



Baugenehmigung
rechtskräftig

–
Förderungswürdigkeit
bestätigt

Zelkingerstraße 16

4020 Linz

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

Wo Leader investieren

MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

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 Milliarden Euro.

WEITREICHENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und besten Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Eingebettet in eine starke Unternehmensgruppe nutzen wir Synergien und Marktstärke zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum sowie professionellem Asset Management über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

IFA



IFA Bauherrenmodell

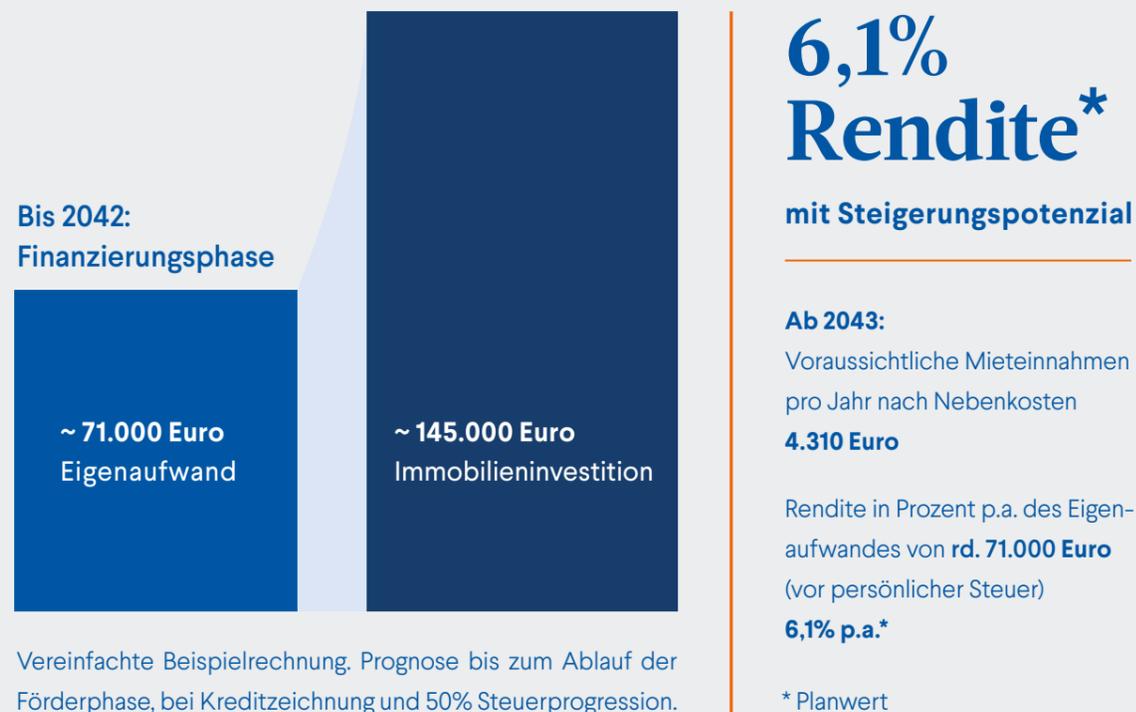
mit ideeller Beteiligung über eine MEG und Steueroptimierung

INVESTMENT	Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine MEG (Miteigentümergeinschaft), N°502.
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (MEG-Modell) mit persönlichem Eintrag im Grundbuch.
GESAMTINVESTITION	9,55 Mio. Euro
PLANRENDITE	Rund 6,1% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
MINDESTINVESTMENT	145.399 Euro (entspricht einer Beteiligung von 1,5%)
EIGENKAPITAL	Ab 49.950 Euro Zahlbar über 3 Jahre (16.650 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung
PROJEKT	Zelkingerstraße 16, 4020 Linz. 21 Wohnungen im geförderten Wohnbau (52 m ² bis 92 m ²). Jede Wohnung mit persönlicher Freifläche wie Terrasse, eigenem Garten bzw. Balkon oder Loggia. 17 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, 4 PKW-Stellplätze im Freien.
BEWERTETE FLÄCHE	1.745 m ²
GEPLANTER BAUBEGINN	Frühjahr 2026 Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt.
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Sommer 2027

Effekt Bauherrenmodell

mit ideeller Beteiligung über eine MEG und Steueroptimierung

Ein Investment in dieses IFA Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine MEG und Steueroptimierung ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 16.650 Euro p.a. über 3 Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 71.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 145.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 6,1% p.a.*.



Disclaimer: Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung“ 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

mit ideeller Beteiligung über eine MEG und Steueroptimierung

PERSÖNLICHER EINTRAG IM GRUNDBUCH

Immobilienbesitz als wertbeständige Kapitalanlage und Nutzung steuerlicher Optimierung. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen.

ATTRAKTIVE RENDITE

Planrendite von rund 6,1% p.a. bei Kreditzeichnung nach Ablauf der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

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

FÖRDERUNG

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

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.

STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

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.

GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

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

Ein Investment mit Zukunft

NACHGEFRAGTER, GEFÖRDERTER WOHNRAUM

In Österreich geht das Angebot an neuen Wohnungen spürbar zurück, während die Nachfrage regelrecht explodiert - insbesondere bei gefördertem und leistbarem Wohnraum. Diese Entwicklung sorgt dafür, dass geförderte Wohnungen stark nachgefragt werden, was wiederum einen hohen Vermietungsgrad und stabile Mieteinnahmen mit sich bringt. Für Investor:innen eines IFA Bauherrenmodells bedeutet das eine verlässliche und gute Rendite und zudem die berechtigte Erwartung einer Wertsteigerung der Immobilie.

MIETEINNAHMEN & RENDITE-OPTIMIERUNG

Die zu erwartende langfristige Vermietung bringt Investor:innen beständige Cashflows durch stabile Mieteinnahmen, die zudem inflationsgeschützt sind. Durch die mögliche Steueroptimierung eines IFA Bauherrenmodells ergeben sich zusätzliche Benefits, die die persönliche Rendite der Investor:innen weiter erhöht.

VERMÖGENSAUFBAU, VERMÖGENSERHALT & PENSIONSVERSICHERUNG

Seit mehr als 40 Jahren sind IFA Bauherrenmodelle eine bewährte Form der Geldanlage. Ideal für Vermögensaufbau, Vermögenserhalt und die Absicherung der Familie. Beliebt sind Bauherrenmodelle auch für die private Altersvorsorge über eine individuelle „Immobilien-Pension“. Denn man investiert in einen krisenresilienten Substanzwert und „Betongold“.

WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Die hohe Qualität der Immobilie, die nachgefragte urbane Lage sowie die durchdachte Optimierung über das IFA Asset Management sorgt für beste Aussichten auf Wertsteigerung des Gebäudes. Nach Ablauf der Förderphase kann zudem eine Vermietung zu Marktpreisen erfolgen, was wiederum eine attraktive Mietrendite im Verhältnis zum steueroptimiert eingesetzten Eigenkapital ermöglicht.

STEUEROPTIMIERT INVESTIEREN

Mit einem Bauherrenmodell investieren private Anleger:innen in die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Der Staat unterstützt dies mit steuerlichen Anreizen und Förderungen, was insbesondere für Investor:innen in höheren Steuerklassen interessant ist: Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, was die Einkommensteuer senkt. Zudem können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und Vorsteuerabzug ist möglich. Hervorzuheben ist auch die verkürzte Abschreibung von Bau- und Nebenkosten (15 Jahre, 1/15 AfA), im Gegensatz zu der viel längeren Abschreibungsdauer von Vorsorgewohnungen (67 Jahre). Somit bieten Bauherrenmodelle eine der letzten Möglichkeiten, steuerlich optimiert zu investieren.

Beteiligungsvarianten

INVESTIEREN MIT KREDITZEICHNUNG

Rund 34% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 66% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

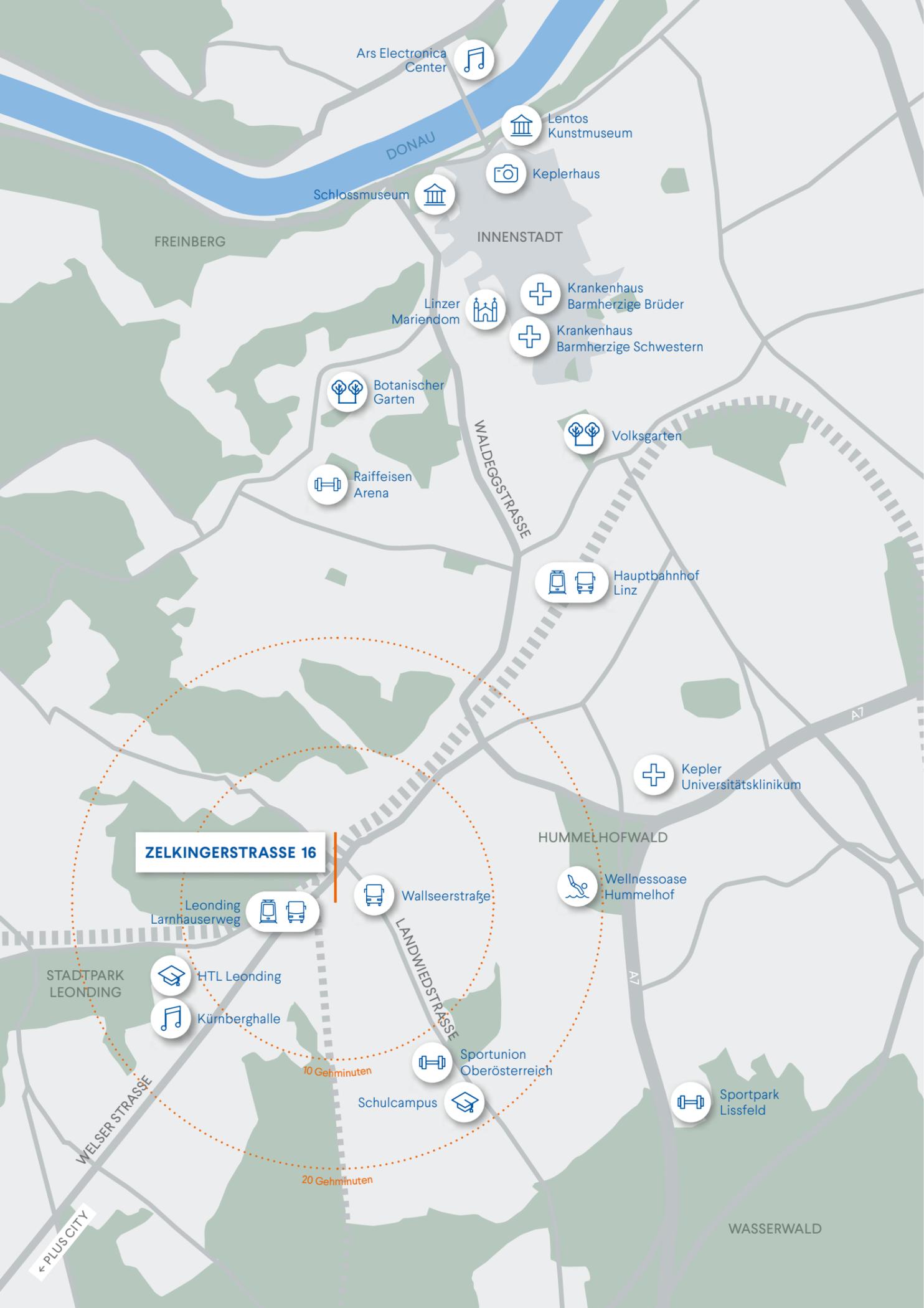
- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase, der attraktiven Förderung vom Land Oberösterreich über 15 Jahre sowie geringer Eigenleistung aufgrund der begünstigten Abschreibung (1/15 AfA).
- ✓ 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 145.000 Euro beträgt Ihr Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 71.000 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.



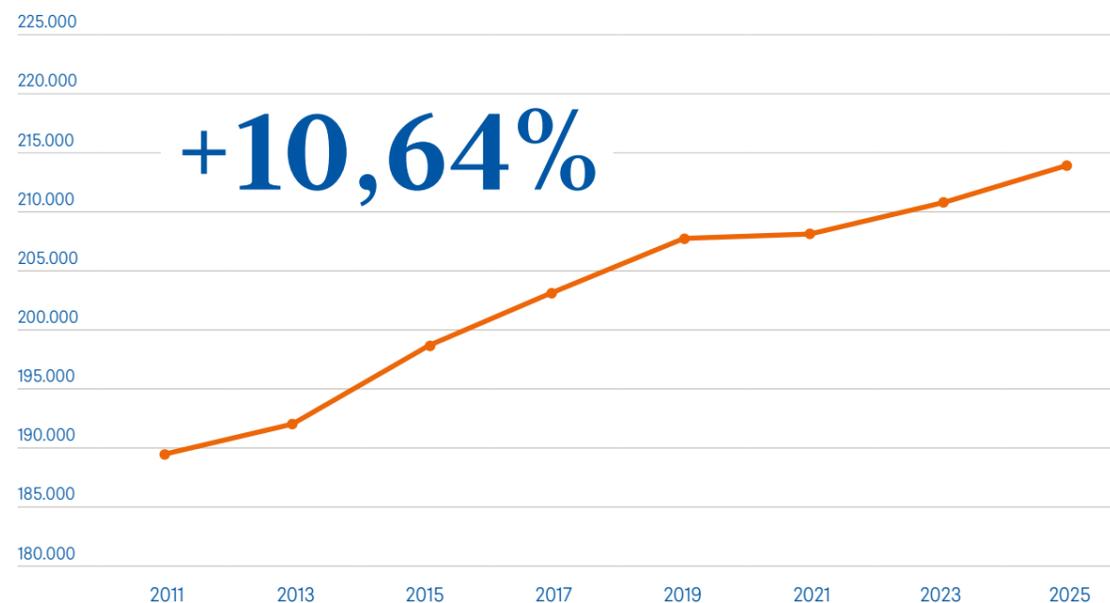


Nachgefragte Lage

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. Die „Zelkingerstraße 16“ liegt in einem attraktiven innerstädtischen Umfeld. Ein Supermarkt ist fußläufig erreichbar, umfassende Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sind hier ebenso selbstverständlich wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an wichtige Straßenverbindungen.

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 „Zelkingerstraße 16“.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG LINZ



Quelle: www.linz.at

ESG-Standards der Zukunft

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



120 m² Photovoltaik-Anlage auf dem Dach

Warmwasseraufbereitung mit Überschussenergie der PV-Anlage

Fußbodenheizung durch Luftwärmepumpe



Integrierte Wohnraumlüftung für ein optimales Raumklima



Vorrichtung für E-Ladestationen in der Tiefgarage

31 Abstellplätze für Fahrräder in der Tiefgarage



Schaffung von leistbarem, gefördertem Wohnbau

Nutzung vorhandener städtischer Infrastruktur

Nachhaltigkeit der IFA AG

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte. Für die Nachhaltigkeitsstrategie der IFA AG sind die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 die wichtigste Grundlage. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA einen relevanten Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten kann.

UMWELTFREUNDLICHE GEBÄUDE

Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung (z.B. klimaaktiv-Zertifizierung) bestätigt.



LEISTBARER WOHNRAUM

Projekte, die entsprechend der anwendbaren Förderrichtlinien für Wohnbau und Wohnhaussanierungen sozial- und familienpolitische Ziele erreichen.

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. Zu den wichtigsten Partnern zählen dabei die ADOMO Group, spezialisiert auf Real Estate Services, sowie IMMOcontract, spezialisiert auf Vermietung und Hausverwaltung.

Alle Expert:innen agieren mit äußerster Sorgfalt und tiefer Marktkenntnis. Sie stellen eine optimale wirtschaftliche Performance sicher und sorgen im Sinne der Investor:innen für Werterhalt bzw. Wertsteigerung jeder Immobilie.

IFA BIETET MIT IHREN PARTNERN AUS DER ADOMO GROUP:

- ✓ Konsistente, kompromisslos hohe Qualität

- ✓ Verlässlichkeit und rasche Verfügbarkeit

- ✓ Etablierte Prozesse und effektive Synergien

- ✓ Innovationskraft und umfassendes Experten-Know-how

- ✓ Transparente Kostenstruktur und klare Preisgestaltung

ZWEI UNTERNEHMEN SIND FÜR IFA INVESTOR:INNEN BESONDERS RELEVANT:

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

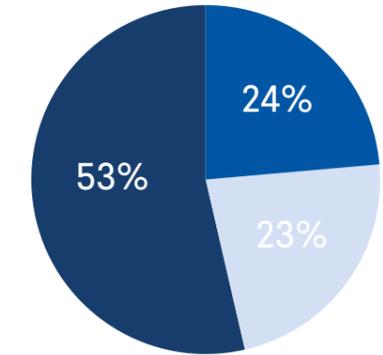
IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert in engem Austausch mit dem IFA Asset Management die Bewirtschaftung jedes Investments. IMMOcontract Real Estate Management betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



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.



- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung



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 Wertsicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



VERTRAUEN & TRANSPARENZ

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



SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

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



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.

IFA. Wo Leader investieren.

96,2%

96,2% betrug im Jahr 2024 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

495 — realisierte Immobilienprojekte

45 Mrd. Euro — Assets unter Management

9.035 — verwaltete Wohnungen/Einheiten

8.000 — zufriedene Investor:innen

Datenbasis Ende 2024.

IFA



Das IFA Investmentportal.

Kompass ist das „Onlinebanking“ für Immobilieninvestments, für IFA Investor:innen und alle, die an Investments interessiert sind. Rund um die Uhr verfügbar, bietet es eine Vielzahl an Features und Benefits.

- 
ALLES IM BLICK
 Mit detaillierten Übersichten und Kennzahlen zu jedem Investment
- 
ALLES AN EINEM ORT
 Informationen, Berechnungen und Unterlagen zu IFA Investments digital aufbereitet, für Investor:innen und Vertriebspartner:innen
- 
PAPIERLOS
 Zentrale Dokumentenablage und papierlose Unterfertigung von Gesellschafterbeschlüssen
- 
KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT
 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

Mit Kompass erweist sich IFA erneut als Vorreiter in der Immobilienbranche und setzt neue Maßstäbe in Transparenz, Kundenorientierung und Digitalisierung.

Einfach einsteigen und Kompass kennenlernen:

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

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: September 2025

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18–20

A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847

E-Mail: office@ifa.at

www.ifa.at