-6.219	4.179	-2.040	-97.312
2038	5.465	217	5.682	-11.764	-6.082	3.929	-2.153	-99.466
2039	5.532	217	5.748	-11.764	-6.016	3.670	-2.346	-101.811
2040	5.675	217	5.892	-11.764	-5.873	3.438	-2.434	-104.245
2041	5.822	217	6.039	-11.764	-5.726	3.160	-2.566	-106.811
2042	5.972	217	6.189	-11.764	-5.575	8	-5.568	-112.379
2043	6.126	144	6.271	-7.843	-1.572	-1.877	-3.450	-115.829
2044	<b>6.173</b>		6.173		6.173	-2.974	3.200	-112.629

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 217 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

39 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-22.507		-22.507	-22.507
2027				-14.186		-14.186	-36.694
2028	1.773	-296	1.477	-11.114	-1.788	-11.426	-48.119
2029	5.319	-887	4.431	-10.548	-5.187	-11.304	-59.423
2030	5.452	-903	4.549	-10.548	-4.912	-10.911	-70.334
2031	5.582	-918	4.665	-10.548	-4.626	-10.509	-80.843
2032	5.716	-933	4.783	-10.548	-4.328	-10.092	-90.935
2033	5.854	-949	4.905	-10.548	-4.017	-9.660	-100.596
2034	5.994	-1.057	4.937	-10.548	-3.694	-9.304	-109.900
2035	6.138	-1.073	5.065	-10.548	-3.356	-8.840	-118.739
2036	6.285	-1.090	5.195	-10.548	-3.005	-8.358	-127.097
2037	6.436	-1.108	5.329	-10.548	-2.639	-7.858	-134.956
2038	6.591	-1.125	5.465	-10.548	-2.258	-7.341	-142.296
2039	6.749	-1.217	5.532	-10.548	-1.861	-6.877	-149.173
2040	6.911	-1.236	5.675	-10.548	-1.447	-6.320	-155.493
2041	7.077	-1.255	5.822	-4.822	-1.016	-16	-155.508
2042	7.246	-1.274	5.972	-1.650	-567	3.755	-151.753
2043	7.420	-1.294	6.126	-60	-119	5.947	-145.806
2044	7.598	-1.425	6.173	-60		6.114	-139.692

### 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
		79.929			79.929
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.867			32.145
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>59.062</b>			<b>112.074</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 53.012**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 5.319 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

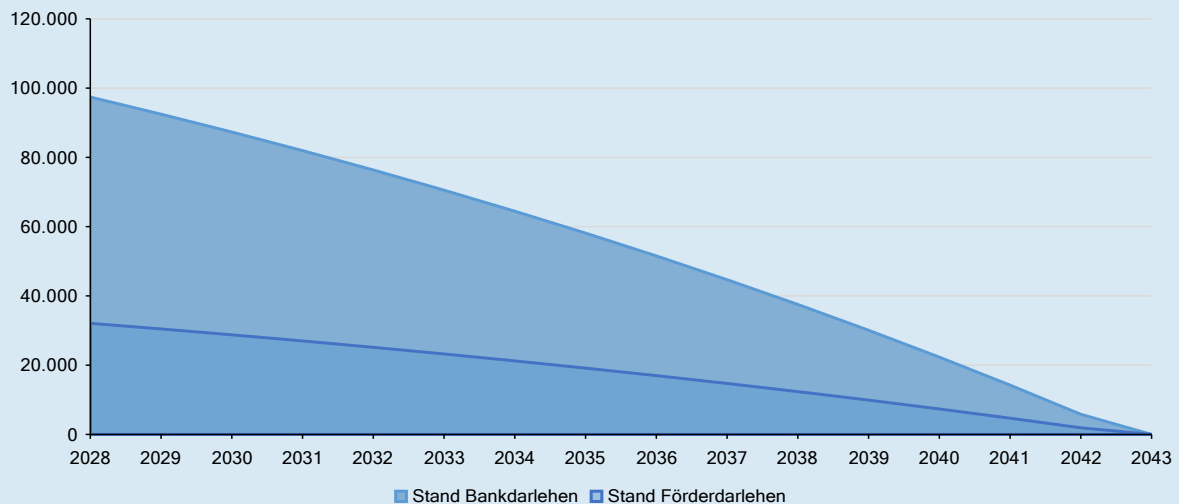
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

39 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	1.605	1.345	2.950	97.421	529	443	972	32.089	3.921
2029	4.947	3.902	8.849	92.474	1.630	1.285	2.915	30.459	11.764
2030	5.154	3.695	8.849	87.320	1.698	1.217	2.915	28.762	11.764
2031	5.370	3.480	8.849	81.950	1.769	1.146	2.915	26.993	11.764
2032	5.594	3.256	8.849	76.356	1.843	1.072	2.915	25.151	11.764
2033	5.828	3.022	8.849	70.529	1.920	995	2.915	23.231	11.764
2034	6.071	2.778	8.849	64.458	2.000	915	2.915	21.231	11.764
2035	6.325	2.525	8.849	58.133	2.083	832	2.915	19.148	11.764
2036	6.589	2.261	8.849	51.544	2.170	745	2.915	16.978	11.764
2037	6.864	1.985	8.849	44.680	2.261	654	2.915	14.717	11.764
2038	7.151	1.698	8.849	37.529	2.355	559	2.915	12.361	11.764
2039	7.450	1.400	8.849	30.079	2.454	461	2.915	9.908	11.764
2040	7.761	1.088	8.849	22.318	2.556	359	2.915	7.351	11.764
2041	8.085	764	8.849	14.233	2.663	252	2.915	4.688	11.764
2042	8.423	426	8.849	5.810	2.774	140	2.915	1.914	11.764
2043	5.810	90	5.900		1.914	30	1.943		7.843

## 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

39 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-16.523		-16.523	-16.523
2027				-5.030		-5.030	-21.553
2028	1.773	-296	1.477	-1.809	-1.788	-2.120	-23.673
2029	5.319	-887	4.431	-2.426	-5.187	-3.182	-26.855
2030	5.452	-903	4.549	-2.426	-4.912	-2.789	-29.644
2031	5.582	-918	4.665	-2.426	-4.626	-2.387	-32.031
2032	5.716	-933	4.783	-2.426	-4.328	-1.970	-34.001
2033	5.854	-949	4.905	-2.426	-4.017	-1.538	-35.539
2034	5.994	-1.057	4.937	-2.426	-3.694	-1.182	-36.721
2035	6.138	-1.073	5.065	-2.426	-3.356	-717	-37.439
2036	6.285	-1.090	5.195	-2.426	-3.005	-236	-37.674
2037	6.436	-1.108	5.329	-2.426	-2.639	264	-37.411
2038	6.591	-1.125	5.465	-2.426	-2.258	782	-36.629
2039	6.749	-1.217	5.532	-2.426	-1.861	1.245	-35.384
2040	6.911	-1.236	5.675	-2.426	-1.447	1.802	-33.582
2041	7.077	-1.255	5.822	-2.426	-1.016	2.380	-31.201
2042	7.246	-1.274	5.972	-2.426	-567	2.980	-28.222
2043	7.420	-1.294	6.126	-2.426	-119	3.581	-24.641
2044	7.598	-1.425	6.173	-2.426		3.748	-20.893
2045	7.781	-1.446	6.335	-2.426		3.909	-16.984
2046	7.968	-1.467	6.500	-2.426		4.074	-12.909
2047	8.159	-1.489	6.669	-2.426		4.244	-8.666
2048	8.355	-1.512	6.843	-2.426		4.417	-4.249
<b>2049</b>	<b>8.555</b>	<b>-1.535</b>	<b>7.020</b>	<b>-2.426</b>		<b>4.594</b>	<b>346</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 5.319 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.