



Förderungs-
würdigkeit
bestätigt

Im Haidgattern 1

4030 Linz

IFA Bauherrenmodell Plus N°507 mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung.



Wo Leader investieren

JAHRZEHNTELANGER MARKTFÜHRER

Seit bald **50 Jahren** ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Rund **8.100 Investor:innen** setzen bei Pensionsvorsorge, Vermögensaufbau und Vermögenssicherung auf IFA. Mehr als **500 Immobilienprojekte** wurden von IFA realisiert, österreichweit verwaltet IFA rund **9.200 Wohnungen**, die Assets unter Management betragen **4,3 Milliarden Euro**.

DURCHDACHTE INVESTMENTS

IFA bietet Produkte mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen und berücksichtigt damit **individuelle Anlagepräferenzen**. Das Angebot reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen. Mit diesen lang-, mittel- und kurzfristigen Investments ermöglicht IFA eine durchdachte **Portfolio-Diversifikation**.

UMFASSENDE SERVICELEISTUNGEN

Mit dem IFA Rundum-Service erhalten Investor:innen **alles aus einer Hand** – von der Projektkonzeption über den Bau bis hin zu Vermietung, Asset Management und laufender Betreuung. Das ist ein **echter Mehrwert** der IFA AG: IFA Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

IFA

Im Haidgattern 1

Das Projekt umfasst 66 Wohnungen mit Größen von 33 m² bis 88 m² und ein Geschäftslokal. Die Wohnungen haben alle eine persönliche Freifläche wie Loggia oder Balkon, zusätzlich gibt es eine 140 m² große Dachterrasse mit Spielplatz. Die Tiefgarage bietet 24 PKW-Stellplätze, zudem gibt es im Gebäude mehr als 100 Fahrrad-Stellplätze sowie eine Fahrrad-Service-Box.





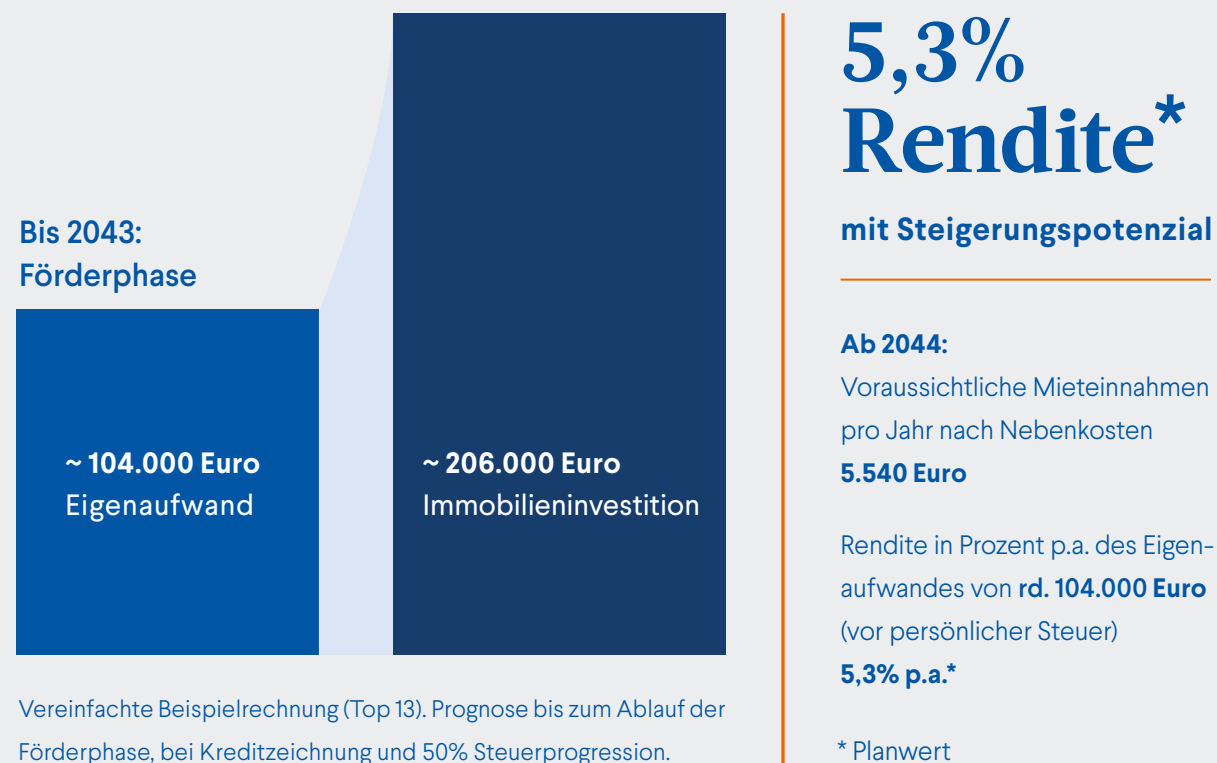
IFA Bauherrenmodell Plus

mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung, N°507.
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und persönlichem Eintrag Ihrer Anteile im Grundbuch.
GESAMTINVESTITION	22,8 Mio. Euro
PLANRENDITE	Rund 5,3% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
MINDESTINVESTMENT	206.467 Euro (Top 13)
EIGENKAPITAL	Ab 88.325 Euro Zahlbar über 3 Jahre (durchschnittlich 29.442 Euro p.a.)
PROJEKT	Im Haidgattern 1, 4030 Linz 66 Wohnungen (33-88 m² Wohnfläche) sowie 1 Geschäftslokal (91 m²). Jede Wohnung mit persönlicher Freifläche wie Loggia oder Balkon, gemeinsame 140 m² große Dachterrasse. 24 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, mehr als 100 Fahrrad-Abstellplätze im Gebäude. Die Förderungswürdigkeit des gesamten Projekts ist behördlich bestätigt.
BEWERTETE FLÄCHE	3.923 m²
GEPLANTER BAUBEGINN	Herbst 2026
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Sommer 2028

Effekt Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung

Ein Investment in dieses IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von durchschnittlich rund 29.400 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 104.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 206.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,3% p.a.*.



Disclaimer: Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnern mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt sich dabei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes.

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. 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. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater/Ihre persönliche Beraterin. Im Übrigen wird auf den Disclaimer am Ende des Dokuments verwiesen.

Vorteile beim Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung

BAUHERRENMODELL PLUS MIT WOHNUNGSZUORDNUNG

Sie investieren über das Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen. Die Wohnungseigentumsbegründung ist nach Baufertigstellung geplant.

EIGENVERMIETUNG MÖGLICH

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen und sichert die Einnahmen für mindestens 20 Jahre. Danach ist eine Eigenvermietung möglich.

VERKÜRZTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten. Dies ist ein wesentlicher Vorteil gegenüber einer Vorsorgewohnung, denn bei dieser erfolgt die Abschreibung über 67 Jahre.

IFA RUNDUM-SERVICE

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management und laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

ATTRAKTIVE RENDITE

Planrendite von rund 5,3% p.a. bei Kreditzeichnung nach der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

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.

STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ermöglicht langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen.

WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

Das IFA Asset Management stellt eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt bzw. Wertsteigerungspotenzial Ihrer Immobilie.



VISUALISIERUNG

Beteiligungsvarianten

INVESTIEREN MIT KREDITZEICHNUNG

Rund 43% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 57% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase, der attraktiven Förderung vom Land Oberösterreich über 15 Jahre sowie geringer Eigenleistung aufgrund der begünstigten Abschreibung (1/15 AfA).
- ✓ Die Fremdkapitalzinsen können steuerlich abgesetzt werden.

Durch den reduzierten Eigenkapitaleinsatz und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen der Kreditzeichnung können Sie Ihr Investment zusätzlich optimieren. Bei einer Investition über rund 206.000 Euro beträgt Ihr Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 104.000 Euro.

INVESTIEREN MIT BARZEICHNUNG

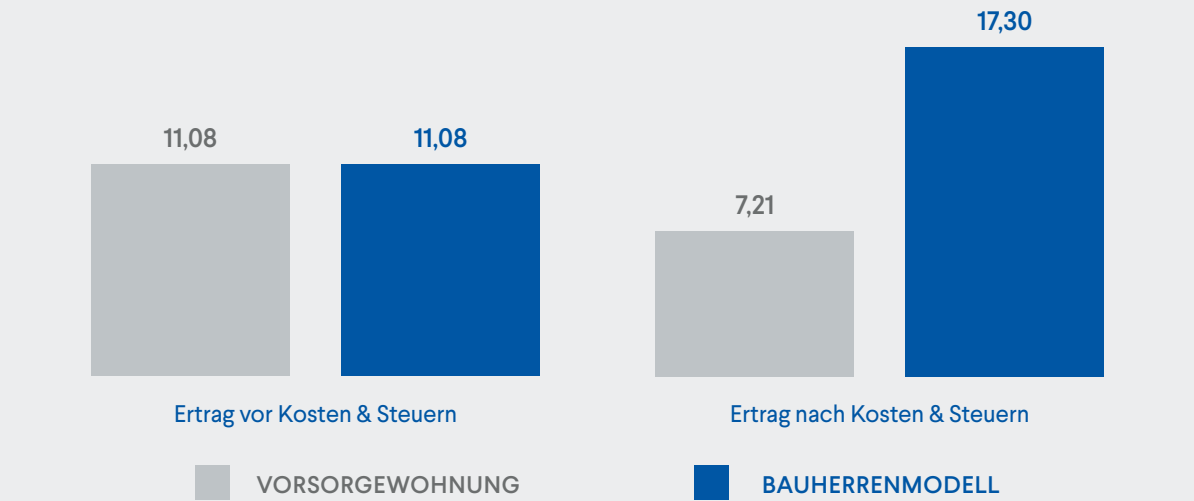
- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen zur Verfügung.
- ✓ Zusätzlich gibt es attraktive Förderzuschüsse durch das Land Oberösterreich über 15 Jahre.

Rentabilitätsvergleich Vorsorgewohnung vs. Bauherrenmodell

BEISPIELRECHNUNG: IM HAIDGATTERN 1, 4030 LINZ

PRO MONAT JE M²	VORSORGEWOHNUNG	BAUHERRENMODELL
Nettomiete	€ 11,08*	€ 11,08*
abzgl. nicht umlegbare Nebenkosten	- € 1,85	- € 1,85
Nettomiete bereinigt	€ 9,23	€ 9,23
+/- Steuer	- € 2,02	€ 8,07
NETTOERTRAG	€ 7,21	€ 17,30

* Quelle: Angemessene, marktkonforme Miete lt. ImmoContract Gutachten



ANNAHME Vorsorgewohnung und Bauherrenmodell mit identer Gesamtinvestitionssumme bei Barzeichnung
Normale AfA bei Vorsorgewohnung (67 Jahre)
Verkürzte 1/15 AfA bei Bauherrenmodell
Attraktive Förderzuschüsse durch das Land Oberösterreich über 15 Jahre
Grenzsteuersatz 50%

Disclaimer: Die Beispielrechnung dient ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen wirtschaftlichen Verlaufs eines Bauherrenmodells im Vergleich mit einer Vorsorgewohnung und basiert auf Annahmen, Schätzungen sowie derzeit gültigen steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Werte keine Prognosen oder Zusicherungen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen oder tatsächlicher Ergebnisse darstellen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und können sich durch Änderungen in der Gesetzgebung, der Marktlage oder sonstigen Faktoren verändern.

Ein Investment mit Zukunft

STEUERBEGÜNSTIGT INVESTIEREN & PERSÖNLICH PROFITIEREN

Bauherrenmodelle sind in Österreich eine der **letzten Möglichkeiten, steueroptimiert zu investieren**. Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, was die persönliche Einkommensteuer senkt. Zudem können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und Vorsteuerabzug ist möglich.

Die verkürzte Abschreibung von Bau- & Nebenkosten beträgt nur 15 Jahre (1/15 AfA), im Gegensatz zu der 67 Jahre dauernden Abschreibung bei Vorsorgewohnungen. Diese zahlreichen **steuerlichen Benefits** erhöhen die persönliche Rendite der Investor:innen, durchaus relevant für **Personen in hoher Steuerprogression**.

GEFÖRDERTER WOHNBAU KENNT KEINE KRISE

Wohnungen sind Mangelware, die Nachfrage für verfügbare Neubau-Mietwohnungen steigt seit Jahren stark an. Wer geförderte und damit leistbare Mietwohnungen anbietet, kann daher mit einem **hohen Vermietungsgrad** und geringem Mieterwechsel rechnen.

Mit einem Bauherrenmodell investieren Anleger:innen in geförderten Wohnbau, und damit in einen **krisenresilienten Substanzwert**. Und da mit privatem Kapital ein gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen wird, honoriert das der Staat mit **Förderungen und steuerlichen Begünstigungen**. Diese wiederum optimieren die Rendite des Investments.

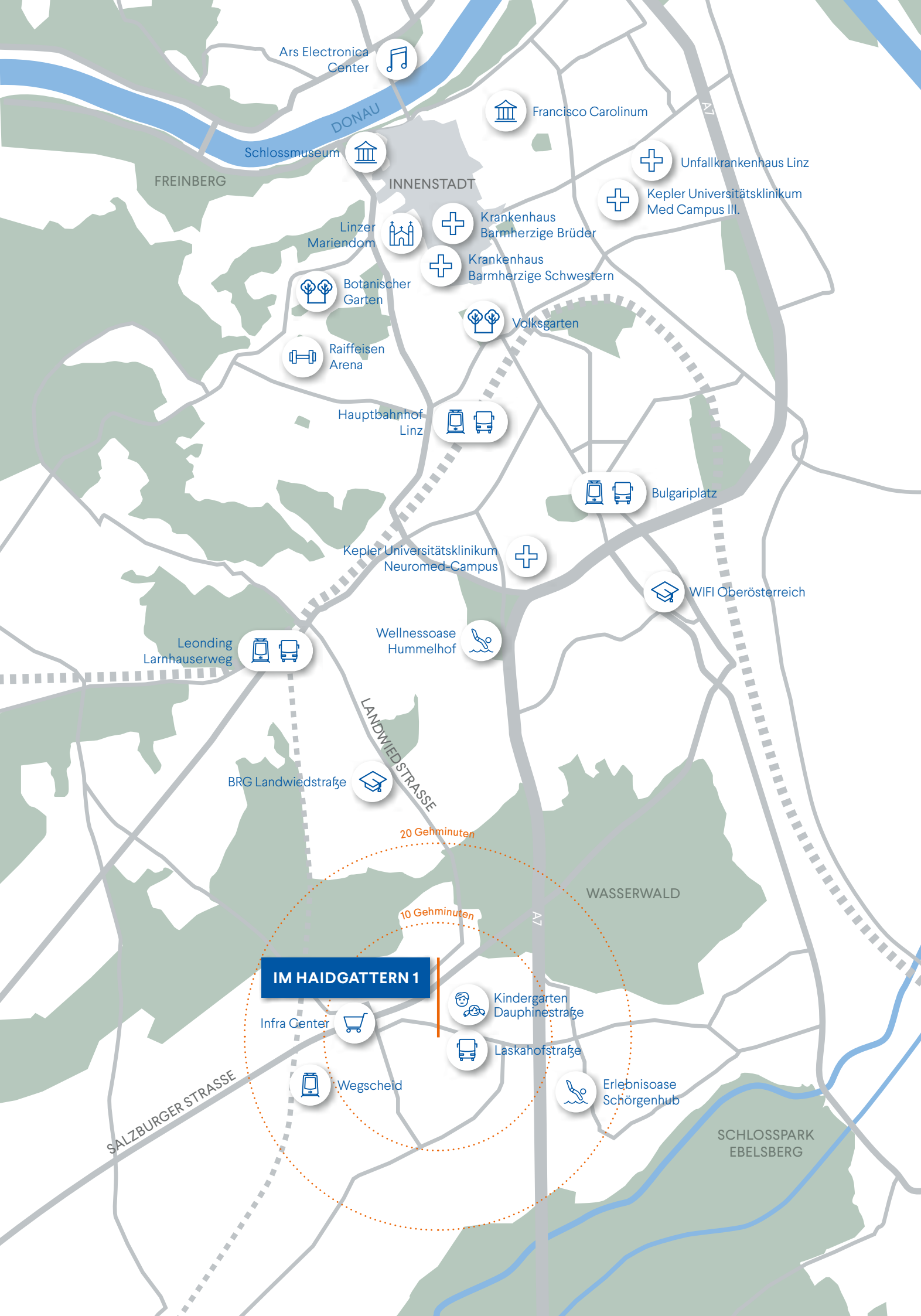
LAUFENDE EINNAHMEN & SICHERHEIT DURCH GRUNDBUCH

Regelmäßige Mieteinnahmen garantieren einen beständigen sowie inflationsgeschützten **Cashflow** für alle Investor:innen. Die Vermietung wird vom IFA Asset Management gesteuert und erfolgt über einen gemeinsamen Mietenpool. Jedes Gebäude wird zudem umfassend gemanagt, was ein langfristig **hohes Wertsteigerungspotenzial** und einen Verkauf ermöglicht. Der persönliche Anteil an der Immobilie wird im **Grundbuch** eingetragen.

BESTENS VORGESORGT UND ABGESICHERT

Das aktuelle österreichische Pensionssystem steht unter Druck, denn immer weniger Erwerbstätige finanzieren immer mehr Pensionen. Somit gilt: Wer im Alter den gewohnten Lebensstandard halten möchte, setzt auf private Vorsorge. Und schafft sich mittels krisenresilientem „Betongold“ eine zusätzliche **„Immobilien-Pension“**.

Bauherrenmodelle werden seit bald 50 Jahren für **Vermögensaufbau und Vermögenssicherung** geschätzt. Und da man Bauherrenmodelle auch verschenken oder vererben kann, sind sie zudem ideal geeignet für die **Absicherung der Familie**.

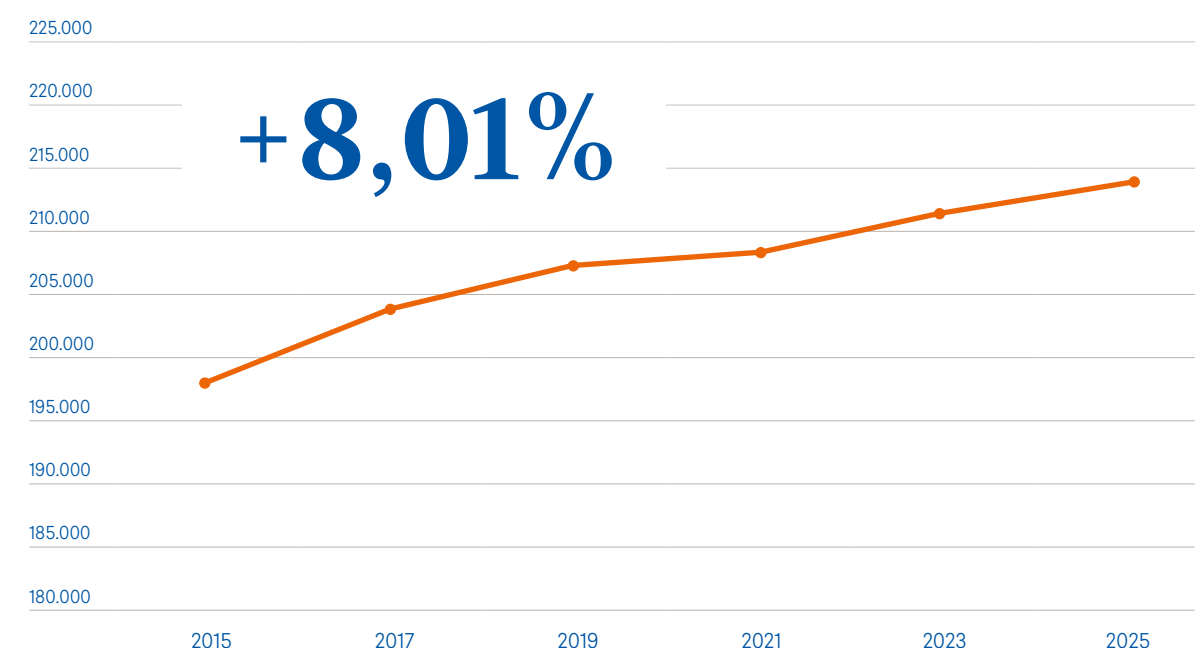


Nachgefragte Lage

Als drittgrößte Stadt Österreichs und Hauptstadt von Oberösterreich ist Linz ein nachgefragter Wohnort, die Donaustadt überzeugt mit einem einzigartigen Mix aus Wirtschaft, Kultur und Natur. „Im Haidgattern 1“ liegt im Süden von Linz im Stadtteil Neue Heimat. Einkaufsmöglichkeiten und umfassende Infrastruktur sind hier ebenso selbstverständlich wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an wichtige Straßenverbindungen.

Ob nachgefragte Wohnung zur Vermietung oder später zur Eigennutzung: In Linz ist auch in Zukunft von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Und davon profitieren alle Investor:innen des Investments „Im Haidgattern 1“.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG LINZ



Quelle: www.linz.at

Linz

Nachhaltig erfolgreich.

Mit jedem von IFA realisierten Immobilieninvestment übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen, gegenüber der Gesellschaft und gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.



Energiesystem über Fernwärmeanschluss für Brauchwasser und Heizung
Fußbodenheizung



140 m² große Dachterrasse mit Spielplatz



Mehr als 100 Fahrrad-Stellplätze sowie eine Fahrrad-Service-Box im Gebäude



Schaffung von leistbarem, gefördertem Wohnbau
Nachverdichtung mit kompaktem Baukörper in guter städtischer Lage
Nutzung vorhandener städtischer Infrastruktur



Das IFA Investmentportal.

Kompass ist das Investmentportal für IFA Investor:innen und alle, die an IFA Investments interessiert sind. Digital und 24/7 verfügbar, bietet es eine Vielzahl an Features und Benefits.



ALLES IM BLICK & ALLES AN EINEM ORT

In Kompass finden Sie zu jedem Investment detaillierte Übersichten, Berechnungen, Kennzahlen und Reports. Alle Dokumente sind für Sie übersichtlich und an einem Ort gesammelt.



KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT

Digitale Unterfertigung von Beschlüssen, unkomplizierte Kommunikation mit IFA und IFA Partner:innen mittels Nachrichtenfunktion.



JEDERZEIT UND ÜBERALL

Kompass ist 24/7 von jedem Gerät mit Internetzugang erreichbar.



SICHER UND DSGVO-KONFORM

Daten sind gemäß DSGVO und Sicherheitsprotokollen geschützt.

Einfach einsteigen und Kompass kennenlernen:

[KOMPASS.IFA.AT](https://kompass.ifa.at)

Rundum betreut. Ein Immobilienleben lang.

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das von der Konzeption eines Investments über den Bau bis hin zu Vermietung und Asset Management bzw. laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Das ist ein echter Mehrwert und USP der IFA: Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.



STARKE PARTNER BRINGEN MEHRWERT

Zu den wichtigsten Partnern der IFA gehören **ADOMO**, spezialisiert auf Real Estate Services sowie **IMMOCONTRACT** für Vermietung und Hausverwaltung. Mit hoher Expertise und umfassender Marktkennntnis garantieren sie in Abstimmung mit dem IFA Asset Management für eine optimale wirtschaftliche Performance im Sinne der Investor:innen.

IMMOcontract Immobilien Vermittlungs GmbH

Das erfahrene Makler Unternehmen garantiert eine strategische Vermarktung und verantwortet die Immobilien-Vermietung.

Platz 1

Stärkste Immomakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2025

IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert die Bewirtschaftung jedes Gebäudes. IMMOcontract Real Estate Management betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



MANAGEN STATT VERWALTEN

Mit strukturierten Auftragsvergaben gewährleistet das IFA Asset Management die ideale Bewirtschaftung und Instandhaltung jeder Immobilie. Dies trägt neben einer hohen Vermietungsquote auch zur langfristigen Wert-sicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management sowie dem Property- und Facility-Management von ADOMO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.



VERTRAUEN & TRANSPARENZ

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung unabhängiger Experten. Transparenz gewährleistet das IFA Investmentportal KOMPASS, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilien-Investments haben.



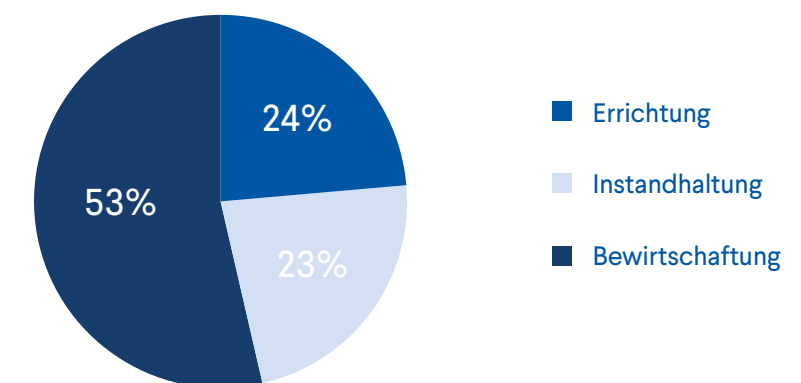
LAUFENDES REPORTING

Mit ausführlichen Reportings werden alle IFA Investor:innen regelmäßig zu ihren Investments informiert. Zudem sind persönliche Unterlagen und Dokumente für Investor:innen rund um die Uhr über das IFA Investmentportal KOMPASS abrufbar.



LEBENSZYKLUSKOSTEN SENKEN, ERTRÄGE SICHERN

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.



IFA. Wo Leader investieren.

97,2%

Ø Vermietungsgrad aller
IFA Bauherrenmodelle 2025.

97,2% betrug im Jahr 2025 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

505 — realisierte
Immobilienprojekte

4,3 Mrd. Euro — Assets
under Management

9.210 — verwaltete
Wohnungen/Einheiten

8.100 — zufriedene
Investor:innen

Datenbasis Ende 2025.

IFA

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem unten angeführten Stand und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

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.

Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen sind Symbolbilder und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Konzept & Design: MAMOWORKS – Maximilian Moosleitner. Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, Bokeh Designstudio.

Stand: Mai 2026

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18–20
A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847
E-Mail: office@ifa.at
www.ifa.at

