



Kreditzeichnung

250 / 10.000 Miteigentumsanteile

Zelkingerstraße 16

4020 Linz

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

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

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

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

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

SICHERHEITEN

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

FÖRDERUNG

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

STEUEROPTIMIERUNG

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

ERTRAGSOPTIMIERUNG

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

360-GRAD-SERVICE

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

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

| AfA | | Normal | 67 Jahre 1,5% p.a. | | AfA | | 1/15 | 15 Jahre 6,7% p.a. | |
|----------------------------|--|--------|--------------------|--|----------------------------|--|------|--------------------|--|
| Nettoeinnahmen minus | | | 92.917 | | Nettoeinnahmen plus | | | 92.917 | |
| Steuerzahlung | | | -25.783 | | Steuerersparnis | | | 34.142 | |
| Nettoeinnahmen nach Steuer | | | 67.133 | | Nettoeinnahmen nach Steuer | | | 127.058 | |

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

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

250 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 242.331 *

| BAUPHASE (2025 - 2027) | | | |
|------------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
| 2025 | 27.750 | 2025 | -19.100 |
| 2026 | 27.750 | 2026 | -16.050 |
| 2027 | 27.750 | 2027 | -12.749 |
| | <u>83.250</u> | | <u>-47.899</u> |

83.250
Eigenaufwand vor Steuer

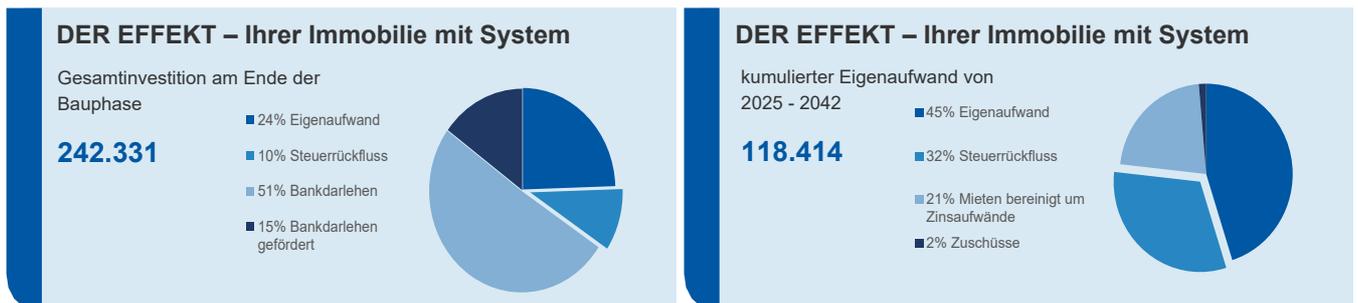
-23.949
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

59.301
Eigenaufwand NACH STEUER

| Fremdkapital | |
|-----------------------------|---------|
| Bankdarlehen *** | 122.981 |
| Bankdarlehen gefördert **** | 36.100 |

| FÖRDERPHASE (2027 - 2042) | | | | | |
|---------------------------------|------------|--------------|----------------------------------|------------|--------------|
| Ø Eigenaufwand vor Steuer ***** | 760 | 9.120 | Ø Eigenaufwand nach Steuer ***** | 377 | 4.529 |
| | pro Monat | pro Jahr | | pro Monat | pro Jahr |

| ERTRAGSPHASE (ab 2043) | |
|--|----------------|
| Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten | 118.414 |
| voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten | 7.185 |
| Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) | 6,1 % |



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

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

*** Bankdarlehen in Höhe von EUR 122.981 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 36.100 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2027, kalkulierter Zinssatz 4,10% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

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

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

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | Zelkingerstraße 16

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

250 / 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 | | | | | -27.750 | | -27.750 | -27.750 |
| 2026 | | | | | -27.750 | 9.550 | -18.200 | -45.950 |
| 2027 | 1.715 | 80 | 1.795 | -4.771 | -30.726 | 8.025 | -22.701 | -68.651 |
| 2028 | 5.145 | 240 | 5.385 | -14.313 | -8.928 | 6.374 | -2.553 | -71.204 |
| 2029 | 5.281 | 240 | 5.521 | -14.313 | -8.791 | 6.427 | -2.365 | -73.569 |
| 2030 | 5.421 | 240 | 5.661 | -14.313 | -8.652 | 6.190 | -2.462 | -76.031 |
| 2031 | 5.558 | 240 | 5.798 | -14.313 | -8.514 | 5.944 | -2.571 | -78.602 |
| 2032 | 5.699 | 240 | 5.939 | -14.313 | -8.374 | 5.691 | -2.682 | -81.284 |
| 2033 | 5.742 | 240 | 5.982 | -14.313 | -8.330 | 5.430 | -2.901 | -84.185 |
| 2034 | 5.890 | 240 | 6.130 | -14.313 | -8.183 | 5.208 | -2.975 | -87.160 |
| 2035 | 6.041 | 240 | 6.281 | -14.313 | -8.032 | 4.926 | -3.106 | -90.266 |
| 2036 | 6.195 | 240 | 6.435 | -14.313 | -7.877 | 4.633 | -3.244 | -93.510 |
| 2037 | 6.354 | 240 | 6.594 | -14.313 | -7.719 | 4.330 | -3.389 | -96.899 |
| 2038 | 6.435 | 240 | 6.675 | -14.313 | -7.637 | 4.014 | -3.623 | -100.522 |
| 2039 | 6.601 | 240 | 6.841 | -14.313 | -7.471 | 3.727 | -3.744 | -104.267 |
| 2040 | 6.771 | 240 | 7.011 | -14.313 | -7.301 | 3.387 | -3.914 | -108.181 |
| 2041 | 6.945 | 240 | 7.185 | -14.313 | -7.127 | 1.409 | -5.718 | -113.899 |
| 2042 | 7.124 | 160 | 7.284 | -9.542 | -2.258 | -2.257 | -4.515 | -118.414 |
| 2043 | 7.185 | | 7.185 | | 7.185 | -3.488 | 3.698 | -114.716 |

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 240 p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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

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

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

***** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

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

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | Zelkingerstraße 16

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

250 / 10.000 Miteigentumsanteile

| Jahr | Miete * | Nebenkosten ** | Nettoeinnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen *** | steuerliches Ergebnis *** | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|---------|----------------|----------------|----------------------|------------|---------------------------|---------------------------------|
| 2025 | | | | -19.100 | | -19.100 | -19.100 |
| 2026 | | | | -16.050 | | -16.050 | -35.150 |
| 2027 | 2.075 | -360 | 1.715 | -12.250 | -2.214 | -12.749 | -47.899 |
| 2028 | 6.225 | -1.080 | 5.145 | -11.575 | -6.423 | -12.853 | -60.752 |
| 2029 | 6.381 | -1.099 | 5.281 | -11.575 | -6.085 | -12.379 | -73.131 |
| 2030 | 6.540 | -1.119 | 5.421 | -11.575 | -5.733 | -11.887 | -85.019 |
| 2031 | 6.697 | -1.139 | 5.558 | -11.575 | -5.366 | -11.383 | -96.402 |
| 2032 | 6.858 | -1.159 | 5.699 | -11.575 | -4.983 | -10.859 | -107.261 |
| 2033 | 7.022 | -1.280 | 5.742 | -11.575 | -4.583 | -10.416 | -117.677 |
| 2034 | 7.191 | -1.301 | 5.890 | -11.575 | -4.167 | -9.852 | -127.529 |
| 2035 | 7.364 | -1.323 | 6.041 | -11.575 | -3.732 | -9.267 | -136.796 |
| 2036 | 7.540 | -1.345 | 6.195 | -11.575 | -3.279 | -8.659 | -145.455 |
| 2037 | 7.721 | -1.368 | 6.354 | -11.575 | -2.807 | -8.028 | -153.483 |
| 2038 | 7.907 | -1.471 | 6.435 | -11.575 | -2.314 | -7.454 | -160.937 |
| 2039 | 8.096 | -1.495 | 6.601 | -11.575 | -1.800 | -6.774 | -167.711 |
| 2040 | 8.291 | -1.519 | 6.771 | -8.325 | -1.265 | -2.818 | -170.530 |
| 2041 | 8.490 | -1.544 | 6.945 | -1.725 | -706 | 4.514 | -166.015 |
| 2042 | 8.693 | -1.570 | 7.124 | | -149 | 6.975 | -159.040 |
| 2043 | 8.902 | -1.716 | 7.185 | | | 7.185 | -151.855 |

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 |
| | | 92.917 | | | 92.917 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -25.783 | | | 34.142 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 67.133 | | | 127.058 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 59.925

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. EUR 6.225 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Miteigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- *** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2027 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

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

NEUBAUHERRENMODELL

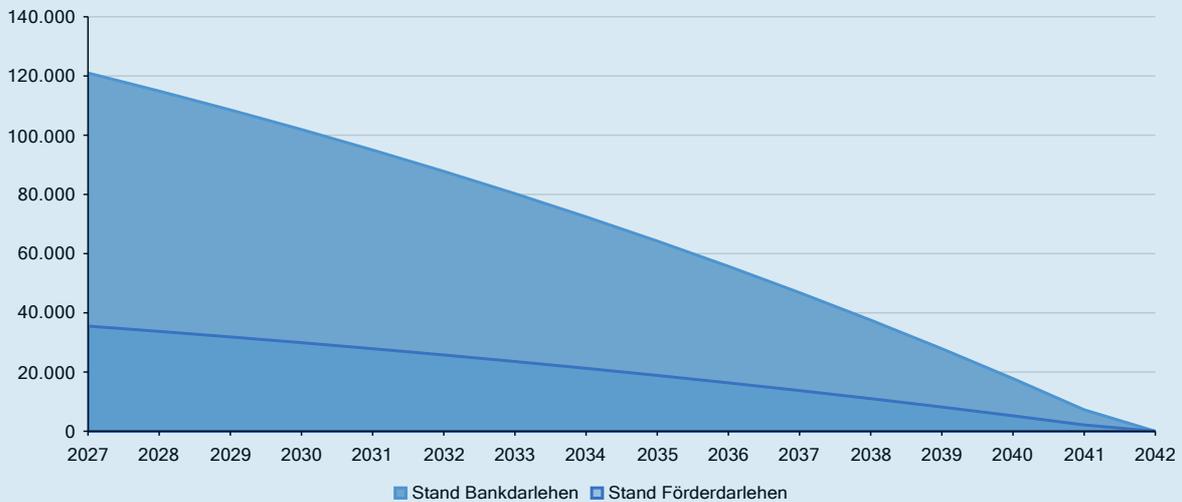
Linz | Zelingerstraße 16

KREDITÜBERSICHT

250 / 10.000 Miteigentumsanteile

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen | Tilgung Förderdarlehen | Zinsen Förderdarlehen | Annuität Förderdarlehen | Stand Förderdarlehen | Annuitäten Gesamt |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 2027 | 1.977 | 1.711 | 3.688 | 121.004 | 580 | 502 | 1.083 | 35.520 | 4.771 |
| 2028 | 6.099 | 4.966 | 11.065 | 114.905 | 1.790 | 1.458 | 3.248 | 33.729 | 14.313 |
| 2029 | 6.360 | 4.705 | 11.065 | 108.545 | 1.867 | 1.381 | 3.248 | 31.862 | 14.313 |
| 2030 | 6.632 | 4.432 | 11.065 | 101.913 | 1.947 | 1.301 | 3.248 | 29.916 | 14.313 |
| 2031 | 6.916 | 4.148 | 11.065 | 94.997 | 2.030 | 1.218 | 3.248 | 27.885 | 14.313 |
| 2032 | 7.213 | 3.852 | 11.065 | 87.784 | 2.117 | 1.131 | 3.248 | 25.768 | 14.313 |
| 2033 | 7.521 | 3.543 | 11.065 | 80.263 | 2.208 | 1.040 | 3.248 | 23.560 | 14.313 |
| 2034 | 7.843 | 3.221 | 11.065 | 72.419 | 2.302 | 946 | 3.248 | 21.258 | 14.313 |
| 2035 | 8.179 | 2.885 | 11.065 | 64.240 | 2.401 | 847 | 3.248 | 18.857 | 14.313 |
| 2036 | 8.530 | 2.535 | 11.065 | 55.710 | 2.504 | 744 | 3.248 | 16.353 | 14.313 |
| 2037 | 8.895 | 2.170 | 11.065 | 46.816 | 2.611 | 637 | 3.248 | 13.742 | 14.313 |
| 2038 | 9.276 | 1.789 | 11.065 | 37.540 | 2.723 | 525 | 3.248 | 11.020 | 14.313 |
| 2039 | 9.673 | 1.392 | 11.065 | 27.867 | 2.839 | 409 | 3.248 | 8.180 | 14.313 |
| 2040 | 10.087 | 978 | 11.065 | 17.780 | 2.961 | 287 | 3.248 | 5.219 | 14.313 |
| 2041 | 10.519 | 546 | 11.065 | 7.262 | 3.088 | 160 | 3.248 | 2.132 | 14.313 |
| 2042 | 7.262 | 115 | 7.376 | | 2.132 | 34 | 2.165 | | 9.542 |

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

250 / 10.000 Miteigentumsanteile

| Jahr | Miete * | Nebenkosten ** | Nettoeinnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|---------------|----------------|----------------|----------------------|--------|-----------------------|---------------------------------|
| 2025 | | | | -15.575 | | -15.575 | -15.575 |
| 2026 | | | | -5.925 | | -5.925 | -21.500 |
| 2027 | 2.075 | -360 | 1.715 | -1.975 | -2.214 | -2.474 | -23.974 |
| 2028 | 6.225 | -1.080 | 5.145 | -2.625 | -6.423 | -3.903 | -27.877 |
| 2029 | 6.381 | -1.099 | 5.281 | -2.625 | -6.085 | -3.429 | -31.306 |
| 2030 | 6.540 | -1.119 | 5.421 | -2.625 | -5.733 | -2.937 | -34.244 |
| 2031 | 6.697 | -1.139 | 5.558 | -2.625 | -5.366 | -2.433 | -36.677 |
| 2032 | 6.858 | -1.159 | 5.699 | -2.625 | -4.983 | -1.909 | -38.586 |
| 2033 | 7.022 | -1.280 | 5.742 | -2.625 | -4.583 | -1.466 | -40.052 |
| 2034 | 7.191 | -1.301 | 5.890 | -2.625 | -4.167 | -902 | -40.954 |
| 2035 | 7.364 | -1.323 | 6.041 | -2.625 | -3.732 | -317 | -41.271 |
| 2036 | 7.540 | -1.345 | 6.195 | -2.625 | -3.279 | 291 | -40.980 |
| 2037 | 7.721 | -1.368 | 6.354 | -2.625 | -2.807 | 922 | -40.058 |
| 2038 | 7.907 | -1.471 | 6.435 | -2.625 | -2.314 | 1.496 | -38.562 |
| 2039 | 8.096 | -1.495 | 6.601 | -2.625 | -1.800 | 2.176 | -36.386 |
| 2040 | 8.291 | -1.519 | 6.771 | -2.625 | -1.265 | 2.882 | -33.505 |
| 2041 | 8.490 | -1.544 | 6.945 | -2.625 | -706 | 3.614 | -29.890 |
| 2042 | 8.693 | -1.570 | 7.124 | -2.625 | -149 | 4.350 | -25.540 |
| 2043 | 8.902 | -1.716 | 7.185 | -2.625 | | 4.560 | -20.980 |
| 2044 | 9.116 | -1.743 | 7.372 | -2.625 | | 4.747 | -16.232 |
| 2045 | 9.334 | -1.771 | 7.564 | -2.625 | | 4.939 | -11.293 |
| 2046 | 9.558 | -1.799 | 7.760 | -2.625 | | 5.135 | -6.159 |
| 2047 | 9.788 | -1.827 | 7.961 | -2.625 | | 5.336 | -823 |
| 2048 | 10.023 | -1.857 | 8.166 | -2.625 | | 5.541 | 4.718 |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von EUR 6.225 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.