



Mischvariante

200 / 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 6,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Zeichnung der Mischvariante
- ✓ 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,82 Euro/m<sup>2</sup>. **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		74.333	Nettoeinnahmen plus		74.333
<b>Steuerzahlung</b>		-20.627	<b>Steuerersparnis</b>		27.313
Nettoeinnahmen nach Steuer		53.707	Nettoeinnahmen nach Steuer		101.647

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

### Mischvariante

200 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 193.865 \*

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	55.766	2025	-13.690
2026	16.650	2026	-12.130
2027	16.650	2027	-9.857
	<u>89.066</u>		<u>-35.677</u>

89.066  
Eigenaufwand vor Steuer

**-17.838**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**71.228**  
Eigenaufwand NACH STEUER

**Barzeichnungsbonus in Höhe von EUR 2.130 berücksichtigt**

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	73.789
Bankdarlehen gefördert ****	28.880

FÖRDERPHASE (2027 - 2042)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>406</b>	<b>4.875</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>124</b>
			pro Monat
			<b>1.492</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>89.441</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>5.748</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,4 %</b>

- \* 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 28.880 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

200 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-55.766		-55.766		-55.766
2026					-16.650	6.845	-9.805		-65.571
2027	1.372	64	1.436	-3.079	-18.293	6.065	-12.228		-77.799
2028	4.116	192	4.308	-9.237	-4.929	4.928	-1		-77.800
2029	4.225	192	4.417	-9.237	-4.820	4.645	-175		-77.975
2030	4.337	192	4.529	-9.237	-4.709	4.481	-227		-78.203
2031	4.446	192	4.638	-9.237	-4.599	4.312	-287		-78.490
2032	4.559	192	4.751	-9.237	-4.486	4.138	-348		-78.837
2033	4.594	192	4.786	-9.237	-4.451	3.958	-493		-79.330
2034	4.712	192	4.904	-9.237	-4.333	3.812	-521		-79.852
2035	4.832	192	5.024	-9.237	-4.213	3.619	-594		-80.446
2036	4.956	192	5.148	-9.237	-4.089	3.418	-671		-81.116
2037	5.083	192	5.275	-9.237	-3.962	3.210	-752		-81.868
2038	5.148	192	5.340	-9.237	-3.897	2.994	-903		-82.771
2039	5.281	192	5.473	-9.237	-3.764	2.803	-961		-83.733
2040	5.417	192	5.609	-9.237	-3.628	2.570	-1.058		-84.790
2041	5.556	192	5.748	-9.237	-3.489	1.030	-2.459		-87.249
2042	5.699	128	5.827	-6.158	-331	-1.860	-2.191		<b>-89.441</b>
2043	<b>5.748</b>		5.748		5.748	-2.802	2.947	3,29%	-86.494

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 192 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

200 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-13.690		-13.690	-13.690
2026				-12.130		-12.130	-25.820
2027	1.660	-288	1.372	-9.800	-1.429	-9.857	-35.677
2028	4.980	-864	4.116	-9.260	-4.146	-9.290	-44.966
2029	5.105	-880	4.225	-9.260	-3.927	-8.963	-53.929
2030	5.232	-896	4.337	-9.260	-3.700	-8.624	-62.552
2031	5.358	-911	4.446	-9.260	-3.463	-8.277	-70.829
2032	5.486	-927	4.559	-9.260	-3.216	-7.917	-78.746
2033	5.618	-1.024	4.594	-9.260	-2.958	-7.624	-86.370
2034	5.753	-1.041	4.712	-9.260	-2.689	-7.237	-93.608
2035	5.891	-1.058	4.832	-9.260	-2.409	-6.836	-100.444
2036	6.032	-1.076	4.956	-9.260	-2.116	-6.420	-106.864
2037	6.177	-1.094	5.083	-9.260	-1.812	-5.989	-112.853
2038	6.325	-1.177	5.148	-9.260	-1.494	-5.605	-118.458
2039	6.477	-1.196	5.281	-9.260	-1.162	-5.141	-123.599
2040	6.632	-1.215	5.417	-6.660	-816	-2.059	-125.658
2041	6.792	-1.235	5.556	-1.380	-456	3.721	-121.938
2042	6.955	-1.256	5.699		-96	5.603	-116.335
2043	7.122	-1.373	5.748			5.748	-110.586

### 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
		74.333			74.333
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.627			27.313
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>53.707</b>			<b>101.647</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 47.940**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. EUR 4.980 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.

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

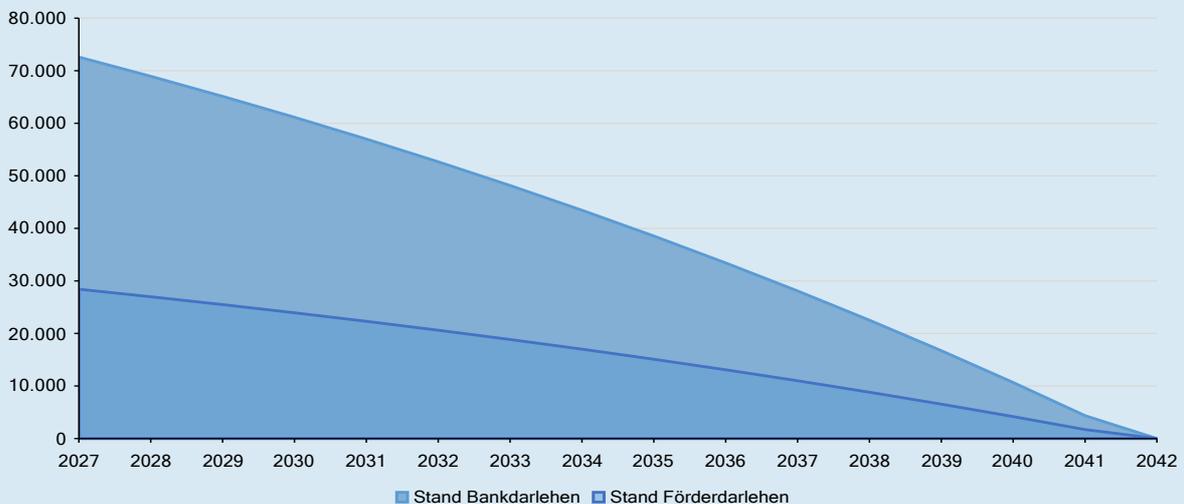
Linz | Zelkingerstraße 16

## KREDITÜBERSICHT

200 / 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	464	402	866	28.416	3.079
2028	3.659	2.979	6.639	68.943	1.432	1.166	2.598	26.984	9.237
2029	3.816	2.823	6.639	65.127	1.494	1.105	2.598	25.490	9.237
2030	3.979	2.659	6.639	61.148	1.558	1.041	2.598	23.932	9.237
2031	4.150	2.489	6.639	56.998	1.624	974	2.598	22.308	9.237
2032	4.328	2.311	6.639	52.670	1.694	905	2.598	20.615	9.237
2033	4.513	2.126	6.639	48.158	1.766	832	2.598	18.848	9.237
2034	4.706	1.933	6.639	43.451	1.842	756	2.598	17.006	9.237
2035	4.908	1.731	6.639	38.544	1.921	678	2.598	15.086	9.237
2036	5.118	1.521	6.639	33.426	2.003	595	2.598	13.083	9.237
2037	5.337	1.302	6.639	28.089	2.089	510	2.598	10.994	9.237
2038	5.565	1.073	6.639	22.524	2.178	420	2.598	8.816	9.237
2039	5.804	835	6.639	16.720	2.271	327	2.598	6.544	9.237
2040	6.052	587	6.639	10.668	2.369	230	2.598	4.175	9.237
2041	6.311	327	6.639	4.357	2.470	128	2.598	1.705	9.237
2042	4.357	69	4.426		1.705	27	1.732		6.158

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

200 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-10.870		-10.870	-10.870
2026				-4.030		-4.030	-14.900
2027	1.660	-288	1.372	-1.580	-1.429	-1.637	-16.537
2028	4.980	-864	4.116	-2.100	-4.146	-2.130	-18.666
2029	5.105	-880	4.225	-2.100	-3.927	-1.803	-20.469
2030	5.232	-896	4.337	-2.100	-3.700	-1.464	-21.932
2031	5.358	-911	4.446	-2.100	-3.463	-1.117	-23.049
2032	5.486	-927	4.559	-2.100	-3.216	-757	-23.806
2033	5.618	-1.024	4.594	-2.100	-2.958	-464	-24.270
2034	5.753	-1.041	4.712	-2.100	-2.689	-77	-24.348
2035	5.891	-1.058	4.832	-2.100	-2.409	324	-24.024
2036	6.032	-1.076	4.956	-2.100	-2.116	740	-23.284
2037	6.177	-1.094	5.083	-2.100	-1.812	1.171	-22.113
2038	6.325	-1.177	5.148	-2.100	-1.494	1.555	-20.558
2039	6.477	-1.196	5.281	-2.100	-1.162	2.019	-18.539
2040	6.632	-1.215	5.417	-2.100	-816	2.501	-16.038
2041	6.792	-1.235	5.556	-2.100	-456	3.001	-13.038
2042	6.955	-1.256	5.699	-2.100	-96	3.503	-9.535
2043	7.122	-1.373	5.748	-2.100		3.648	-5.886
2044	7.293	-1.395	5.898	-2.100		3.798	-2.088
<b>2045</b>	<b>7.468</b>	<b>-1.416</b>	<b>6.051</b>	<b>-2.100</b>		<b>3.951</b>	<b>1.863</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 21. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von EUR 4.980 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 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.