



**Baugenehmigung
rechtskräftig**

**Förderungswürdigkeit
bestätigt**

Symbolbild

Zelkingerstraße 16

4020 Linz

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

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

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 Stand vom September 2025 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.

Impressum

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe iStock. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und 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.

Stand: September 2025

Inhaltsverzeichnis

ZELKINGERSTRASSE 16	Seite 4
<ul style="list-style-type: none">• Ihr Investment auf einen Blick• Vorteile Ihres Investments• Investieren mit sicherer Rendite• Ein Investment mit Zukunft• Nachgefragte Lage• ESG Standards• Immobilienbesitz mit System	<ul style="list-style-type: none">Seite 5Seite 6Seite 7Seite 8Seite 13Seite 14Seite 18
PROJEKTDDETAILS	Seite 19
<ul style="list-style-type: none">• Flächenaufstellung• Mieteinnahmen / Förderung• Voraussichtlicher Investitionsplan	<ul style="list-style-type: none">Seite 19Seite 20Seite 21
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 22
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 23Seite 24Seite 30Seite 31
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 34
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 35Seite 36Seite 41Seite 42
RECHT UND STEUER	Seite 44
<ul style="list-style-type: none">• Rechtliche Grundlagen• Steuerliche Grundlagen• Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	<ul style="list-style-type: none">Seite 44Seite 45Seite 47
ÜBER UNS	Seite 49
<ul style="list-style-type: none">• Ihre Projektpartner:innen• Leistungsspektrum• Track Record• Leistungskatalog	<ul style="list-style-type: none">Seite 49Seite 52Seite 60Seite 70



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 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

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. 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



Ihr Investment

AUF EINEN BLICK

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% bzw. 150/10.000 Anteile)
Eigenkapital	Kreditzeichnung: ab 49.950 Euro zahlbar über 3 Jahre (16.650 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung Barzeichnung: ab 117.349 Euro (nach Abzug Barzeichnungsbonus) zahlbar bei Konstituierung 2025
Projekt	Zelkingerstraße 16, 4020 Linz. 21 Wohnungen in geförderten Wohnbau (52 m ² bis 71 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. Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt.
Bewertete Fläche	1.745 m ²
Geplanter Baubeginn	Frühjahr 2026
Geplante Fertigstellung	Sommer 2027

Vorteile Ihres Investments

PERSÖNLICHER EINTRAG IM GRUNDBUCH

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

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

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

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.

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.

ATTRAKTIVE RENDITE

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

FÖRDERUNG

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

STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

GEMEINSAME VERMIETUNG

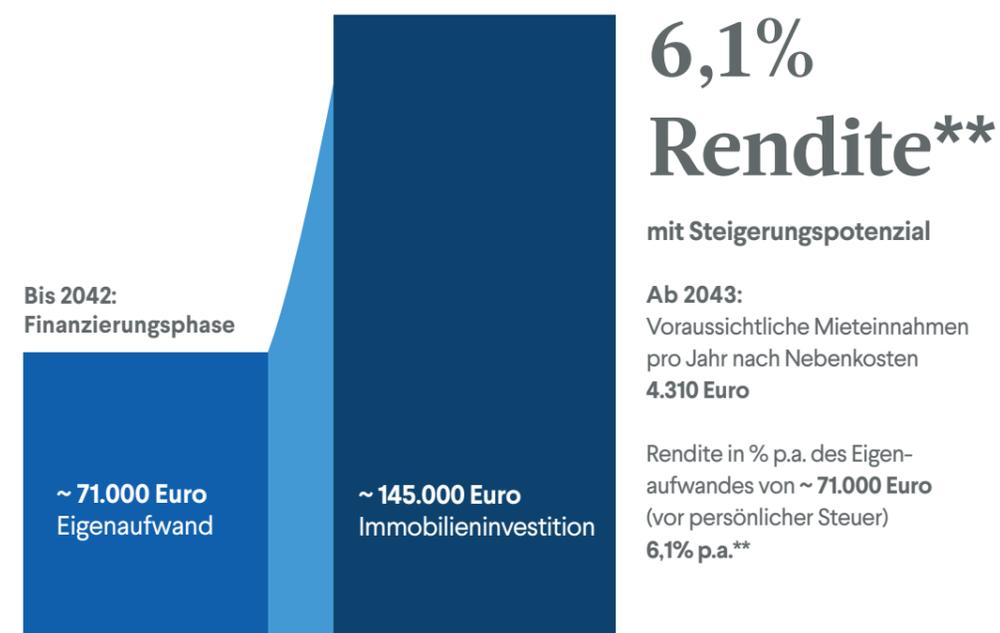
Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

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

Effekt Bauherrenmodell*

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 drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, 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.**.



Vereinfachte Beispielrechnung. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

* Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnung 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 auf Seite 2 verwiesen.

** Planwert

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 berechnete 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 & PENSIONSVERSORGE

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

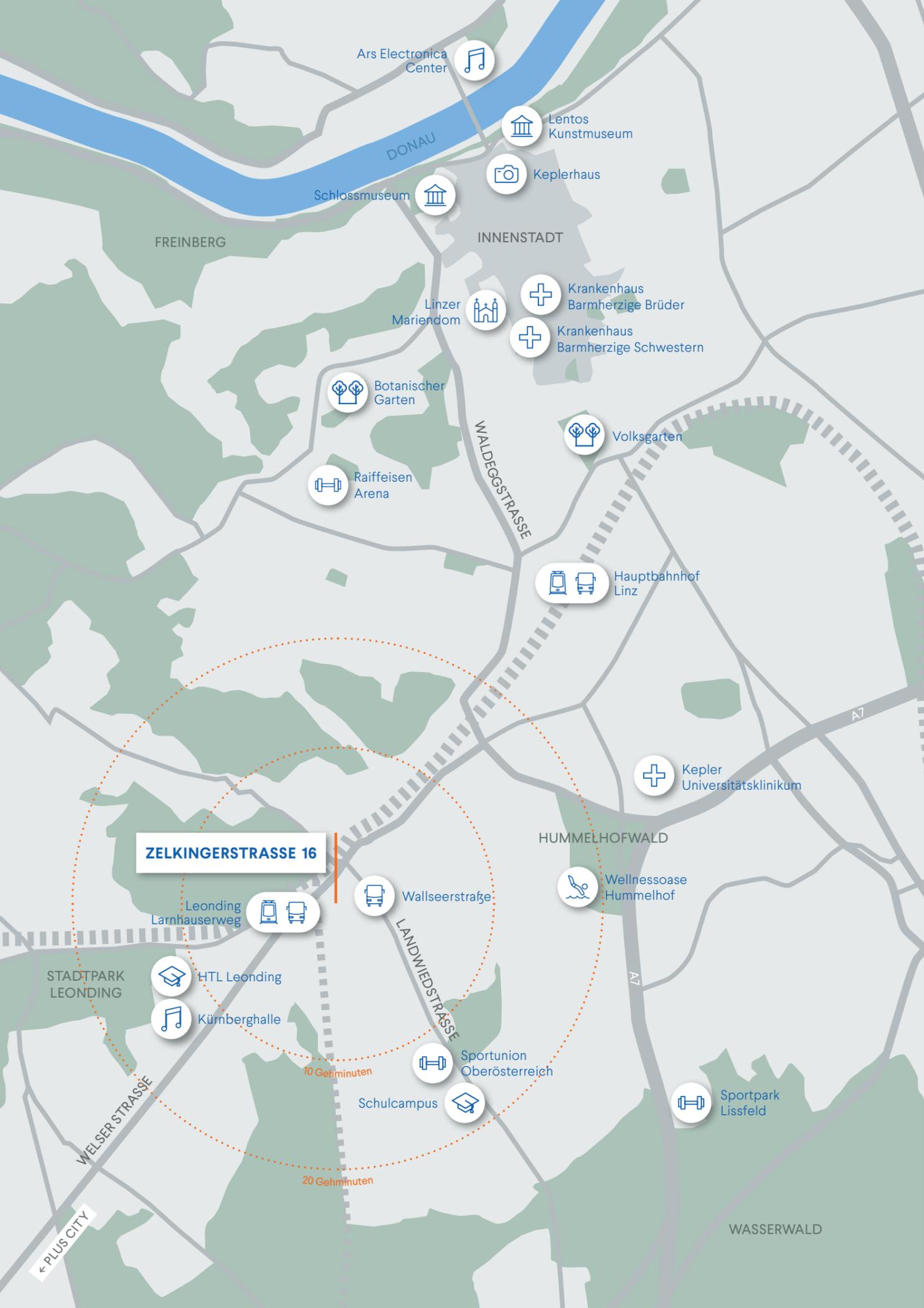
Die hohe Qualität der Immobilie, die nachgefragte urbane Lage sowie die durchdachte Optimierung über das IFA Asset Management sorgt für beste Aussichten auf Wertsteigerung des Gebäudes.

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 Einkommenssteuer 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.





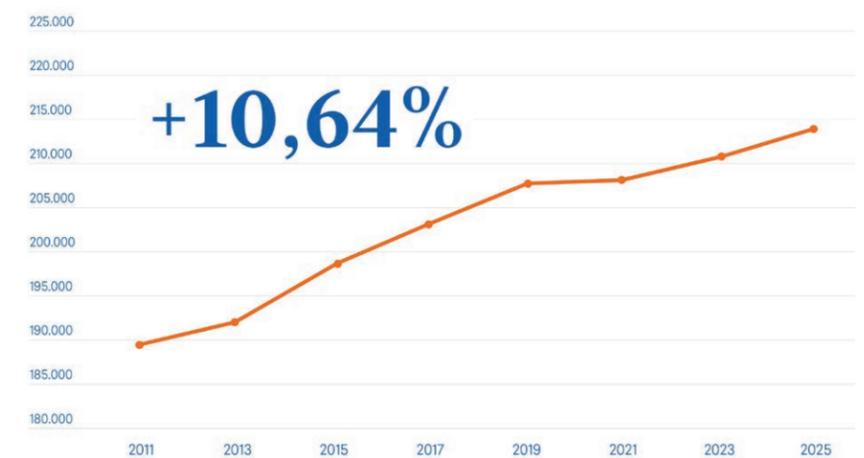


Nachgefragte Lage

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 „Zelkingenstrasse 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 „Zelkingenstrasse 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.

So funktioniert ein Bauherrenmodell

BILDUNG EINER BAUHERRENGEMEINSCHAFT

Investor:innen bilden eine Bauherrengemeinschaft, diese erwirbt gemeinsam eine Immobilie bzw. eine Liegenschaft. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, im Grundbuch oder Firmenbuch eingetragen.



BAU ODER SANIERUNG

Bei Neubau oder Gebäudesanierung profitieren Investor:innen von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



VERMIETUNG

Geförderter Wohnbau und leistbare, indexierte Mieten garantieren einen hohen Vermietungsgrad, der gemeinsame Mietenpool verhindert Einzelvermietungsrisiko. Für Investor:innen bedeutet das langfristig attraktive Renditen durch stabile Mieteinnahmen.



ASSET MANAGEMENT

Das aktive Asset Management der IFA sichert den Wert und die Ertragskraft jeder Immobilie – dazu gehören u.a. die optimale Bewirtschaftung und die Steuerung aller Dienstleister. Das IFA Asset Management kümmert sich um alles, Investor:innen genießen die Rendite und haben keinen Aufwand.

Die Vorteile eines IFA Bauherrenmodells.



STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN OPTIMIEREN DIE RENDITE

Sofortabschreibung der Werbungskosten, Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft, verkürzte Abschreibung (1/15 AfA) für Bau- und Nebenkosten.



INVESTMENT IN NACHGEFRAGTE MIETWOHNUNGEN

Staatliche Förderungen für Schaffung von gefördertem Wohnbau, hohe Nachfrage nach leistbaren Mietwohnungen im urbanen Bereich und regelmäßige Mieteinnahmen tragen zur Wertentwicklung bei.



ZAHLREICHE SICHERHEITEN SIND GARANTIERT

Eintrag des persönlichen Anteils im Grundbuch oder Firmenbuch, indexierte und somit inflationsgeschützte Mieteinnahmen, gemeinsame Vermietung verhindert Einzelvermietungsrisiko.



EINZIGARTIGER LEISTUNGSUMFANG SPART ZEIT, AUFWAND UND KOSTEN

Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA deckt IFA alle Leistungen des Investments ab, nutzt Synergien sowie Marktstärke und ermöglicht ein Profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie. Gegenüber einem Wohnungskauf spart dies über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand, und Kosten.

Immobilienbesitz mit System

DAS BAUHERRENMODELL

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell ist eine Immobilienveranlagung für Privatinvestor:innen zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der/die Gesetzgeber:in den Investor:innen (Miteigentümergeinschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben ideale Anteile an einer Liegenschaft, schließen sich zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen, um das bestehende Altgebäude abzurechen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung (**keine Eigennutzung!**).

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell soll ein **langfristiges, wertgesichertes** und **arbeitsfreies Zusatz Einkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionist:innen beauftragt, um für die Privatinvestor:innen nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

Projektdetails

Zelkingergstraße 16, 4020 Linz

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Faktor	bewertete Fläche**
Erdgeschoss	4	272 m ²	1,000	272 m ²
1. Obergeschoss	5	317 m ²	1,025	325 m ²
2. Obergeschoss	5	317 m ²	1,050	333 m ²
1. Dachgeschoss	4	315 m ²	1,050	331 m ²
2. Dachgeschoss	2	223 m ²	1,075	240 m ²
Loggien		166 m ²	1,000	166 m ²
Balkone		35 m ²	0,500	18 m ²
Terrassen		66 m ²	0,300	20 m ²
Eigengärten		419 m ²	0,100	42 m ²
Flächen				1.745 m²

* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

** Bewertung aufgrund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht nicht einer Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen.

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
21 Wohnungen	1.610 m ²	11,82 EUR	19.030 EUR
17 Tiefgaragenstellplätze		84,05 EUR	1.429 EUR
4 Carport-Stellplätze		63,04 EUR	252 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			20.711 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			249.000 EUR

Es darf von den Mieter:innen eine angemessene Miete von 11,25 Euro/m² Nutzfläche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt diese voraussichtlich rund 11,82 Euro/m², welche auch für die Totalgewinnberechnung angesetzt wird.

FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche *	pro m ²	Förderdarlehen
21 Wohnungen exkl. Loggien	1.444 m ²	1.000 EUR	1.444.000 EUR
Gefördertes Bankdarlehen (kalkuliert)			1.444.000 EUR

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (vor allem im Dachgeschossbereich aufgrund der Wandschrägen) ergeben.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

	Netto *	Preis/m ² **
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	1.500.000 EUR	860 EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	6.087.000 EUR	3.488 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	420.000 EUR	241 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000 EUR	23 EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	99.000 EUR	57 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	223.000 EUR	128 EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	8.369.000 EUR	4.796 EUR

NICHT ENTHALTEN SIND:

- ✓ **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- ✓ **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- ✓ **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitinsen**
- ✓ **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. Änderungen des Zinssatzes
- ✓ **Kosten** aufgrund zusätzlich **erforderlicher baulicher Maßnahmen** (Boden- und statisches Risiko)
- ✓ **Allfällige Erhöhung** des **Finanzierungsvolumens** gemäß Beschlüssen der Miteigentümer:innen

* Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

** Nettopreis bezogen auf eine bewertete Fläche von 1.745 m².

*** Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Miteigentümer:innen.



Beteiligungsvariante KREDIT

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.

Conclusio

Durch den reduzierten Eigenkapitaleinsatz und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen der Kreditzeichnung können Anleger:innen ihr Investment zusätzlich optimieren. Bei einer Investition über rund 145.000 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 71.000 Euro.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	8.369.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	585.000	EUR
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	100.000	EUR
Bauzeitinsen **	409.700	EUR
Reserve	86.300	EUR
Gesamtinvestitionssumme	9.550.000	EUR
Beratungshonorar	143.250	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	9.693.250	EUR

* Erwerbsnebenkosten		
Grunderwerbsteuer 3,5%	345.350	EUR
Eintragungsgebühren 1,1%	108.540	EUR
Grunderwerbsteuer für Option	47.250	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	59.000	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	15.000	EUR
Reserve	9.860	EUR
	585.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Frühjahr 2026 und einem Tilgungsbeginn ab September 2027, einem Zinssatz von 4,1% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 3.186.750 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Miteigentümer:innen

	netto
Eigenkapital 2025 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Konstituierung	1.110.000 EUR
Eigenkapital 2026 - Einzahlung 30.06.2026	1.110.000 EUR
Eigenkapital 2027 - Einzahlung 31.03.2027	1.110.000 EUR
Fremdkapital *	6.363.250 EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	9.693.250 EUR

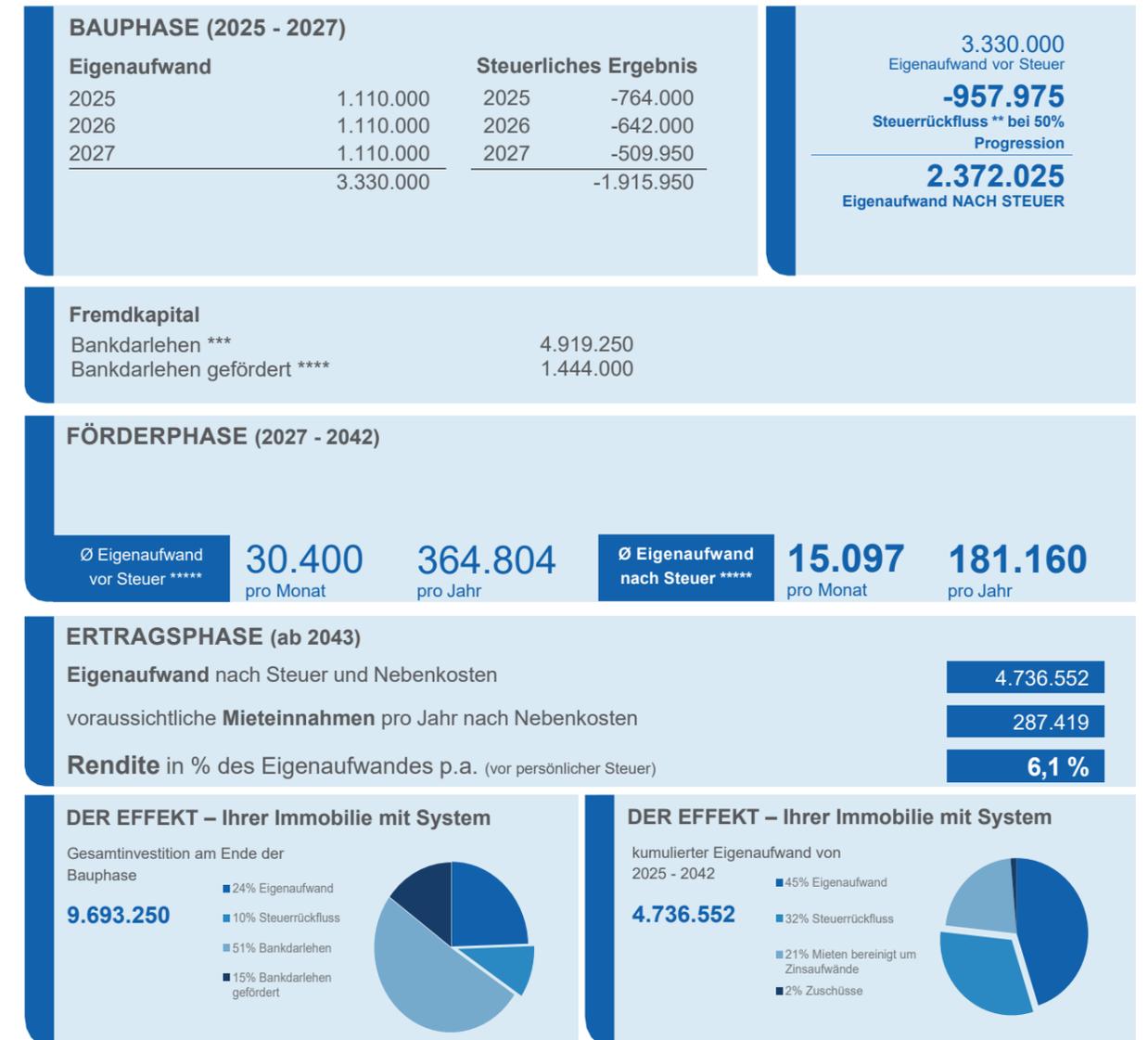
- * Für die Endfinanzierung ab 01.09.2027 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:
- Bankdarlehen 4.919.250 Euro
 - Kalkulierter Fixzinssatz 4,1% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
 - Laufzeit 15 Jahre
 - Bankdarlehen gefördert 1.444.000 Euro
 - Kalkulierter Fixzinssatz 4,1% p.a.
 - Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.
Die rund 66%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.
Die endgültige Finanzierung wird von den Miteigentümer:innen anlässlich der Konstituierung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile |

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 9.693.250 *



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,5% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen werden auf Seite 31 und 32 erläutert.
- *** Bankdarlehen in Höhe von 4.919.250 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,1% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Bankdarlehen gefördert iHv 1.444.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2027, kalkulierter Fixzinssatz 4,1% 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.

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-1.110.000		-1.110.000	-1.110.000
2026					-1.110.000	382.000	-728.000	-1.838.000
2027	68.600	3.200	71.800	-190.834	-1.229.034	321.000	-908.034	-2.746.034
2028	205.800	9.600	215.400	-572.502	-357.102	254.975	-102.127	-2.848.161
2029	211.247	9.600	220.847	-572.502	-351.655	257.066	-94.589	-2.942.750
2030	216.830	9.600	226.430	-572.502	-346.072	247.586	-98.486	-3.041.235
2031	222.324	9.600	231.924	-572.502	-340.578	237.750	-102.829	-3.144.064
2032	227.949	9.600	237.549	-572.502	-334.953	227.656	-107.297	-3.251.361
2033	229.685	9.600	239.285	-572.502	-333.217	217.181	-116.036	-3.367.397
2034	235.584	9.600	245.184	-572.502	-327.318	208.324	-118.994	-3.486.391
2035	241.624	9.600	251.224	-572.502	-321.278	197.043	-124.235	-3.610.626
2036	247.809	9.600	257.409	-572.502	-315.092	185.334	-129.758	-3.740.384
2037	254.143	9.600	263.743	-572.502	-308.759	173.181	-135.578	-3.875.962
2038	257.409	9.600	267.009	-572.502	-305.493	160.566	-144.927	-4.020.889
2039	264.051	9.600	273.651	-572.502	-298.851	149.080	-149.772	-4.170.660
2040	270.851	9.600	280.451	-572.502	-292.050	135.484	-156.566	-4.327.227
2041	277.816	9.600	287.416	-572.502	-285.086	56.369	-228.718	-4.555.944
2042	284.947	6.400	291.347	-381.668	-90.321	-90.287	-180.608	-4.736.552
2043	287.419		287.419		287.419	-139.503	147.917	-4.588.636

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 9.600 Euro 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.

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-764.000		-764.000	-764.000
2026				-642.000		-642.000	-1.406.000
2027	83.000	-14.400	68.600	-490.000	-88.550	-509.950	-1.915.950
2028	249.000	-43.200	205.800	-463.000	-256.932	-514.132	-2.430.082
2029	255.225	-43.978	211.247	-463.000	-243.420	-495.173	-2.925.255
2030	261.606	-44.776	216.830	-463.000	-229.329	-475.499	-3.400.754
2031	267.884	-45.561	222.324	-463.000	-214.635	-455.312	-3.856.065
2032	274.313	-46.364	227.949	-463.000	-199.312	-434.363	-4.290.428
2033	280.897	-51.212	229.685	-463.000	-183.333	-416.648	-4.707.076
2034	287.638	-52.055	235.584	-463.000	-166.669	-394.086	-5.101.162
2035	294.542	-52.918	241.624	-463.000	-149.292	-370.668	-5.471.830
2036	301.611	-53.801	247.809	-463.000	-131.171	-346.362	-5.818.192
2037	308.849	-54.706	254.143	-463.000	-112.274	-321.131	-6.139.324
2038	316.262	-58.853	257.409	-463.000	-92.568	-298.159	-6.437.483
2039	323.852	-59.802	264.051	-463.000	-72.019	-270.968	-6.708.451
2040	331.625	-60.773	270.851	-333.000	-50.589	-112.738	-6.821.189
2041	339.584	-61.768	277.816	-69.000	-28.242	180.574	-6.640.615
2042	347.734	-62.787	284.947		-5.942	279.005	-6.361.610
2043	356.079	-68.660	287.419			287.419	-6.074.190

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
		3.716.668			3.716.668
		minus Steuer			plus Steuer
		-1.031.334			1.365.666
		nach Steuer			nach Steuer
		2.685.334			5.082.334

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.397.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. 249.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 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/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

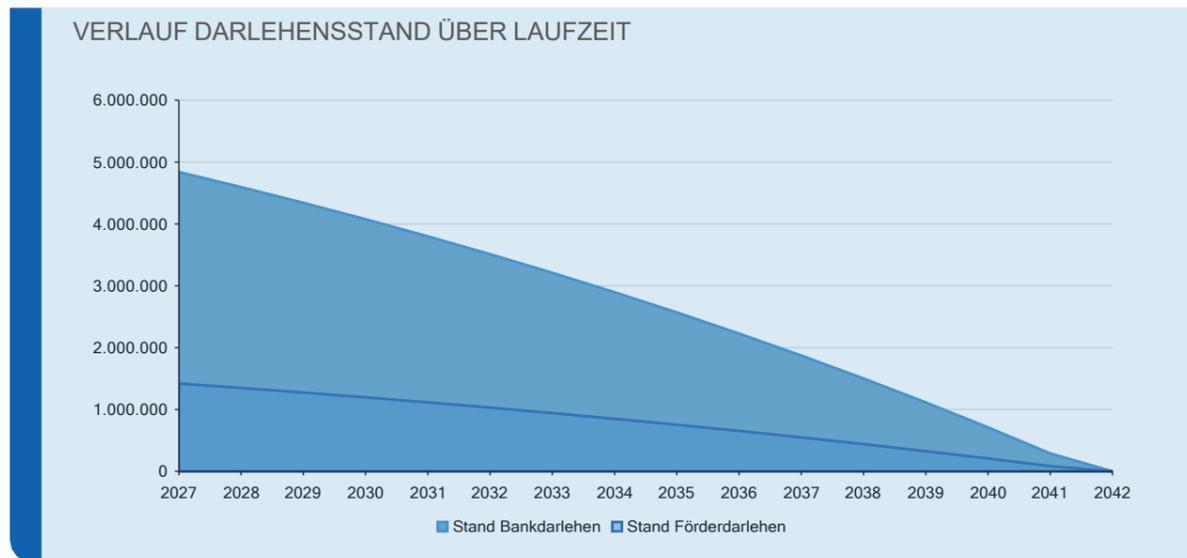
*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2027 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

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.

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	79.073	68.456	147.528	4.840.177	23.211	20.094	43.306	1.420.789	190.834
2028	243.958	198.627	442.585	4.596.219	71.612	58.305	129.917	1.349.177	572.502
2029	254.404	188.181	442.585	4.341.815	74.678	55.239	129.917	1.274.499	572.502
2030	265.297	177.288	442.585	4.076.518	77.876	52.041	129.917	1.196.624	572.502
2031	276.657	165.928	442.585	3.799.861	81.210	48.707	129.917	1.115.414	572.502
2032	288.503	154.083	442.585	3.511.358	84.687	45.229	129.917	1.030.726	572.502
2033	300.856	141.729	442.585	3.210.502	88.313	41.603	129.917	942.413	572.502
2034	313.738	128.847	442.585	2.896.765	92.095	37.822	129.917	850.318	572.502
2035	327.171	115.414	442.585	2.569.593	96.038	33.879	129.917	754.280	572.502
2036	341.180	101.405	442.585	2.228.413	100.150	29.766	129.917	654.130	572.502
2037	355.789	86.796	442.585	1.872.624	104.439	25.478	129.917	549.691	572.502
2038	371.023	71.562	442.585	1.501.601	108.910	21.006	129.917	440.781	572.502
2039	386.910	55.676	442.585	1.114.692	113.574	16.343	129.917	327.207	572.502
2040	403.476	39.109	442.585	711.216	118.437	11.480	129.917	208.771	572.502
2041	420.752	21.833	442.585	290.463	123.508	6.409	129.917	85.263	572.502
2042	290.463	4.593	295.057		85.263	1.348	86.611		381.668



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen 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.

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-623.000		-623.000	-623.000
2026				-237.000		-237.000	-860.000
2027	83.000	-14.400	68.600	-79.000	-88.550	-98.950	-958.950
2028	249.000	-43.200	205.800	-105.000	-256.932	-156.132	-1.115.082
2029	255.225	-43.978	211.247	-105.000	-243.420	-137.173	-1.252.255
2030	261.606	-44.776	216.830	-105.000	-229.329	-117.499	-1.369.754
2031	267.884	-45.561	222.324	-105.000	-214.635	-97.312	-1.467.065
2032	274.313	-46.364	227.949	-105.000	-199.312	-76.363	-1.543.428
2033	280.897	-51.212	229.685	-105.000	-183.333	-58.648	-1.602.076
2034	287.638	-52.055	235.584	-105.000	-166.669	-36.086	-1.638.162
2035	294.542	-52.918	241.624	-105.000	-149.292	-12.668	-1.650.830
2036	301.611	-53.801	247.809	-105.000	-131.171	11.638	-1.639.192
2037	308.849	-54.706	254.143	-105.000	-112.274	36.869	-1.602.324
2038	316.262	-58.853	257.409	-105.000	-92.568	59.841	-1.542.483
2039	323.852	-59.802	264.051	-105.000	-72.019	87.032	-1.455.451
2040	331.625	-60.773	270.851	-105.000	-50.589	115.262	-1.340.189
2041	339.584	-61.768	277.816	-105.000	-28.242	144.574	-1.195.615
2042	347.734	-62.787	284.947	-105.000	-5.942	174.005	-1.021.610
2043	356.079	-68.660	287.419	-105.000		182.419	-839.190
2044	364.625	-69.728	294.897	-105.000		189.897	-649.294
2045	373.376	-70.822	302.554	-105.000		197.554	-451.740
2046	382.337	-71.942	310.395	-105.000		205.395	-246.345
2047	391.513	-73.089	318.424	-105.000		213.424	-32.921
2048	400.909	-74.264	326.646	-105.000		221.646	188.725

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 24. JAHR

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von 249.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 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/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen 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.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Miteigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 8,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.09.2027) mit 249.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2029 (2,4% p.a. ab 2031).

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 249.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.09.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 4.919.250 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz mit 4,1% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre
- ✓ Bankdarlehen gefördert 1.444.000 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 4,1% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich. Die Fremdmittel werden den jeweiligen Miteigentümer:innen zugerechnet, es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoentnahmen von diesen direkt zu tragen.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2025

Erwerbsnebenkosten	30.800	EUR
Planung technische Betreuung	16.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	55.800	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	36.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	223.000	EUR
Gebühren	100.000	EUR
Bauzeitinsen	229.000	EUR
Beratungshonorar	9.600	EUR
	764.000	EUR

2026

Erwerbsnebenkosten	30.800	EUR
Planung technische Betreuung	38.500	EUR
Baukosten	242.100	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	55.800	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	36.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Bauzeitinsen	181.200	EUR
Beratungshonorar	9.600	EUR
	642.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2027

Erwerbsnebenkosten	30.800	EUR
Planung technische Betreuung	47.200	EUR
Baukosten	302.700	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	55.800	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	27.000	EUR
Beratungshonorar	9.600	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 11.100	EUR
	490.000	EUR



Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.



Beteiligungsvariante BAR

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.

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.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	8.369.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	585.000	EUR
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	100.000	EUR
Bauzeitinsen **	409.700	EUR
Reserve	86.300	EUR
Investitionssumme	9.550.000	EUR
Beratungshonorar	143.250	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 426.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	9.267.250	EUR

* Erwerbsnebenkosten		
Gründerwerbsteuer 3,5%	345.350	EUR
Eintragungsgebühren 1,1%	108.540	EUR
Gründerwerbsteuer für Option	47.250	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	59.000	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	15.000	EUR
Reserve	9.860	EUR
	585.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Frühjahr 2026 und einem Tilgungsbeginn ab September 2027, einem Fixzinssatz von 4,1% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

*** Der Barzeichnungsbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur Optimalen Finanzierung des Projekts, soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile |

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 9.693.250 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	8.249.250	2025	-446.000
-Barzeichnungsbonus	-426.000	2026	-500.000
	7.823.250	2027	-441.494
			-1.387.494

7.823.250
Eigenaufwand vor Steuer

-693.747
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

7.129.503
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert *** 1.444.000

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2042)

Ø Zufluss vor Steuer ****	9.958	119.495	Ø Zufluss nach Steuer ****	20.426	245.110
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. **3,4 %**

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten **3.678.492**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten **287.419**

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer) **7,8 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase **9.693.250**

- 74% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 15% Bankdarlehen gefördert

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2025 - 2042 **3.678.492**

- 37% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 39% Mieten
- 2% Zuschüsse

* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,5% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen werden auf Seite 42 und 43 erläutert.

*** Bankdarlehen gefördert iHv 1.444.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2027, kalkulierter Fixzinssatz 4,1% 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.

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Nettoeinnahmen	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					-7.823.250		-7.823.250		-7.823.250
2026						223.000	223.000	2,85%	-7.600.250
2027	68.600	3.200	71.800	-43.306	28.494	250.000	278.494	3,66%	-7.321.756
2028	205.800	9.600	215.400	-129.917	85.483	220.747	306.231	4,18%	-7.015.525
2029	211.247	9.600	220.847	-129.917	90.930	157.753	248.683	3,54%	-6.766.842
2030	216.830	9.600	226.430	-129.917	96.513	153.496	250.009	3,69%	-6.516.833
2031	222.324	9.600	231.924	-129.917	102.007	149.106	251.113	3,85%	-6.265.721
2032	227.949	9.600	237.549	-129.917	107.632	144.692	252.324	4,03%	-6.013.397
2033	229.685	9.600	239.285	-129.917	109.368	140.140	249.508	4,15%	-5.763.889
2034	235.584	9.600	245.184	-129.917	115.267	137.459	252.726	4,38%	-5.511.162
2035	241.624	9.600	251.224	-129.917	121.307	132.619	253.926	4,61%	-5.257.236
2036	247.809	9.600	257.409	-129.917	127.493	127.627	255.120	4,85%	-5.002.116
2037	254.143	9.600	263.743	-129.917	133.826	122.479	256.305	5,12%	-4.745.811
2038	257.409	9.600	267.009	-129.917	137.092	117.168	254.260	5,36%	-4.491.551
2039	264.051	9.600	273.651	-129.917	143.734	113.299	257.032	5,72%	-4.234.519
2040	270.851	9.600	280.451	-129.917	150.535	107.646	258.181	6,10%	-3.976.338
2041	277.816	9.600	287.416	-129.917	157.499	36.814	194.313	4,89%	-3.782.024
2042	284.947	6.400	291.347	-86.611	204.736	-101.203	103.532	2,74%	-3.678.492
2043	287.419		287.419		287.419	-141.799	145.620	3,96%	-3.532.872

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 9.600 Euro 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 (gebundenes Kapital)

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.

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

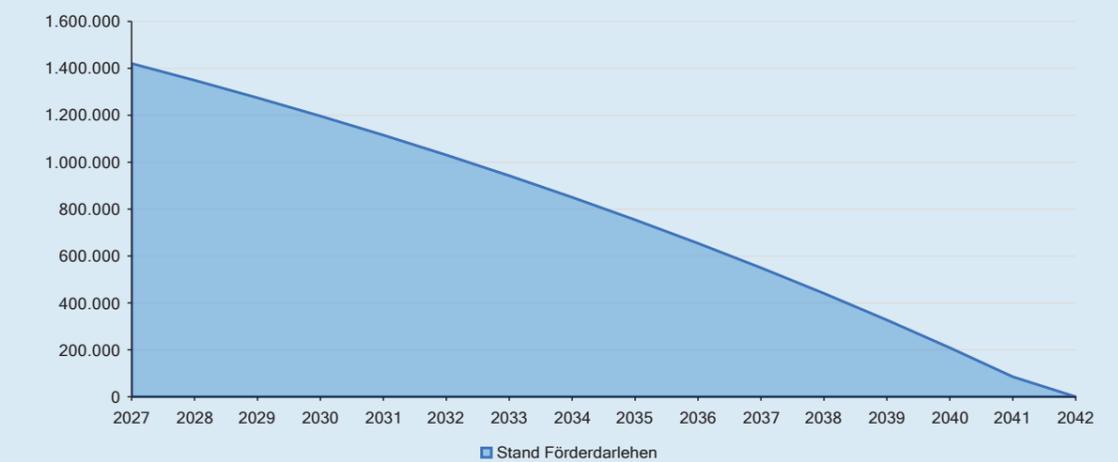
Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-446.000		-446.000	-446.000
2026				-500.000		-500.000	-946.000
2027	83.000	-14.400	68.600	-490.000	-20.094	-441.494	-1.387.494
2028	249.000	-43.200	205.800	-463.000	-58.305	-315.505	-1.703.000
2029	255.225	-43.978	211.247	-463.000	-55.239	-306.992	-2.009.991
2030	261.606	-44.776	216.830	-463.000	-52.041	-298.211	-2.308.203
2031	267.884	-45.561	222.324	-463.000	-48.707	-289.383	-2.597.586
2032	274.313	-46.364	227.949	-463.000	-45.229	-280.280	-2.877.866
2033	280.897	-51.212	229.685	-463.000	-41.603	-274.919	-3.152.785
2034	287.638	-52.055	235.584	-463.000	-37.822	-265.238	-3.418.023
2035	294.542	-52.918	241.624	-463.000	-33.879	-255.255	-3.673.278
2036	301.611	-53.801	247.809	-463.000	-29.766	-244.957	-3.918.235
2037	308.849	-54.706	254.143	-463.000	-25.478	-234.335	-4.152.570
2038	316.262	-58.853	257.409	-463.000	-21.006	-226.597	-4.379.167
2039	323.852	-59.802	264.051	-463.000	-16.343	-215.292	-4.594.459
2040	331.625	-60.773	270.851	-333.000	-11.480	-73.629	-4.668.088
2041	339.584	-61.768	277.816	-69.000	-6.409	202.407	-4.465.681
2042	347.734	-62.787	284.947		-1.348	283.598	-4.182.083
2043	356.079	-68.660	287.419			287.419	-3.894.664

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	23.211	20.094	43.306	1.420.789
2028	71.612	58.305	129.917	1.349.177
2029	74.678	55.239	129.917	1.274.499
2030	77.876	52.041	129.917	1.196.624
2031	81.210	48.707	129.917	1.115.414
2032	84.687	45.229	129.917	1.030.726
2033	88.313	41.603	129.917	942.413
2034	92.095	37.822	129.917	850.318
2035	96.038	33.879	129.917	754.280
2036	100.150	29.766	129.917	654.130
2037	104.439	25.478	129.917	549.691
2038	108.910	21.006	129.917	440.781
2039	113.574	16.343	129.917	327.207
2040	118.437	11.480	129.917	208.771
2041	123.508	6.409	129.917	85.263
2042	85.263	1.348	86.611	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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
		3.716.668			3.716.668
		minus Steuer			plus Steuer
		-1.031.334			1.365.666
		nach Steuer			nach Steuer
		2.685.334			5.082.334

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.397.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. 249.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2029 (2,4% ab 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/Liebhabeirichtlinien). 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 mierechtlichen 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.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mierechtlichen 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.

PROGNOSERECHNUNG

10.000 Miteigentumsanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-305.000		-305.000	-305.000
2026				-95.000		-95.000	-400.000
2027	83.000	-14.400	68.600	-79.000	-20.094	-30.494	-430.494
2028	249.000	-43.200	205.800	-105.000	-58.305	42.495	-388.000
2029	255.225	-43.978	211.247	-105.000	-55.239	51.008	-336.991
2030	261.606	-44.776	216.830	-105.000	-52.041	59.789	-277.203
2031	267.884	-45.561	222.324	-105.000	-48.707	68.617	-208.586
2032	274.313	-46.364	227.949	-105.000	-45.229	77.720	-130.866
2033	280.897	-51.212	229.685	-105.000	-41.603	83.081	-47.785
2034	287.638	-52.055	235.584	-105.000	-37.822	92.762	44.977
STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 10. JAHR							

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von 249.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 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 sowie 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 Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstellungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Miteigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 8,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.09.2027) mit 249.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt ab 2029 2,5% (2,4% ab 2031). Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 249.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.09.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen gefördert voraussichtlich 1.444.000 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 4,1% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2**2025**

Erwerbsnebenkosten	30.800	EUR
Planung technische Betreuung	16.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	55.800	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	36.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	223.000	EUR
Geldverkehrsspesen	11.000	EUR
Beratungshonorar	9.600	EUR
	446.000	EUR

2026

Erwerbsnebenkosten	30.800	EUR
Planung technische Betreuung	38.500	EUR
Baukosten	242.100	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	55.800	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	36.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Geldverkehrsspesen	39.200	EUR
Beratungshonorar	9.600	EUR
	500.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2**2027**

Erwerbsnebenkosten	30.800	EUR
Planung technische Betreuung	47.200	EUR
Baukosten	302.700	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	55.800	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	28.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	27.000	EUR
Beratungshonorar	9.600	EUR
abzüglich Zuschüsse	- 11.100	EUR
	490.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 verwiesen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

KAUF DER LIEGENSCHAFT

Jeder Kaufinteressent/jede Kaufinteressentin erhält die Möglichkeit, auf Grundlage einer von einer dritten Partei eingeräumten Option Miteigentumsanteile an der Liegenschaft 4020 Linz | Zelkingerstraße 16 zu erwerben. Diese Option berechtigt den Kaufinteressenten/die Kaufinteressentin, innerhalb eines definierten Zeitraums und zu vorher vereinbarten Bedingungen, Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zu übernehmen. Die dritte Partei, welche die Option einräumt, hält Eigentum an der Liegenschaft selbst und verpflichtet sich, Eigentum im Falle der Optionsausübung an die Kaufinteressenten zu übertragen. Die Kaufvertragsabwicklung und die grundbücherliche Eintragung des Miteigentumsanteils werden von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt/einer bevollmächtigten Rechtsanwältin treuhändig durchgeführt.

WERKVERTRAG | AUFTRAG | VOLLMACHT

Da der Liegenschaftserwerb unter der Zielsetzung erfolgt, das bestehende Altgebäude abzurechen und einen Neubau zu errichten und diesen anschließend ertragbringend zu vermieten und verpachten, schließen die Miteigentümer:innen mit einer Projektgesellschaft einen Werkvertrag zur Realisierung dieses Bauvorhabens ab. Um eine professionelle Projektabwicklung zu gewährleisten wird eine Beratungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, die Miteigentümer:innen – projektbezogen – in allen wirtschaftlichen Belangen (gegenüber Behörden, Bauunternehmen, Banken usw.) zu vertreten.

KONSTITUIERUNG DER MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Sobald für die gesamten Liegenschaftsanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Miteigentümersammlung einberufen. Da im Rahmen dieser Versammlung die Konstituierung (Gründung) der Miteigentümergeinschaft 4020 Linz | Zelkingerstraße 16 erfolgen soll und weitere Beschlüsse über den Projektlauf – insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung – und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes zu fassen sind, müssen dabei sämtliche Miteigentümer:innen persönlich anwesend oder durch eine:n Bevollmächtigte:n vertreten sein.

MITEIGENTÜMERVERTRAG

Innerhalb einer Miteigentümergeinschaft („MEG“) ist es erforderlich, dass die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer:innen untereinander vertraglich geregelt werden. Daher erfolgt bei Konstituierung die Unterfertigung des gemeinsamen Vertrages, der den Miteigentümer:innen bereits vor Kaufvertragsabschluss zur Kenntnis gebracht wird.

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

Die Entscheidung über die steuerliche Vertretung, Finanzierung sowie Objektvermietung erfolgt mittels Beschlussfassung bei der Miteigentümersammlung. Zudem beschließen diese entsprechende Aufträge zu vergeben bzw. Verträge abzuschließen.

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Miteigentümer:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherren“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

- Erwerb der Miteigentumsanteile vor Baubeginn
- detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber den Miteigentümer:innen
- wirtschaftliches Risiko darf von den Eigentümer:innen nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien)

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Miteigentümergeinschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlässen und Juridiktur innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird. Die Einkünfte sind bei natürlichen Personen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzuordnen. Für Miteigentumsanteile im Privatvermögen (außerbetrieblicher Bereich) erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

VERLUSTAUSGLEICH

Das „Verlustausgleichsverbot“ gemäß § 2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen).

GRUNDERWERBSTEUER

Da die Miteigentümer:innen bereits ein weitgehend fertiges Konzept erwerben, wird die Grunderwerbsteuer von den Gesamtkosten des Investitionsvorhabens erhoben.

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

Obstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen – auch rückwirkend – bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

VERÄUSSERUNG DER EIGENTUMSANTEILE

Eine Veräußerung des Miteigentumsanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei) sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem begünstigten Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert. Dabei ist der Wertzuwachs mit 30% zu versteuern.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.

Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse.

Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien).

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht für die Kreditzeichnung neben den zu leistenden Eigenmitteln auch eine Fremdfinanzierung und - ab der Vermietungsphase - zusätzliche monatliche Einzahlungen auf das Kreditkonto (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor.

Die kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend verändern, wodurch sich auch die monatlichen Nachschussleistungen verändern würden.

Das Projekt wurde hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen. Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung oder Änderung der Förderung kann nicht übernommen werden und trägt das förderrechtliche Risiko der einzelne Investor/die einzelne Investorin.

Das wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Durch ein Boden bzw. Baugrundrisiko, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen sowie durch Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,5% auf Basis des BKI 2020 und der Verrechnung und Schaffung von vermietbaren Mehrflächen, kann es zu einer Erhöhung der kalkulierten Gesamtinvestitionskosten kommen.

Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitzinsen erhöhen. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Für Aufwendungen der Miteigentümergeinschaft haftet jeder/jede Miteigentümer:in im Innenverhältnis grundsätzlich nur im Ausmaß seiner/ihrer Anteile. Im Außenverhältnis haften die Miteigentümer:innen für Verbindlichkeiten der Miteigentümergeinschaft solidarisch, sofern nicht ausdrücklich eine Anteilshaftung im Verhältnis der Miteigentumsanteile vereinbart wurde.

Nach Fertigstellung wird die Liegenschaft gemeinschaftlich vermietet. Die Aufteilung der Mieteinnahmen sowie Annuitätenzuschüsse erfolgt aufgrund der erworbenen Miteigentumsanteile. (Mietenpool)

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Anteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung voraus.

Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leer-

ständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Investor:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher – als unternehmerische Tätigkeit – nicht den Bestimmungen des Baurägersvertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Miteigentümergeinschaft 4020 Linz | Zelkingerstraße 16 bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Werk-

vertrag, Miteigentümergeinschaftsvertrag, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektspflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als 100.000 Euro erfolgt.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) des einzelnen Investors/der einzelnen Investorin werden nicht berücksichtigt.

Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss die Beratung eines Wirtschaftstreuhänders/einer Wirtschaftstreuhanderin, eines Steuerberaters/einer Steuerberaterin bzw. gegebenenfalls eines Rechtsanwaltes/einer Rechtsanwältin einzuholen.

Ihre Partner:innen

**Zusammenführung
der Mitigentümer:innen** IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Kaufvertrag |
Treuhandauftrag** Schreiber & Partner
Rechtsanwälte OG, Wien

Werkvertrag Freude am Wohnen
Wohnbau-GmbH, Linz

**Konzeption |
Wirtschaftlichkeitsanalysen
-berechnungen** IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Auftrag und
wirtschaftliche Betreuung** IWB Institut für
Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

**Finanzierungsbeschaffung
und -bearbeitung,
Förderungsabwicklung** IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Architektur und
Planung** Baumentor GmbH
Perg

Investments in die Zukunft.



LEISTBARE MIETEN BRINGEN STABILE EINNAHMEN

Geförderter Mietwohnbau und die dank nachhaltiger Energiekonzepte geringeren Betriebskosten ermöglichen bis zu 30% günstigere Mieten als am freien Markt. Dies sorgt für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.



WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

Das IFA Asset Management stellt über den gesamten Lebenszyklus eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt und Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Sie genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.



ATTRAKTIVE RENDITEN & BREITE PRODUKTPALETTE

IFA bietet eine breite Produktpalette entlang des Risiko-Rendite-Profils. Diese reicht von steueroptimierten Bauherrenmodellen über Prime Investments bis hin zu Anleihen. Je nach Art des Investments profitieren Sie von fixer Verzinsung oder indexierten Mieteinnahmen, steuerlicher Optimierung, staatlichen Förderungen bzw. der Immobilienpreisentwicklung. Und dies bereits mit einem Eigenkapitaleinsatz ab 10.000 Euro.



VOM MARKTAUFSCHWUNG PROFITIEREN

Die Lage am Immobilienmarkt entspannt sich gegenüber 2023, die Marktentwicklung ist deutlich positiv. Zudem erleben wir einen Wandel vom Kauf- zum Mietmarkt, welcher zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietwohnungen führt. Somit ist jetzt der perfekte Zeitpunkt, in Immobilien zu investieren und von der Marktentwicklung zu profitieren.



PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP

Ein Investment in geförderten Wohnbau ermöglicht die Realisierung leistbarer Mietwohnungen. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen sowie steuerliche Begünstigungen und profitieren von inflationsgeschützten Mieteinnahmen. Diese Public-Private Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten lohnt, für den Staat, die Investor:innen und die Gesellschaft.



TURN GREEN

Das IFA Asset Management achtet darauf, jede Immobilie hinsichtlich Energieeffizienz und CO₂-Ausstoß zu optimieren. Denn vor allem ältere Bestandsgebäude zählen zu den größten CO₂-Emitenten. Mit der Revitalisierungsoffensive „Turn Green“ von IFA und ADOMO garantiert das IFA Asset Management langfristig den Werterhalt der Immobilie, reduziert Energiekosten und sichert künftige Erträge durch stabile Mieteinnahmen.



HOHE NACHFRAGE TRIFFT AUF GERINGES ANGEBOT

Sinkendes Angebot an leistbarem Wohnraum bei konstant steigender Nachfrage sorgt für Vermietungssicherheit und Wertsteigerungspotential. Die Anzahl der baubewilligten Wohnungen sank von rund 78.000 im Jahr 2021 auf rund 46.000 im Jahr 2023, für 2025 werden rund 27.000 Fertigstellungen prognostiziert. Das führt zu einem Engpass an Wohnungen und damit langfristig zu einer hohen Nachfrage an leistbaren Mietwohnungen.



VOM MARKTFÜHRER PROFITIEREN

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. IFA ermöglicht dank mehr als 45 Jahren Erfahrung Immobilieninvestments in besten Lagen und für jede Anlagepräferenz. IFA steht für Stabilität und Verlässlichkeit und hat 56,2 Mio. Euro Eigenkapital, was einer Eigenkapitalquote von 53,3% entspricht (Einzelabschluss 2023).

Ganzheitliches Leistungsspektrum

GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit umfassender Expertise und Sorgfalt.

RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

IFA beauftragt etablierte Partner mit der Umsetzung des Bauvorhabens und überwacht die Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und Qualitätsstandards.

VERMIETUNG & QUALITÄTSMANAGEMENT

IFA beauftragt etablierte Makler mit der Vermietung und steuert das Liquiditätsmanagement.

ASSET MANAGEMENT

Sie genießen stabile Erträge, das IFA Asset Management kümmert sich um alles andere. Unser Komplettservice ermöglicht rasche Lösungen und volle Transparenz.

GRUNDSTÜCK & OBJEKT

IFA hat Zugang zu attraktiven Objekten auf einem immer knapper werdenden Markt und akquiriert nach detaillierter Prüfung und Standortanalyse.

ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

IFA hat hohe Expertise bei öffentlichen Förderungen und übernimmt sowohl deren Beantragung als auch Abwicklung, um so Ihr Investment zu optimieren.

FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

IFA garantiert eine optimierte Finanzierungsstrukturierung und kümmert sich um sämtliche Belange zu Kredit- bzw. Bankfinanzierung.

STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

IFA optimiert Ihr Investment bestmöglich steuerlich und stimmt sich laufend mit der beauftragten Steuerberatung ab.

BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister wie Hausverwaltung, Reinigung oder Haustechnik. Hierbei nutzen wir bestmöglich Lerneffekte sowie Synergien der SORAVIA Gruppe zu Ihrem Vorteil.

Rundum betreut – ein Immobilienleben lang

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Sorglos-Paket, 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, und IMMOcontract.

Alle Expert:innen agieren mit äußerster Sorgfalt und tiefer Marktkennntnis. 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

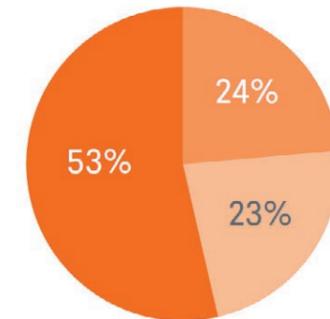
IMMOcontract Real Estate Management GmbH

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 Wertesicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



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.



Vertrauen & Transparenz

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet auch das Online-Portal, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilieninvestments haben.

Versprochen. Gehalten.

Jedes IFA Immobilieninvestment wird umfassend geprüft und kommt nur dann auf den Markt, wenn es in allen relevanten Kriterien überzeugt. Unsere jahr-zehnte-lange Erfahrung, tiefe Marktkenntnis und die Expertise von rund 500 realisierten Projekten ermöglichen realistische Prognosen und Berechnungen. Auch in Zeiten gestiegener Baukosten halten wir, was wir versprechen. Wir schaffen für unsere Anleger:innen solide Renditen und Erträge.

+1,18%

mehr vermietbare Fläche
geschaffen als geplant.

+7,46%

höhere Mieterträge
realisiert als konzipiert.

+3,21%

gestiegenes Investitionsvolumen
trotz massiv gestiegener Baukosten.

Entwicklung 2022 bis 2024 bei 28 fertiggestellten
und an Investor:innen übergebenen Projekten.

498 realisierte
Immobilienprojekte

4,1 Mrd. Euro Assets
under Management

9.035 verwaltete
Wohnungen/Einheiten

8.000 zufriedene
Investor:innen

Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA

In bester Gesellschaft

Wir sind stolz, so viele Leader und Vordenker:innen zu unseren Kund:innen zählen zu dürfen. 42% haben bereits mehrere Investitionen bei IFA getätigt. Aufgrund unserer über 45-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie auf Investments von IFA.

Mediziner:innen — 460,6 Mio. Euro

Führungskräfte — 400,1 Mio. Euro

Unternehmer:innen — 291,7 Mio. Euro

Steuerberater:innen — 191,4 Mio. Euro

Jurist:innen — 107,2 Mio. Euro

42%

—
**unserer Anleger:innen
sind Mehrfachzeichner:innen**

Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

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.

Track Record.

Mit Bauherrenmodellen, Prime Investments und Anleihen bietet IFA eine breite Produktpalette und ermöglicht damit Investments, die immer zur persönlichen Veranlagungsstrategie und Renditeerwartung unserer Investor:innen passen. Von welchem IFA Investment möchten Sie profitieren?



Pirchäckerstraße 36-38 8053 Graz

NUTZUNG	46 Wohnungen, 46 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	14 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	August 2024



Dornschneidergasse 27 8020 Graz

NUTZUNG	22 Wohnungen
PROJEKTVOLUMEN	8,1 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Mai 2024



Puchstraße 44 8020 Graz

NUTZUNG	15 Wohnungen, 15 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	6,78 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	April 2024



Harter Straße 96, 8053 Graz

NUTZUNG	30 Wohnungen, 22 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	11 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Januar 2024

ESG im Fokus

AGENDA 2030 DER UNITED NATIONS

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

Die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 sind – neben den österreichischen und europäischen Klimazielen – die Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA im Rahmen der Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.



Um die globale Verantwortung zusätzlich zu unterstreichen, ist IFA Mitglied der weltweit größten Nachhaltigkeitsstrategie UN Global Compact.

Environmental | UMWELT

Der Immobiliensektor ist für rund 40% des globalen CO₂-Ausstoßes verantwortlich, Städte emittieren mehr als 70% der globalen CO₂-Emissionen. IFA setzt auf effiziente und umweltschonende Bauweise, Kreislaufwirtschaft, Flächenschonung und durchdachtes Energiemanagement.

Social | SOZIALES

Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten Herausforderungen europäischer Städte und unserer Gesellschaft. IFA schafft geförderten Wohnraum mit leistbaren Mietwohnungen sowie nachhaltige Quartiersentwicklungen, die sozialer Segregation entgegenwirken.

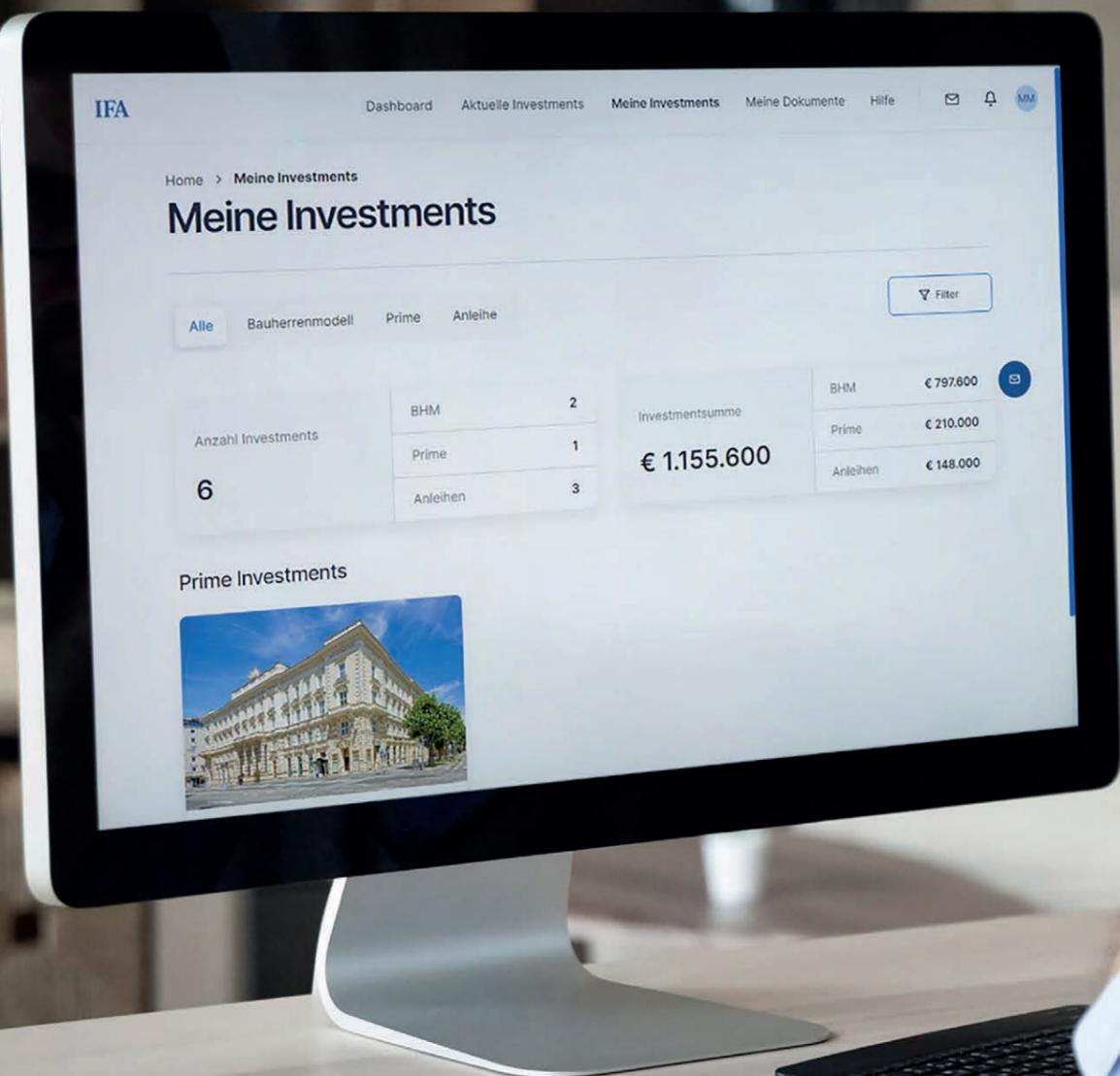
Governance | UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Fairness, Verantwortung und Transparenz bilden die Grundlage für nachhaltiges und ethisches Wirtschaften der IFA. Wir gehen verantwortungsvoll mit anvertrautem Kapital sowie Daten um und betrachten Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten stets ganzheitlich.



Kompass. Das IFA Investmentportal.

Kompass ist das „Onlinebanking“ für Immobilieninvestments, für IFA Investor:innen und alle, die an Investments interessiert sind. Seit Herbst 2024 online und 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

Lang
fristig.

20+
JAHRE

Mittel
fristig.

6-19
JAHRE

Kurz
fristig.

3-5
JAHRE

IFA Bauherrenmodelle IFA Prime Investments

- Stabile Rendite
- Steueroptimierung & Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- Altersvorsorge & Generationenabsicherung

IFA Prime Investments

- Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilie
- Mittelfristige Kapitalbindung
- Ideale Portfolio-Beimischung
- Direkt-Investments mit Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch

IFA Anleihen

- Attraktive Fixverzinsung
- KESt-endbesteuert, kein Agio
- Mindestinvestment ab 10.000 Euro
- Steuerliche Begünstigungen (produktabhängig)
- Kurz- bis mittelfristige Kapitalbindung

IFA Investments in Wien

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Wien ist eine faszinierende Stadt mit höchster Lebensqualität. IFA Bauherrenmodelle ermöglichen Investments in geförderten Wohnbau. IFA Prime Investments sind eine Beteiligung an einzigartigen, oft historischen Gebäuden. In den vergangenen Jahrzehnten hat IFA schon allein in Wien rund 350 Immobilieninvestments realisiert.

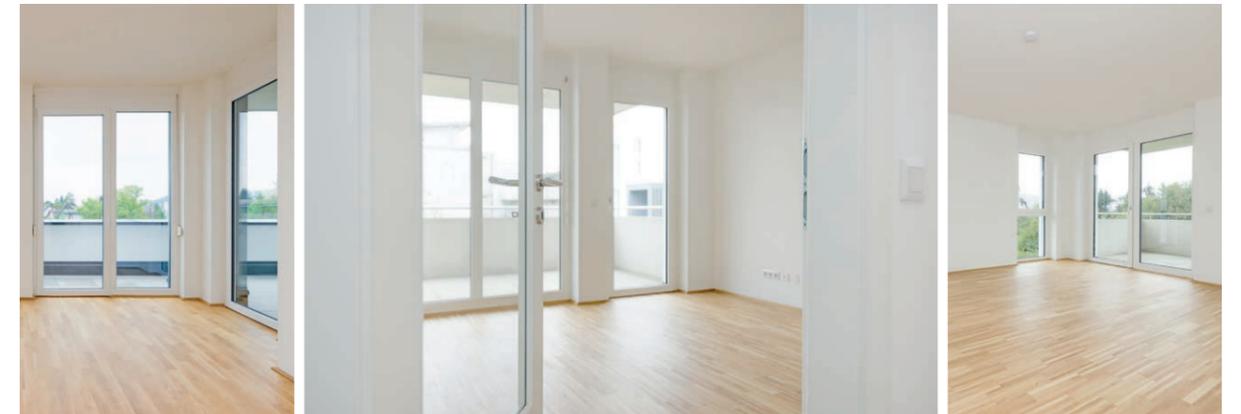


Beispiele aus realisierten IFA PRIME Investments



Standardanforderungen

- ✓ Geeignete **Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- ✓ Nachfrageorientierte **Wohnungsgrößen**
- ✓ Anspruchsvoller **Gesamteindruck**
- ✓ Gediegene **Grundausrüstung** (Parkettböden, Küchen, etc.)



Leistungskatalog

Das IFA Asset Management begleitet die Investor:innen ab Konstituierung des Projekts, über die Bewirtschaftungsphase bis hin zur Erreichung des Totalgewinns.

1. INVESTITIONSPHASE / BAU DES IMMOBILIENPROJEKTS (PAUSCHALHONORAR)

In diesem Zeitraum erhalten Investor:innen ein umfassendes Leistungspaket, sodass das Immobilienprojekt optimal gemanagt wird und Investor:innen sich zurücklehnen können.

Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten ✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen
Konstituierung	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung für Investor:innen ✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Investmentportal
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bau-Updates ✓ Budget-Updates ✓ Schlussbericht bei Fertigstellung
Planung und Umsetzung Verwertungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Erstellung eines optimalen Verwertungskonzepts für das Immobilienprojekt ✓ Sicherstellung einer Erstvermietung durch Beauftragung und Abstimmung mit qualifizierten Makler:innen ✓ Erstellung von Bewirtschaftungskonzepten ✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen
Übergabe des Immobilienprojekts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie ✓ Erstellung Protokoll ✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen
Gewährleistungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements
Management von Dienstleister:innen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beauftragung und Management von Dienstleister:innen (z.B. Makler:innen) ✓ Vorbereitung von Beschlüssen für Investor:innen

2. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (MARKTKONFORMES LAUFENDES HONORAR)

Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Leerstandsmanagement von Wohnungen und Geschäftslokalen ✓ Regelmäßige Abstimmung mit Makler:innen, evtl. Beauftragung von Drittmakler:innen ✓ Setzung von Maßnahmen zur besseren Vermietung bzw. Reduktion von Leerständen ✓ Verhandlung mit potenziellen Mieter:innen ✓ Aufbereitung von Informationen und ggf. Entscheidungsgrundlagen für Investor:innen ✓ Anhebung des Mietzins bei Förderungsablauf
---	---

Forderungsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen ✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen ✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen
Abstimmung mit der Förderstelle	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle ✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer Marktkonformen weiteren Vermietung
Management von Sanierungsleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identifizierung von Sanierungsmaßnahmen und Information an Investor:innen ✓ Bei Beschlussfassung Einholung von passenden Angeboten basierend auf einer transparenten Besteller-Richtlinie ✓ Liquiditätsermittlung und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten ✓ Koordination der Investor:innen zur Beschlussfassung
Liquiditätsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen <ul style="list-style-type: none"> ✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report ✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung
Management von Großsanierungen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identifizierung von Großsanierungen und Aufbereitung von Informationen an Investor:innen ✓ Beauftragung von externen Sachverständigen und Dienstleistern ✓ Analyse der Liquidität und ggf. Finanzierung ✓ Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Sanierung
Rechtliche Analysen zum Projekt	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Klärung und Analyse von rechtlichen Themenstellungen ✓ Ggf. Beauftragung von externen Gutachtern oder Rechtsanwälten ✓ Aufbereitung von Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen ✓ Analyse zur Auswirkung auf die Liquidität und Ertragslage des Objekts
Anfragen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports
Investmentportal	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen
ESG-Reporting	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherstellung einer kontinuierlichen aktualisierten Verarbeitung der relevanten Verbrauchsdaten ✓ Koordination der Bereitstellung einer aktuellen ESG-Software ✓ Monitoring der Auswirkung energetischer Optimierungsmaßnahmen ✓ Erstellung eines jährlichen ESG-Reports
Honorar	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Für die Leistungen des IFA Asset Managements zu Punkt 2 gelangt ein marktkonformes laufendes Honorar zur Verrechnung. Leistungen Dritter werden gesondert in Rechnung gestellt.

Optionaler zusätzlicher Leistungskatalog

Gesonderte Verrechnung

3. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Erstellung von Analysen für
Investor:innen

- ✓ Analyse der Einnahmesituation
 - ✓ Prüfung der Einhebung eines Lagezuschlags
 - ✓ Einholung von entsprechenden Gutachten
 - ✓ Kommunikation mit Maklern, Investor:innen und Hausverwaltung
- ✓ Analyse und Prognose des Fair Values und der Wertentwicklung des Objekts
 - ✓ Strukturierte Darstellung historischer und zukünftiger Einnahmen
 - ✓ Wertindikation für einen möglichen Exit nach Erreichen des Totalgewinns
- ✓ Koordination der Totalgewinnberechnung auf Einzelinvestor:innen-Ebene

Forderungsmanagement

- ✓ Administration der notwendigen Schritte bei Verkauf, Schenkung und Vererben von Anteilen

4. ERREICHUNG TOTALGEWINN / EXIT (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Verkauf

- ✓ Erstellung einer Wertindikation und Marktanalyse
- ✓ Erarbeitung wertoptimierender Maßnahmen bei Beibehaltung des Investments
- ✓ Einholung einer Totalgewinn-Analyse
- ✓ Management und Durchführung des Verkaufsprozesses
- ✓ Bei keinem Verkaufsbeschluss: Auf Wunsch Unterstützung der Investor:innen bei Verwertung von Anteilen (Zweitmarkt)

Wohnungseigentumsbegründung

- ✓ Aufbereitung aller relevanten Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen
- ✓ Einholung eines Nutzwertgutachtens
- ✓ Abhaltung von benötigter Miteigentümerversammlung in Kooperation mit der Hausverwaltung

IFA als Teil einer starken Gruppe.

SORAVIA zählt mit einem realisierten Projektvolumen von rund 8,1 Milliarden Euro zu den führenden Immobilienkonzernen in Österreich und Deutschland. Seit über 140 Jahren steht der Name Soravia für Erfahrung und Kontinuität im Bau- und Immobiliengeschäft. Heute punktet SORAVIA mit 360-Grad-Immobilienkompetenz und deckt damit für ihre Kund:innen und Investor:innen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab. Das Kerngeschäft erstreckt sich über die Bereiche Projektentwicklung, Investment und Asset Management, Hospitality, bis hin zu Property- und Facility-Management. Weitere Unternehmensbeteiligungen wie Numa, Ruby Hotels sowie Loisiium runden das Portfolio ab. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 4.200 Mitarbeiter:innen.

8,1 Mrd. Euro — Projektvolumen
bis heute realisiert

2,8 Mrd. Euro — Projektvolumen
aktuell in Entwicklung

>645 — Umgesetzte
Immobilienprojekte

WICHTIGER HINWEIS

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

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 Stand vom September 2025 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.

Impressum

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe iStock. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und 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.

Stand: September 2025

IFA | Institut für
Anlageberatung

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
+43 732 660 847
office@ifa.at
www.ifa.at