



Kreditzeichnung  
86 / 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		176.253	Nettoeinnahmen plus		176.253
<b>Steuerzahlung</b>		-46.014	<b>Steuerersparnis</b>		70.885
Nettoeinnahmen nach Steuer		130.238	Nettoeinnahmen nach Steuer		247.138

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

86 / 3.923 Eigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 507.319 \* - HAI 1 - 10. OG - Top 66

#### BAUPHASE (2026 - 2028)

##### Eigenaufwand

2026	81.111
2027	81.111
2028	54.805
	<hr/>
	217.028

##### Steuerliches Ergebnis

2026	-49.631
2027	-31.283
2028	-25.195
	<hr/>
	-106.109

217.028

Eigenaufwand vor Steuer

**-53.054**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

**163.973**

Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	218.365
Bankdarlehen gefördert ****	71.926

#### FÖRDERPHASE (2028 - 2043)

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

**1.357**  
pro Monat

**16.282**  
pro Jahr

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

**615**  
pro Monat

**7.376**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**255.417**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**13.613**

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

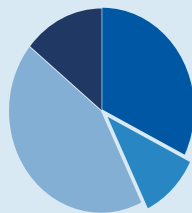
**5,3 %**

#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**507.319**

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

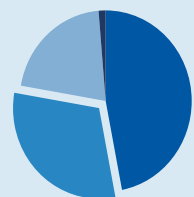


#### DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von  
2026 - 2043

**255.417**

- 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 218.365 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 71.926 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

86 / 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					-81.111		-81.111	-81.111
2027					-81.111	24.816	-56.296	-137.407
2028	3.257	159	3.417	-8.647	-60.036	15.641	-44.394	-181.801
2029	9.772	478	10.250	-25.942	-15.692	12.597	-3.095	-184.896
2030	10.031	478	10.509	-25.942	-15.433	12.463	-2.970	-187.866
2031	10.287	478	10.765	-25.942	-15.177	12.030	-3.147	-191.013
2032	10.548	478	11.026	-25.942	-14.916	11.587	-3.329	-194.342
2033	10.816	478	11.294	-25.942	-14.648	11.127	-3.521	-197.863
2034	10.887	478	11.365	-25.942	-14.577	10.651	-3.926	-201.788
2035	11.168	478	11.646	-25.942	-14.296	10.258	-4.037	-205.826
2036	11.456	478	11.934	-25.942	-14.008	9.746	-4.262	-210.088
2037	11.750	478	12.228	-25.942	-13.714	9.215	-4.499	-214.586
2038	12.052	478	12.529	-25.942	-13.412	8.664	-4.748	-219.334
2039	12.198	478	12.676	-25.942	-13.266	8.093	-5.172	-224.507
2040	12.514	478	12.992	-25.942	-12.950	7.582	-5.368	-229.874
2041	12.838	478	13.316	-25.942	-12.626	6.968	-5.658	-235.533
2042	13.169	478	13.647	-25.942	-12.295	17	-12.277	-247.810
2043	13.509	319	13.827	-17.295	-3.467	-4.140	-7.607	-255.417
2044	<b>13.613</b>		13.613		13.613	-6.557	7.056	-248.361

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 478 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

86 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-49.631		-49.631	-49.631
2027				-31.283		-31.283	-80.914
2028	3.909	-652	3.257	-24.509	-3.943	-25.195	-106.109
2029	11.728	-1.956	9.772	-23.259	-11.439	-24.926	-131.035
2030	12.021	-1.990	10.031	-23.259	-10.833	-24.061	-155.095
2031	12.310	-2.023	10.287	-23.259	-10.201	-23.174	-178.269
2032	12.605	-2.057	10.548	-23.259	-9.544	-22.255	-200.524
2033	12.908	-2.092	10.816	-23.259	-8.859	-21.302	-221.826
2034	13.218	-2.330	10.887	-23.259	-8.145	-20.517	-242.343
2035	13.535	-2.367	11.168	-23.259	-7.401	-19.492	-261.835
2036	13.860	-2.404	11.456	-23.259	-6.627	-18.430	-280.265
2037	14.192	-2.442	11.750	-23.259	-5.820	-17.329	-297.594
2038	14.533	-2.482	12.052	-23.259	-4.979	-16.187	-313.781
2039	14.882	-2.684	12.198	-23.259	-4.103	-15.164	-328.945
2040	15.239	-2.725	12.514	-23.259	-3.191	-13.936	-342.881
2041	15.605	-2.767	12.838	-10.632	-2.240	-35	-342.916
2042	15.979	-2.810	13.169	-3.639	-1.250	8.280	-334.636
2043	16.363	-2.854	13.509	-132	-263	13.114	-321.521
2044	16.755	-3.142	13.613	-132		13.482	-308.039

### 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
		176.253			176.253
		minus Steuer			plus Steuer
		-46.014			70.885
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>130.238</b>			<b>247.138</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 116.899**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 11.728 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

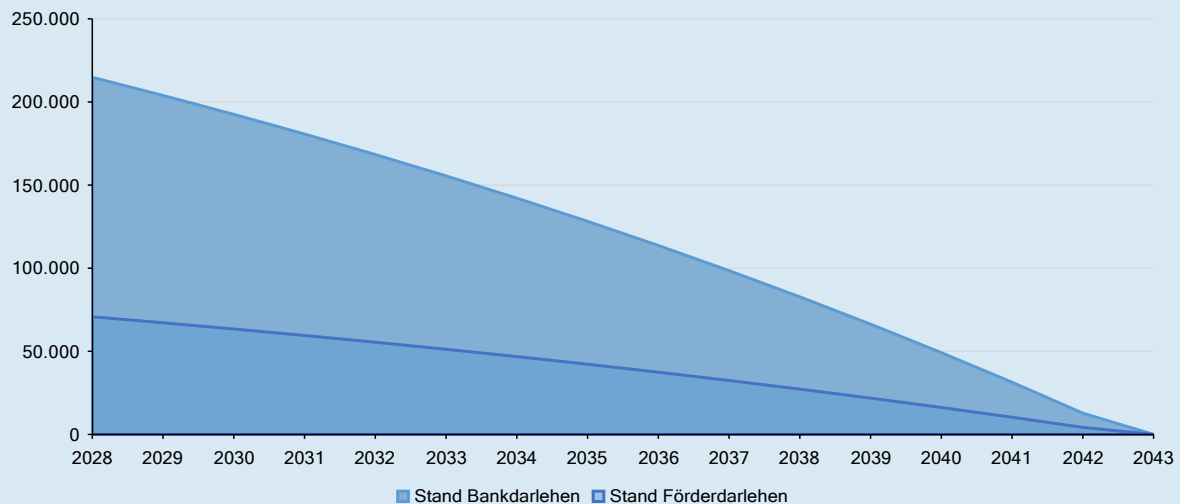
Linz | Im Haidgattern 1

## KREDITÜBERSICHT

86 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2028	3.538	2.966	6.505	214.827	1.166	977	2.143	70.761	8.647
2029	10.910	8.604	19.514	203.917	3.594	2.834	6.428	67.167	25.942
2030	11.366	8.149	19.514	192.551	3.744	2.684	6.428	63.423	25.942
2031	11.840	7.674	19.514	180.711	3.900	2.528	6.428	59.523	25.942
2032	12.335	7.179	19.514	168.375	4.063	2.365	6.428	55.460	25.942
2033	12.851	6.664	19.514	155.525	4.233	2.195	6.428	51.228	25.942
2034	13.387	6.127	19.514	142.138	4.410	2.018	6.428	46.818	25.942
2035	13.947	5.567	19.514	128.191	4.594	1.834	6.428	42.224	25.942
2036	14.529	4.985	19.514	113.661	4.786	1.642	6.428	37.438	25.942
2037	15.136	4.378	19.514	98.525	4.986	1.442	6.428	32.453	25.942
2038	15.769	3.745	19.514	82.756	5.194	1.234	6.428	27.259	25.942
2039	16.428	3.087	19.514	66.329	5.411	1.017	6.428	21.848	25.942
2040	17.114	2.400	19.514	49.215	5.637	791	6.428	16.211	25.942
2041	17.829	1.685	19.514	31.386	5.873	555	6.428	10.338	25.942
2042	18.574	940	19.514	12.812	6.118	310	6.428	4.220	25.942
2043	12.812	198	13.009		4.220	65	4.285		17.295

## 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

86 / 3.923 Eigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-36.434		-36.434	-36.434
2027				-11.093		-11.093	-47.527
2028	3.909	-652	3.257	-3.990	-3.943	-4.676	-52.203
2029	11.728	-1.956	9.772	-5.349	-11.439	-7.016	-59.218
2030	12.021	-1.990	10.031	-5.349	-10.833	-6.150	-65.369
2031	12.310	-2.023	10.287	-5.349	-10.201	-5.264	-70.632
2032	12.605	-2.057	10.548	-5.349	-9.544	-4.345	-74.977
2033	12.908	-2.092	10.816	-5.349	-8.859	-3.392	-78.369
2034	13.218	-2.330	10.887	-5.349	-8.145	-2.606	-80.975
2035	13.535	-2.367	11.168	-5.349	-7.401	-1.582	-82.557
2036	13.860	-2.404	11.456	-5.349	-6.627	-520	-83.077
2037	14.192	-2.442	11.750	-5.349	-5.820	581	-82.496
2038	14.533	-2.482	12.052	-5.349	-4.979	1.723	-80.772
2039	14.882	-2.684	12.198	-5.349	-4.103	2.746	-78.026
2040	15.239	-2.725	12.514	-5.349	-3.191	3.974	-74.052
2041	15.605	-2.767	12.838	-5.349	-2.240	5.249	-68.803
2042	15.979	-2.810	13.169	-5.349	-1.250	6.570	-62.233
2043	16.363	-2.854	13.509	-5.349	-263	7.897	-54.336
2044	16.755	-3.142	13.613	-5.349		8.264	-46.072
2045	17.158	-3.188	13.969	-5.349		8.620	-37.451
2046	17.569	-3.236	14.334	-5.349		8.985	-28.467
2047	17.991	-3.284	14.707	-5.349		9.358	-19.109
2048	18.423	-3.334	15.089	-5.349		9.740	-9.369
<b>2049</b>	<b>18.865</b>	<b>-3.385</b>	<b>15.480</b>	<b>-5.349</b>		<b>10.131</b>	<b>762</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 11.728 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.