



Kreditzeichnung

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 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 Mieterinnahmen, 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

Kreditzeichnung

210 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 203.558 *

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	23.310	2025	-16.044
2026	23.310	2026	-13.482
2027	23.310	2027	-10.709
	<u>69.930</u>		<u>-40.235</u>

69.930
Eigenaufwand vor Steuer

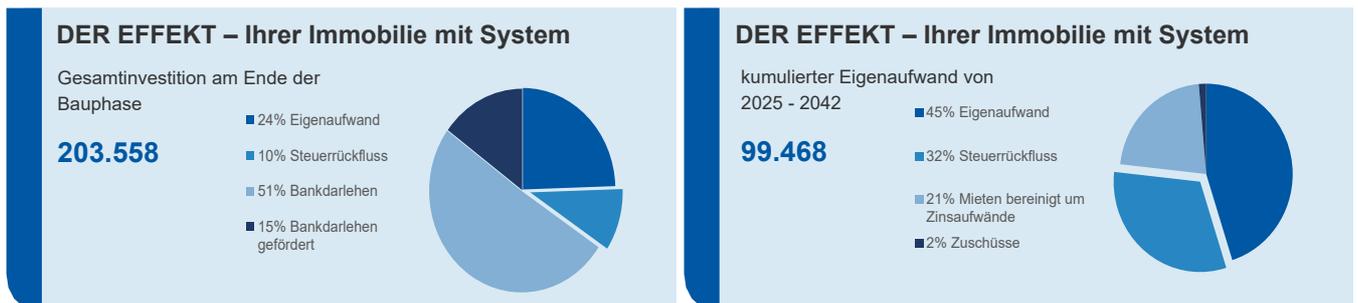
-20.117
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

49.813
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	103.304
Bankdarlehen gefördert ****	30.324

FÖRDERPHASE (2027 - 2042)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	638	7.661	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			317
			pro Monat
			3.804
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	99.468
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.036
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 103.304 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 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 ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-23.310		-23.310	-23.310
2026					-23.310	8.022	-15.288	-38.598
2027	1.441	67	1.508	-4.008	-25.810	6.741	-19.069	-57.667
2028	4.322	202	4.523	-12.023	-7.499	5.354	-2.145	-59.811
2029	4.436	202	4.638	-12.023	-7.385	5.398	-1.986	-61.798
2030	4.553	202	4.755	-12.023	-7.268	5.199	-2.068	-63.866
2031	4.669	202	4.870	-12.023	-7.152	4.993	-2.159	-66.025
2032	4.787	202	4.989	-12.023	-7.034	4.781	-2.253	-68.279
2033	4.823	202	5.025	-12.023	-6.998	4.561	-2.437	-70.715
2034	4.947	202	5.149	-12.023	-6.874	4.375	-2.499	-73.214
2035	5.074	202	5.276	-12.023	-6.747	4.138	-2.609	-75.823
2036	5.204	202	5.406	-12.023	-6.617	3.892	-2.725	-78.548
2037	5.337	202	5.539	-12.023	-6.484	3.637	-2.847	-81.395
2038	5.406	202	5.607	-12.023	-6.415	3.372	-3.043	-84.439
2039	5.545	202	5.747	-12.023	-6.276	3.131	-3.145	-87.584
2040	5.688	202	5.889	-12.023	-6.133	2.845	-3.288	-90.872
2041	5.834	202	6.036	-12.023	-5.987	1.184	-4.803	-95.675
2042	5.984	134	6.118	-8.015	-1.897	-1.896	-3.793	-99.468
2043	6.036		6.036		6.036	-2.930	3.106	-96.361

* 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 | Zelkingerstraße 16

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

210 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-16.044		-16.044	-16.044
2026				-13.482		-13.482	-29.526
2027	1.743	-302	1.441	-10.290	-1.860	-10.709	-40.235
2028	5.229	-907	4.322	-9.723	-5.396	-10.797	-51.032
2029	5.360	-924	4.436	-9.723	-5.112	-10.399	-61.430
2030	5.494	-940	4.553	-9.723	-4.816	-9.985	-71.416
2031	5.626	-957	4.669	-9.723	-4.507	-9.562	-80.977
2032	5.761	-974	4.787	-9.723	-4.186	-9.122	-90.099
2033	5.899	-1.075	4.823	-9.723	-3.850	-8.750	-98.849
2034	6.040	-1.093	4.947	-9.723	-3.500	-8.276	-107.124
2035	6.185	-1.111	5.074	-9.723	-3.135	-7.784	-114.908
2036	6.334	-1.130	5.204	-9.723	-2.755	-7.274	-122.182
2037	6.486	-1.149	5.337	-9.723	-2.358	-6.744	-128.926
2038	6.641	-1.236	5.406	-9.723	-1.944	-6.261	-135.187
2039	6.801	-1.256	5.545	-9.723	-1.512	-5.690	-140.877
2040	6.964	-1.276	5.688	-6.993	-1.062	-2.367	-143.245
2041	7.131	-1.297	5.834	-1.449	-593	3.792	-139.453
2042	7.302	-1.319	5.984		-125	5.859	-133.594
2043	7.478	-1.442	6.036			6.036	-127.558

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. 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

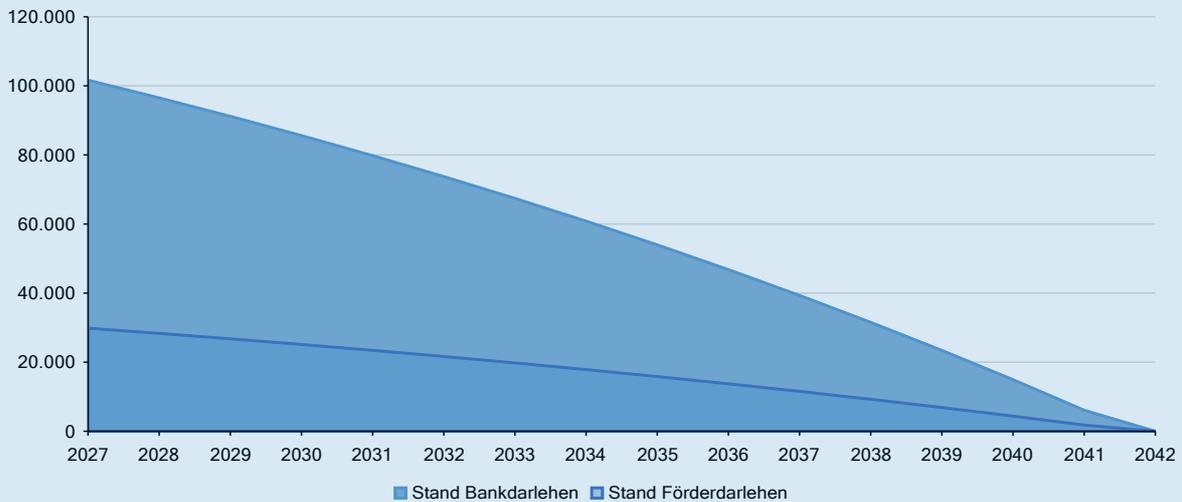
Linz | Zelkingerstraße 16

KREDITÜBERSICHT

210 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	1.661	1.438	3.098	101.644	487	422	909	29.837	4.008
2028	5.123	4.171	9.294	96.521	1.504	1.224	2.728	28.333	12.023
2029	5.342	3.952	9.294	91.178	1.568	1.160	2.728	26.764	12.023
2030	5.571	3.723	9.294	85.607	1.635	1.093	2.728	25.129	12.023
2031	5.810	3.484	9.294	79.797	1.705	1.023	2.728	23.424	12.023
2032	6.059	3.236	9.294	73.739	1.778	950	2.728	21.645	12.023
2033	6.318	2.976	9.294	67.421	1.855	874	2.728	19.791	12.023
2034	6.588	2.706	9.294	60.832	1.934	794	2.728	17.857	12.023
2035	6.871	2.424	9.294	53.961	2.017	711	2.728	15.840	12.023
2036	7.165	2.130	9.294	46.797	2.103	625	2.728	13.737	12.023
2037	7.472	1.823	9.294	39.325	2.193	535	2.728	11.544	12.023
2038	7.791	1.503	9.294	31.534	2.287	441	2.728	9.256	12.023
2039	8.125	1.169	9.294	23.409	2.385	343	2.728	6.871	12.023
2040	8.473	821	9.294	14.936	2.487	241	2.728	4.384	12.023
2041	8.836	458	9.294	6.100	2.594	135	2.728	1.791	12.023
2042	6.100	96	6.196		1.791	28	1.819		8.015

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 *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-13.083		-13.083	-13.083
2026				-4.977		-4.977	-18.060
2027	1.743	-302	1.441	-1.659	-1.860	-2.078	-20.138
2028	5.229	-907	4.322	-2.205	-5.396	-3.279	-23.417
2029	5.360	-924	4.436	-2.205	-5.112	-2.881	-26.297
2030	5.494	-940	4.553	-2.205	-4.816	-2.467	-28.765
2031	5.626	-957	4.669	-2.205	-4.507	-2.044	-30.808
2032	5.761	-974	4.787	-2.205	-4.186	-1.604	-32.412
2033	5.899	-1.075	4.823	-2.205	-3.850	-1.232	-33.644
2034	6.040	-1.093	4.947	-2.205	-3.500	-758	-34.401
2035	6.185	-1.111	5.074	-2.205	-3.135	-266	-34.667
2036	6.334	-1.130	5.204	-2.205	-2.755	244	-34.423
2037	6.486	-1.149	5.337	-2.205	-2.358	774	-33.649
2038	6.641	-1.236	5.406	-2.205	-1.944	1.257	-32.392
2039	6.801	-1.256	5.545	-2.205	-1.512	1.828	-30.564
2040	6.964	-1.276	5.688	-2.205	-1.062	2.421	-28.144
2041	7.131	-1.297	5.834	-2.205	-593	3.036	-25.108
2042	7.302	-1.319	5.984	-2.205	-125	3.654	-21.454
2043	7.478	-1.442	6.036	-2.205		3.831	-17.623
2044	7.657	-1.464	6.193	-2.205		3.988	-13.635
2045	7.841	-1.487	6.354	-2.205		4.149	-9.487
2046	8.029	-1.511	6.518	-2.205		4.313	-5.173
2047	8.222	-1.535	6.687	-2.205		4.482	-691
2048	8.419	-1.560	6.860	-2.205		4.655	3.963

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. 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 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.