



Barzeichnung

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

ZelkingerstraÙe 16

4020 Linz

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

In Linz ermöglicht IFA eine Beteiligung am geförderten Wohnbau in der ZelkingerstraÙe 16. Sie investieren über eine MEG (Miteigentümergeinschaft) mit persönlichem Eintrag im Grundbuch und profitieren über inflationsgesicherte Mieterträge von der hohen Nachfrage an leistbaren Wohnungen und zudem über das IFA Bauherrenmodell von staatlichen Förderungen, attraktiven steuerlichen Begünstigungen und dem IFA Rundum-Service.

- ✓ Planrendite 7,8% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Barzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 9,55 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 21 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2026 | Fertigstellung Sommer 2027
- ✓ Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

SICHERHEITEN

- Eintragung der persönlichen Anteile im Grundbuch und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

FÖRDERUNG

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

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderzeit darf ein angemessener Mietzins von 11,25 Euro/m² Nutzfläche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 11,82 Euro/m². **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

360-GRAD-SERVICE

- 360-Grad-Service ein Immobilienleben lang.
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal		AfA 1/15	
67 Jahre 1,5% p.a.		15 Jahre 6,7% p.a.	
Nettoeinnahmen minus	55.750	Nettoeinnahmen plus	55.750
Steuerzahlung	-15.470	Steuerersparnis	20.485
Nettoeinnahmen nach Steuer	40.280	Nettoeinnahmen nach Steuer	76.235

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 145.399 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand

2025	123.739
-Barzeichnungsbonus	-6.390
	117.349

Steuerliches Ergebnis

2025	-6.690
2026	-7.500
2027	-6.622
	-20.812

117.349
Eigenaufwand vor Steuer

-10.406
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

106.943
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert *** 21.660

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2042)

Ø Zufluss
vor Steuer ****

149
pro Monat

1.792
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***

306
pro Monat

3.677
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,4 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

55.177

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

4.311

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

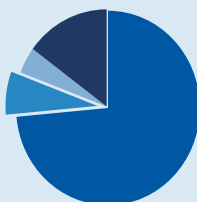
7,8 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

145.399

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

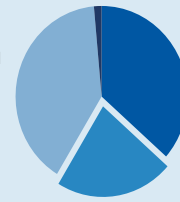


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2042

55.177

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



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

*** Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 21.660 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2027, kalkulierter Zinssatz 4,10% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2042. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | ZelkingerstraÙe 16

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-117.349		-117.349		-117.349
2026						3.345	3.345	2,85%	-114.004
2027	1.029	48	1.077	-650	427	3.750	4.177	3,66%	-109.826
2028	3.087	144	3.231	-1.949	1.282	3.311	4.593	4,18%	-105.233
2029	3.169	144	3.313	-1.949	1.364	2.366	3.730	3,54%	-101.503
2030	3.252	144	3.396	-1.949	1.448	2.302	3.750	3,69%	-97.752
2031	3.335	144	3.479	-1.949	1.530	2.237	3.767	3,85%	-93.986
2032	3.419	144	3.563	-1.949	1.614	2.170	3.785	4,03%	-90.201
2033	3.445	144	3.589	-1.949	1.641	2.102	3.743	4,15%	-86.458
2034	3.534	144	3.678	-1.949	1.729	2.062	3.791	4,38%	-82.667
2035	3.624	144	3.768	-1.949	1.820	1.989	3.809	4,61%	-78.859
2036	3.717	144	3.861	-1.949	1.912	1.914	3.827	4,85%	-75.032
2037	3.812	144	3.956	-1.949	2.007	1.837	3.845	5,12%	-71.187
2038	3.861	144	4.005	-1.949	2.056	1.758	3.814	5,36%	-67.373
2039	3.961	144	4.105	-1.949	2.156	1.699	3.855	5,72%	-63.518
2040	4.063	144	4.207	-1.949	2.258	1.615	3.873	6,10%	-59.645
2041	4.167	144	4.311	-1.949	2.362	552	2.915	4,89%	-56.730
2042	4.274	96	4.370	-1.299	3.071	-1.518	1.553	2,74%	-55.177
2043	4.311		4.311		4.311	-2.127	2.184	3,96%	-52.993

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 144 p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

*** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

**** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

***** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | ZelkingerstraÙe 16

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-6.690		-6.690	-6.690
2026				-7.500		-7.500	-14.190
2027	1.245	-216	1.029	-7.350	-301	-6.622	-20.812
2028	3.735	-648	3.087	-6.945	-875	-4.733	-25.545
2029	3.828	-660	3.169	-6.945	-829	-4.605	-30.150
2030	3.924	-672	3.252	-6.945	-781	-4.473	-34.623
2031	4.018	-683	3.335	-6.945	-731	-4.341	-38.964
2032	4.115	-695	3.419	-6.945	-678	-4.204	-43.168
2033	4.213	-768	3.445	-6.945	-624	-4.124	-47.292
2034	4.315	-781	3.534	-6.945	-567	-3.979	-51.270
2035	4.418	-794	3.624	-6.945	-508	-3.829	-55.099
2036	4.524	-807	3.717	-6.945	-446	-3.674	-58.774
2037	4.633	-821	3.812	-6.945	-382	-3.515	-62.289
2038	4.744	-883	3.861	-6.945	-315	-3.399	-65.688
2039	4.858	-897	3.961	-6.945	-245	-3.229	-68.917
2040	4.974	-912	4.063	-4.995	-172	-1.104	-70.021
2041	5.094	-927	4.167	-1.035	-96	3.036	-66.985
2042	5.216	-942	4.274		-20	4.254	-62.731
2043	5.341	-1.030	4.311			4.311	-58.420

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
		55.750			55.750
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.470			20.485
		nach Steuer			nach Steuer
		40.280			76.235

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 35.955

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. EUR 3.735 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Miteigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2027 berechnet.

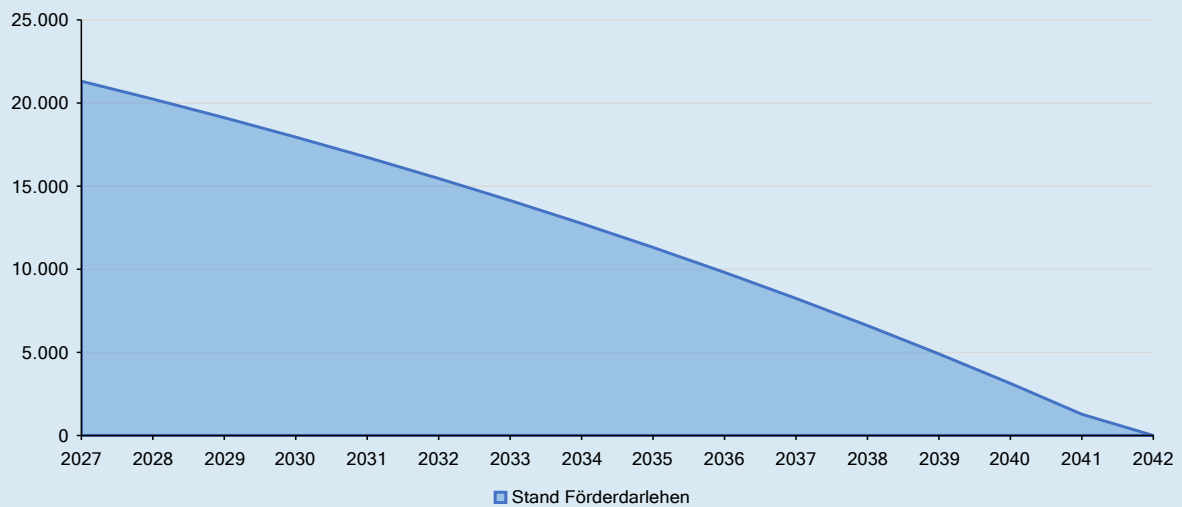
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

KREDITÜBERSICHT

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	348	301	650	21.312
2028	1.074	875	1.949	20.238
2029	1.120	829	1.949	19.117
2030	1.168	781	1.949	17.949
2031	1.218	731	1.949	16.731
2032	1.270	678	1.949	15.461
2033	1.325	624	1.949	14.136
2034	1.381	567	1.949	12.755
2035	1.441	508	1.949	11.314
2036	1.502	446	1.949	9.812
2037	1.567	382	1.949	8.245
2038	1.634	315	1.949	6.612
2039	1.704	245	1.949	4.908
2040	1.777	172	1.949	3.132
2041	1.853	96	1.949	1.279
2042	1.279	20	1.299	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | Zelkingerstraße 16

TOTALGEWINNBERECHNUNG

150 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-4.575		-4.575	-4.575
2026				-1.425		-1.425	-6.000
2027	1.245	-216	1.029	-1.185	-301	-457	-6.457
2028	3.735	-648	3.087	-1.575	-875	637	-5.820
2029	3.828	-660	3.169	-1.575	-829	765	-5.055
2030	3.924	-672	3.252	-1.575	-781	897	-4.158
2031	4.018	-683	3.335	-1.575	-731	1.029	-3.129
2032	4.115	-695	3.419	-1.575	-678	1.166	-1.963
2033	4.213	-768	3.445	-1.575	-624	1.246	-717
2034	4.315	-781	3.534	-1.575	-567	1.391	675

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von EUR 3.735 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Miteigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/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 mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.