IFA | Institut für Anlageberatung

Kreditzeichnung

200 / 10.000 Miteigentumsanteile

Zelkingerstraße 16

4020 Linz

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

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

- ✓ Planrendite 6,1% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 9,55 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 21 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2026 | Fertigstellung Sommer 2027
- ✓ Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten 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.

IFA Institut für Anlageberatung AG | Grillparzerstraße 18-20 | A-4020 Linz | +43 732 660 847 | office@ifa.at

IFA | Institut für Anlageberatung

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, Bauzeitzinsen 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 Miteigentümergemeinschaft.

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 Vermietunggrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

360-GRAD-SERVICE

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

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen minus	74.333
Steuerzahlung	-20.627
Nettoeinnahmen nach Steuer	53.707

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen plus	74.333
Steuerersparnis	27.313
Nettoeinnahmen nach Steuer	101.647

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.

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | Zelkingerstraße 16

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

200 / 10.000 Miteigentumsanteile
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 193.865 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	22.200	2025	-15.280
2026	22.200	2026	-12.840
2027	22.200	2027	-10.199
	66.600		-38.319

66.600
Eigenaufwand vor Steuer

-19.160
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

47.440
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	98.385
Bankdarlehen gefördert ****	28.880

FÖRDERPHASE (2027 - 2042)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	608 pro Monat	7.296 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	**302** pro Monat	**3.623** pro Jahr

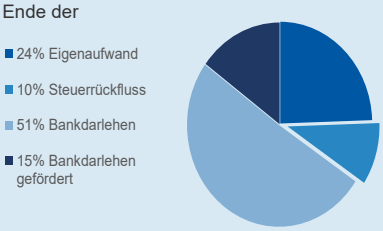
ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	94.731
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	5.748
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**6,1 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

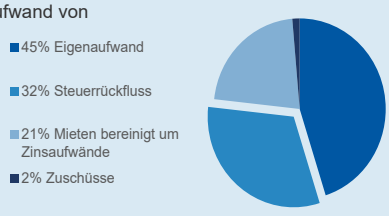
193.865



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2025 - 2042

94.731



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

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

*** Bankdarlehen in Höhe von EUR 98.385 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,10% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 28.880 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

200 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-22.200		-22.200	-22.200
2026					-22.200	7.640	-14.560	-36.760
2027	1.372	64	1.436	-3.817	-24.581	6.420	-18.161	-54.921
2028	4.116	192	4.308	-11.450	-7.142	5.100	-2.043	-56.963
2029	4.225	192	4.417	-11.450	-7.033	5.141	-1.892	-58.855
2030	4.337	192	4.529	-11.450	-6.921	4.952	-1.970	-60.825
2031	4.446	192	4.638	-11.450	-6.812	4.755	-2.057	-62.881
2032	4.559	192	4.751	-11.450	-6.699	4.553	-2.146	-65.027
2033	4.594	192	4.786	-11.450	-6.664	4.344	-2.321	-67.348
2034	4.712	192	4.904	-11.450	-6.546	4.166	-2.380	-69.728
2035	4.832	192	5.024	-11.450	-6.426	3.941	-2.485	-72.213
2036	4.956	192	5.148	-11.450	-6.302	3.707	-2.595	-74.808
2037	5.083	192	5.275	-11.450	-6.175	3.464	-2.712	-77.519
2038	5.148	192	5.340	-11.450	-6.110	3.211	-2.899	-80.418
2039	5.281	192	5.473	-11.450	-5.977	2.982	-2.995	-83.413
2040	5.417	192	5.609	-11.450	-5.841	2.710	-3.131	-86.545
2041	5.556	192	5.748	-11.450	-5.702	1.127	-4.574	-91.119
2042	5.699	128	5.827	-7.633	-1.806	-1.806	-3.612	**-94.731**
2043	**5.748**		5.748		5.748	-2.790	2.958	-91.773

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 192 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

200 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-15.280		-15.280	-15.280
2026				-12.840		-12.840	-28.120
2027	1.660	-288	1.372	-9.800	-1.771	-10.199	-38.319
2028	4.980	-864	4.116	-9.260	-5.139	-10.283	-48.602
2029	5.105	-880	4.225	-9.260	-4.868	-9.903	-58.505
2030	5.232	-896	4.337	-9.260	-4.587	-9.510	-68.015
2031	5.358	-911	4.446	-9.260	-4.293	-9.106	-77.121
2032	5.486	-927	4.559	-9.260	-3.986	-8.687	-85.809
2033	5.618	-1.024	4.594	-9.260	-3.667	-8.333	-94.142
2034	5.753	-1.041	4.712	-9.260	-3.333	-7.882	-102.023
2035	5.891	-1.058	4.832	-9.260	-2.986	-7.413	-109.437
2036	6.032	-1.076	4.956	-9.260	-2.623	-6.927	-116.364
2037	6.177	-1.094	5.083	-9.260	-2.245	-6.423	-122.786
2038	6.325	-1.177	5.148	-9.260	-1.851	-5.963	-128.750
2039	6.477	-1.196	5.281	-9.260	-1.440	-5.419	-134.169
2040	6.632	-1.215	5.417	-6.660	-1.012	-2.255	-136.424
2041	6.792	-1.235	5.556	-1.380	-565	3.611	-132.812
2042	6.955	-1.256	5.699		-119	5.580	-127.232
2043	7.122	-1.373	5.748			5.748	-121.484

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	74.333		Nettoeinnahmen	74.333	
minus Steuer	-20.627		plus Steuer	27.313	
nach Steuer	**53.707**		**nach Steuer**	**101.647**	

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 47.940

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. EUR 4.980 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

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

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

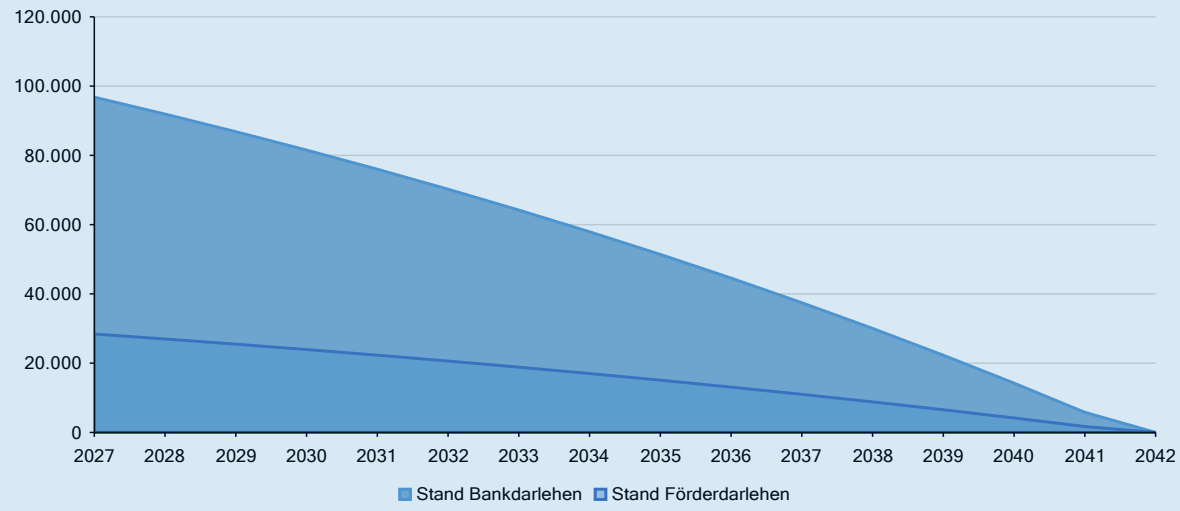
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die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

KREDITÜBERSICHT

200 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2027	1.581	1.369	2.951	96.804	464	402	866	28.416	3.817
2028	4.879	3.973	8.852	91.924	1.432	1.166	2.598	26.984	11.450
2029	5.088	3.764	8.852	86.836	1.494	1.105	2.598	25.490	11.450
2030	5.306	3.546	8.852	81.530	1.558	1.041	2.598	23.932	11.450
2031	5.533	3.319	8.852	75.997	1.624	974	2.598	22.308	11.450
2032	5.770	3.082	8.852	70.227	1.694	905	2.598	20.615	11.450
2033	6.017	2.835	8.852	64.210	1.766	832	2.598	18.848	11.450
2034	6.275	2.577	8.852	57.935	1.842	756	2.598	17.006	11.450
2035	6.543	2.308	8.852	51.392	1.921	678	2.598	15.086	11.450
2036	6.824	2.028	8.852	44.568	2.003	595	2.598	13.083	11.450
2037	7.116	1.736	8.852	37.452	2.089	510	2.598	10.994	11.450
2038	7.420	1.431	8.852	30.032	2.178	420	2.598	8.816	11.450
2039	7.738	1.114	8.852	22.294	2.271	327	2.598	6.544	11.450
2040	8.070	782	8.852	14.224	2.369	230	2.598	4.175	11.450
2041	8.415	437	8.852	5.809	2.470	128	2.598	1.705	11.450
2042	5.809	92	5.901		1.705	27	1.732		7.633

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

200 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-12.460		-12.460	-12.460
2026				-4.740		-4.740	-17.200
2027	1.660	-288	1.372	-1.580	-1.771	-1.979	-19.179
2028	4.980	-864	4.116	-2.100	-5.139	-3.123	-22.302
2029	5.105	-880	4.225	-2.100	-4.868	-2.743	-25.045
2030	5.232	-896	4.337	-2.100	-4.587	-2.350	-27.395
2031	5.358	-911	4.446	-2.100	-4.293	-1.946	-29.341
2032	5.486	-927	4.559	-2.100	-3.986	-1.527	-30.869
2033	5.618	-1.024	4.594	-2.100	-3.667	-1.173	-32.042
2034	5.753	-1.041	4.712	-2.100	-3.333	-722	-32.763
2035	5.891	-1.058	4.832	-2.100	-2.986	-253	-33.017
2036	6.032	-1.076	4.956	-2.100	-2.623	233	-32.784
2037	6.177	-1.094	5.083	-2.100	-2.245	737	-32.046
2038	6.325	-1.177	5.148	-2.100	-1.851	1.197	-30.850
2039	6.477	-1.196	5.281	-2.100	-1.440	1.741	-29.109
2040	6.632	-1.215	5.417	-2.100	-1.012	2.305	-26.804
2041	6.792	-1.235	5.556	-2.100	-565	2.891	-23.912
2042	6.955	-1.256	5.699	-2.100	-119	3.480	-20.432
2043	7.122	-1.373	5.748	-2.100		3.648	-16.784
2044	7.293	-1.395	5.898	-2.100		3.798	-12.986
2045	7.468	-1.416	6.051	-2.100		3.951	-9.035
2046	7.647	-1.439	6.208	-2.100		4.108	-4.927
2047	7.830	-1.462	6.368	-2.100		4.268	-658
2048	**8.018**	**-1.485**	**6.533**	**-2.100**		**4.433**	**3.775**

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 24. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von EUR 4.980 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

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

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.
Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.