



Kreditzeichnung

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Zelkingerstraße 16

4020 Linz

IFA Bauherrenmodell N°502 mit ideeller Beteiligung über eine MEG (Miteigentümergeinschaft) und Steueroptimierung.

In Linz ermöglicht IFA eine Beteiligung am geförderten Wohnbau in der Zelkingerstraße 16. Sie investieren über eine MEG (Miteigentümergeinschaft) mit persönlichem Eintrag im Grundbuch und profitieren über inflationsgesicherte Mieterträge von der hohen Nachfrage an leistbaren Wohnungen und zudem über das IFA Bauherrenmodell von staatlichen Förderungen, attraktiven steuerlichen Begünstigungen und dem IFA Rundum-Service.

- ✓ Planrendite 6,1% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 9,55 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 21 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2026 | Fertigstellung Sommer 2027
- ✓ Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt

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.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

SICHERHEITEN

- Eintragung der persönlichen Anteile im Grundbuch und Risikostreuung durch Mietpool (**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 rund 500 Projekten.

FÖRDERUNG

- Nicht rückzahlbare Förderzuschüsse durch das Land Oberösterreich in Höhe von 9.600 Euro p.a. für 15 Jahre für die gesamte Miteigentümergeinschaft.

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 11,25 Euro/m² Nutzfläche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,82 Euro/m². **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

360-GRAD-SERVICE

- 360-Grad-Service ein Immobilienleben lang.
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		55.750	Nettoeinnahmen plus		55.750
Steuerzahlung		-15.470	Steuerersparnis		20.485
Nettoeinnahmen nach Steuer		40.280	Nettoeinnahmen nach Steuer		76.235

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.

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 145.399 *

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	16.650	2025	-11.460
2026	16.650	2026	-9.630
2027	16.650	2027	-7.649
	<u>49.950</u>		<u>-28.739</u>

49.950
Eigenaufwand vor Steuer

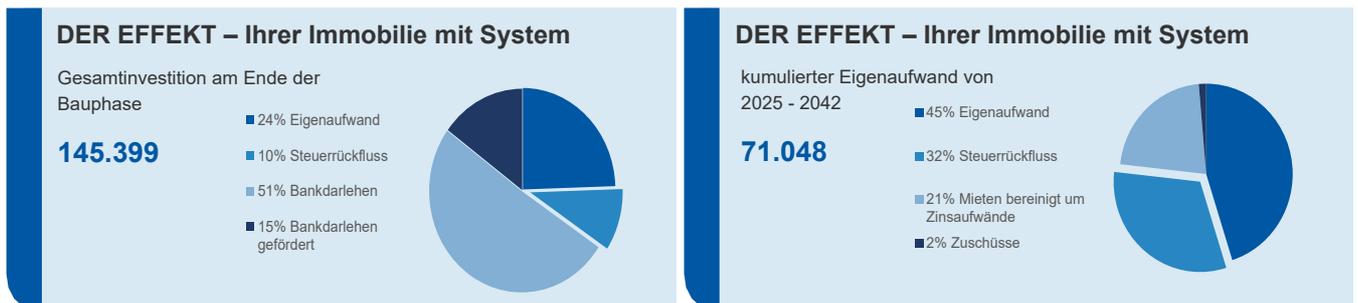
-14.370
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

35.580
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	73.789
Bankdarlehen gefördert ****	21.660

FÖRDERPHASE (2027 - 2042)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	456	5.472	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			226
			pro Monat
			2.717
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	71.048
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.311
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,1 %



- * 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 73.789 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,10% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 21.660 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2027, kalkulierter Zinssatz 4,10% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2042. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

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 | Zelkingerstraße 16

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-16.650		-16.650	-16.650
2026					-16.650	5.730	-10.920	-27.570
2027	1.029	48	1.077	-2.863	-18.436	4.815	-13.621	-41.191
2028	3.087	144	3.231	-8.588	-5.357	3.825	-1.532	-42.722
2029	3.169	144	3.313	-8.588	-5.275	3.856	-1.419	-44.141
2030	3.252	144	3.396	-8.588	-5.191	3.714	-1.477	-45.619
2031	3.335	144	3.479	-8.588	-5.109	3.566	-1.542	-47.161
2032	3.419	144	3.563	-8.588	-5.024	3.415	-1.609	-48.770
2033	3.445	144	3.589	-8.588	-4.998	3.258	-1.741	-50.511
2034	3.534	144	3.678	-8.588	-4.910	3.125	-1.785	-52.296
2035	3.624	144	3.768	-8.588	-4.819	2.956	-1.864	-54.159
2036	3.717	144	3.861	-8.588	-4.726	2.780	-1.946	-56.106
2037	3.812	144	3.956	-8.588	-4.631	2.598	-2.034	-58.139
2038	3.861	144	4.005	-8.588	-4.582	2.408	-2.174	-60.313
2039	3.961	144	4.105	-8.588	-4.483	2.236	-2.247	-62.560
2040	4.063	144	4.207	-8.588	-4.381	2.032	-2.348	-64.908
2041	4.167	144	4.311	-8.588	-4.276	846	-3.431	-68.339
2042	4.274	96	4.370	-5.725	-1.355	-1.354	-2.709	-71.048
2043	4.311		4.311		4.311	-2.093	2.219	-68.830

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 144 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 2025.

**** 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 | Zelkingerstraße 16

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-11.460		-11.460	-11.460
2026				-9.630		-9.630	-21.090
2027	1.245	-216	1.029	-7.350	-1.328	-7.649	-28.739
2028	3.735	-648	3.087	-6.945	-3.854	-7.712	-36.451
2029	3.828	-660	3.169	-6.945	-3.651	-7.428	-43.879
2030	3.924	-672	3.252	-6.945	-3.440	-7.132	-51.011
2031	4.018	-683	3.335	-6.945	-3.220	-6.830	-57.841
2032	4.115	-695	3.419	-6.945	-2.990	-6.515	-64.356
2033	4.213	-768	3.445	-6.945	-2.750	-6.250	-70.606
2034	4.315	-781	3.534	-6.945	-2.500	-5.911	-76.517
2035	4.418	-794	3.624	-6.945	-2.239	-5.560	-82.077
2036	4.524	-807	3.717	-6.945	-1.968	-5.195	-87.273
2037	4.633	-821	3.812	-6.945	-1.684	-4.817	-92.090
2038	4.744	-883	3.861	-6.945	-1.389	-4.472	-96.562
2039	4.858	-897	3.961	-6.945	-1.080	-4.065	-100.627
2040	4.974	-912	4.063	-4.995	-759	-1.691	-102.318
2041	5.094	-927	4.167	-1.035	-424	2.709	-99.609
2042	5.216	-942	4.274		-89	4.185	-95.424
2043	5.341	-1.030	4.311			4.311	-91.113

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
		55.750			55.750
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.470			20.485
		nach Steuer			nach Steuer
		40.280			76.235

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 35.955

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. EUR 3.735 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Miteigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- *** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2027 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

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

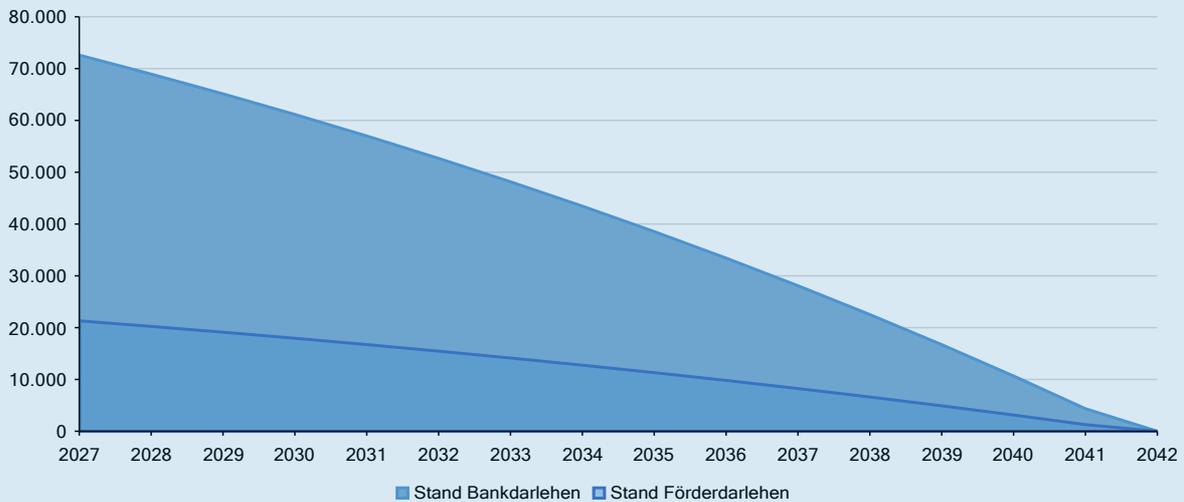
Linz | Zelingerstraße 16

KREDITÜBERSICHT

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	1.186	1.027	2.213	72.603	348	301	650	21.312	2.863
2028	3.659	2.979	6.639	68.943	1.074	875	1.949	20.238	8.588
2029	3.816	2.823	6.639	65.127	1.120	829	1.949	19.117	8.588
2030	3.979	2.659	6.639	61.148	1.168	781	1.949	17.949	8.588
2031	4.150	2.489	6.639	56.998	1.218	731	1.949	16.731	8.588
2032	4.328	2.311	6.639	52.670	1.270	678	1.949	15.461	8.588
2033	4.513	2.126	6.639	48.158	1.325	624	1.949	14.136	8.588
2034	4.706	1.933	6.639	43.451	1.381	567	1.949	12.755	8.588
2035	4.908	1.731	6.639	38.544	1.441	508	1.949	11.314	8.588
2036	5.118	1.521	6.639	33.426	1.502	446	1.949	9.812	8.588
2037	5.337	1.302	6.639	28.089	1.567	382	1.949	8.245	8.588
2038	5.565	1.073	6.639	22.524	1.634	315	1.949	6.612	8.588
2039	5.804	835	6.639	16.720	1.704	245	1.949	4.908	8.588
2040	6.052	587	6.639	10.668	1.777	172	1.949	3.132	8.588
2041	6.311	327	6.639	4.357	1.853	96	1.949	1.279	8.588
2042	4.357	69	4.426		1.279	20	1.299		5.725

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 | Zelkingerstraße 16

TOTALGEWINNBERECHNUNG

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-9.345		-9.345	-9.345
2026				-3.555		-3.555	-12.900
2027	1.245	-216	1.029	-1.185	-1.328	-1.484	-14.384
2028	3.735	-648	3.087	-1.575	-3.854	-2.342	-16.726
2029	3.828	-660	3.169	-1.575	-3.651	-2.058	-18.784
2030	3.924	-672	3.252	-1.575	-3.440	-1.762	-20.546
2031	4.018	-683	3.335	-1.575	-3.220	-1.460	-22.006
2032	4.115	-695	3.419	-1.575	-2.990	-1.145	-23.151
2033	4.213	-768	3.445	-1.575	-2.750	-880	-24.031
2034	4.315	-781	3.534	-1.575	-2.500	-541	-24.572
2035	4.418	-794	3.624	-1.575	-2.239	-190	-24.762
2036	4.524	-807	3.717	-1.575	-1.968	175	-24.588
2037	4.633	-821	3.812	-1.575	-1.684	553	-24.035
2038	4.744	-883	3.861	-1.575	-1.389	898	-23.137
2039	4.858	-897	3.961	-1.575	-1.080	1.305	-21.832
2040	4.974	-912	4.063	-1.575	-759	1.729	-20.103
2041	5.094	-927	4.167	-1.575	-424	2.169	-17.934
2042	5.216	-942	4.274	-1.575	-89	2.610	-15.324
2043	5.341	-1.030	4.311	-1.575		2.736	-12.588
2044	5.469	-1.046	4.423	-1.575		2.848	-9.739
2045	5.601	-1.062	4.538	-1.575		2.963	-6.776
2046	5.735	-1.079	4.656	-1.575		3.081	-3.695
2047	5.873	-1.096	4.776	-1.575		3.201	-494
2048	6.014	-1.114	4.900	-1.575		3.325	2.831

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von EUR 3.735 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Miteigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erläss BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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.