



Barzeichnung

210 / 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 7,8% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ 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			78.050		Nettoeinnahmen plus			78.050	
Steuerzahlung			-21658		Steuerersparnis			28.679	
Nettoeinnahmen nach Steuer			56.392		Nettoeinnahmen nach Steuer			106.729	

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

Barzeichnung

210 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 203.558 *

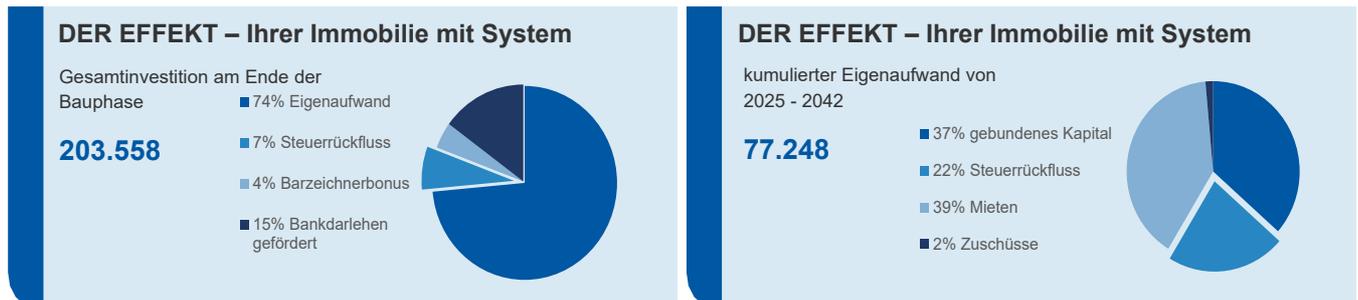
BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	173.234	2025	-9.366
-Barzeichnungsbonus	-8.946	2026	-10.500
	164.288	2027	-9.271
			-29.137

164.288
Eigenaufwand vor Steuer
-14.569
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
149.720
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	30.324

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2042)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	209	2.509	Ø Zufluss nach Steuer ****	429
	pro Monat	pro Jahr		5.147
			pro Monat	pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				3,4 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	77.248
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.036
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,8 %



* 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 gefördert in Höhe von EUR 30.324 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

210 / 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					-164.288		-164.288		-164.288
2026						4.683	4.683	2,85%	-159.605
2027	1.441	67	1.508	-909	598	5.250	5.848	3,66%	-153.757
2028	4.322	202	4.523	-2.728	1.795	4.636	6.431	4,18%	-147.326
2029	4.436	202	4.638	-2.728	1.910	3.313	5.222	3,54%	-142.104
2030	4.553	202	4.755	-2.728	2.027	3.223	5.250	3,69%	-136.853
2031	4.669	202	4.870	-2.728	2.142	3.131	5.273	3,85%	-131.580
2032	4.787	202	4.989	-2.728	2.260	3.039	5.299	4,03%	-126.281
2033	4.823	202	5.025	-2.728	2.297	2.943	5.240	4,15%	-121.042
2034	4.947	202	5.149	-2.728	2.421	2.887	5.307	4,38%	-115.734
2035	5.074	202	5.276	-2.728	2.547	2.785	5.332	4,61%	-110.402
2036	5.204	202	5.406	-2.728	2.677	2.680	5.358	4,85%	-105.044
2037	5.337	202	5.539	-2.728	2.810	2.572	5.382	5,12%	-99.662
2038	5.406	202	5.607	-2.728	2.879	2.461	5.339	5,36%	-94.323
2039	5.545	202	5.747	-2.728	3.018	2.379	5.398	5,72%	-88.925
2040	5.688	202	5.889	-2.728	3.161	2.261	5.422	6,10%	-83.503
2041	5.834	202	6.036	-2.728	3.307	773	4.081	4,89%	-79.423
2042	5.984	134	6.118	-1.819	4.299	-2.125	2.174	2,74%	-77.248
2043	6.036		6.036		6.036	-2.978	3.058	3,96%	-74.190

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 202 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 | Zelingerstraße 16

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

210 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-9.366		-9.366	-9.366
2026				-10.500		-10.500	-19.866
2027	1.743	-302	1.441	-10.290	-422	-9.271	-29.137
2028	5.229	-907	4.322	-9.723	-1.224	-6.626	-35.763
2029	5.360	-924	4.436	-9.723	-1.160	-6.447	-42.210
2030	5.494	-940	4.553	-9.723	-1.093	-6.262	-48.472
2031	5.626	-957	4.669	-9.723	-1.023	-6.077	-54.549
2032	5.761	-974	4.787	-9.723	-950	-5.886	-60.435
2033	5.899	-1.075	4.823	-9.723	-874	-5.773	-66.208
2034	6.040	-1.093	4.947	-9.723	-794	-5.570	-71.778
2035	6.185	-1.111	5.074	-9.723	-711	-5.360	-77.139
2036	6.334	-1.130	5.204	-9.723	-625	-5.144	-82.283
2037	6.486	-1.149	5.337	-9.723	-535	-4.921	-87.204
2038	6.641	-1.236	5.406	-9.723	-441	-4.759	-91.963
2039	6.801	-1.256	5.545	-9.723	-343	-4.521	-96.484
2040	6.964	-1.276	5.688	-6.993	-241	-1.546	-98.030
2041	7.131	-1.297	5.834	-1.449	-135	4.251	-93.779
2042	7.302	-1.319	5.984		-28	5.956	-87.824
2043	7.478	-1.442	6.036			6.036	-81.788

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
		78.050			78.050
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.658			28.679
		nach Steuer			nach Steuer
		56.392			106.729

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 50.337

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. EUR 5.229 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.

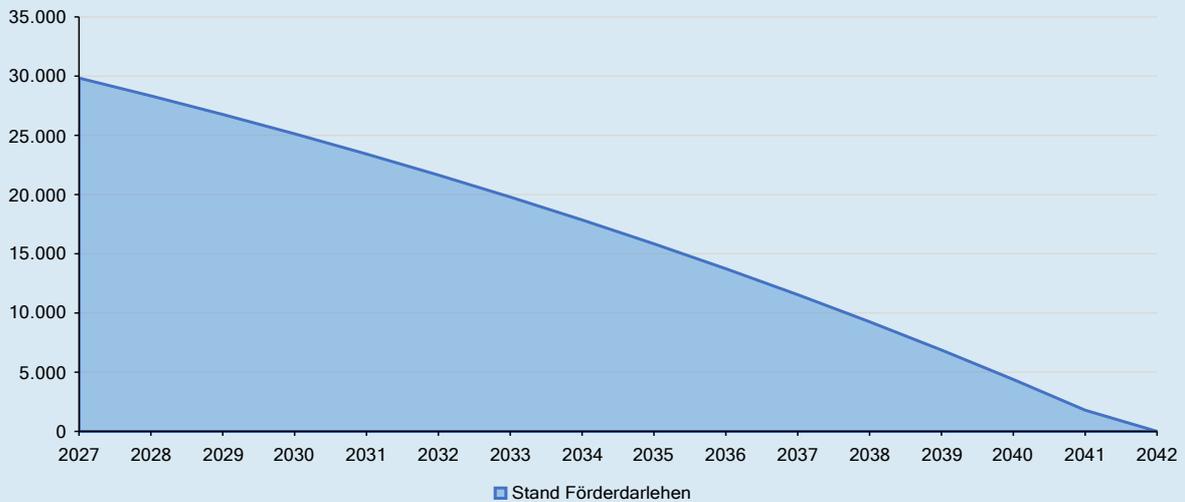
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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.

KREDITÜBERSICHT

210 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	487	422	909	29.837
2028	1.504	1.224	2.728	28.333
2029	1.568	1.160	2.728	26.764
2030	1.635	1.093	2.728	25.129
2031	1.705	1.023	2.728	23.424
2032	1.778	950	2.728	21.645
2033	1.855	874	2.728	19.791
2034	1.934	794	2.728	17.857
2035	2.017	711	2.728	15.840
2036	2.103	625	2.728	13.737
2037	2.193	535	2.728	11.544
2038	2.287	441	2.728	9.256
2039	2.385	343	2.728	6.871
2040	2.487	241	2.728	4.384
2041	2.594	135	2.728	1.791
2042	1.791	28	1.819	

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

210 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-6.405		-6.405	-6.405
2026				-1.995		-1.995	-8.400
2027	1.743	-302	1.441	-1.659	-422	-640	-9.040
2028	5.229	-907	4.322	-2.205	-1.224	892	-8.148
2029	5.360	-924	4.436	-2.205	-1.160	1.071	-7.077
2030	5.494	-940	4.553	-2.205	-1.093	1.256	-5.821
2031	5.626	-957	4.669	-2.205	-1.023	1.441	-4.380
2032	5.761	-974	4.787	-2.205	-950	1.632	-2.748
2033	5.899	-1.075	4.823	-2.205	-874	1.745	-1.003
2034	6.040	-1.093	4.947	-2.205	-794	1.948	945

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von EUR 5.229 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.

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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.