



Kreditzeichnung

300 / 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		111.500	Nettoeinnahmen plus		111.500
Steuerzahlung		-30.940	Steuerersparnis		40.970
Nettoeinnahmen nach Steuer		80.560	Nettoeinnahmen nach Steuer		152.470

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

300 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 290.798 *

BAUPHASE (2025 - 2027)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	33.300	2025	-22.920
2026	33.300	2026	-19.260
2027	33.300	2027	-15.299
	<u>99.900</u>		<u>-57.479</u>

99.900
Eigenaufwand vor Steuer

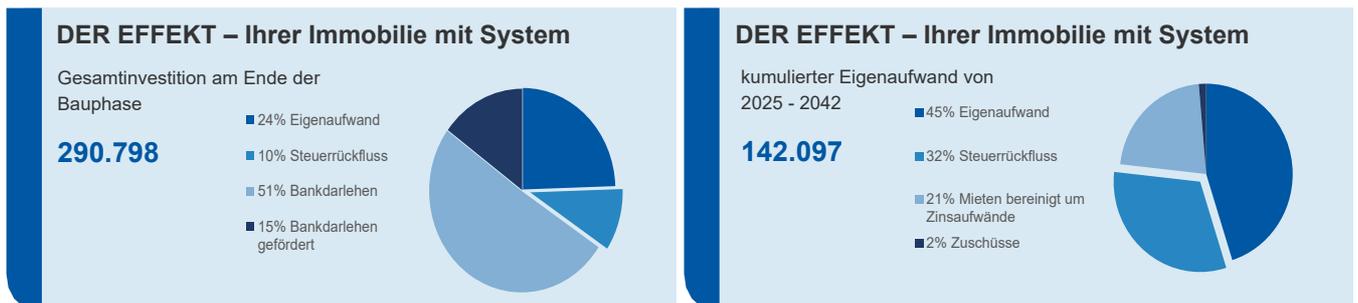
-28.739
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

71.161
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	147.578
Bankdarlehen gefördert ****	43.320

FÖRDERPHASE (2027 - 2042)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	912	10.944	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			453
			pro Monat
			5.435
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	142.097
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	8.623
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 147.578 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 43.320 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

300 / 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					-33.300		-33.300	-33.300
2026					-33.300	11.460	-21.840	-55.140
2027	2.058	96	2.154	-5.725	-36.871	9.630	-27.241	-82.381
2028	6.174	288	6.462	-17.175	-10.713	7.649	-3.064	-85.445
2029	6.337	288	6.625	-17.175	-10.550	7.712	-2.838	-88.282
2030	6.505	288	6.793	-17.175	-10.382	7.428	-2.955	-91.237
2031	6.670	288	6.958	-17.175	-10.217	7.132	-3.085	-94.322
2032	6.838	288	7.126	-17.175	-10.049	6.830	-3.219	-97.541
2033	6.891	288	7.179	-17.175	-9.997	6.515	-3.481	-101.022
2034	7.068	288	7.356	-17.175	-9.820	6.250	-3.570	-104.592
2035	7.249	288	7.537	-17.175	-9.638	5.911	-3.727	-108.319
2036	7.434	288	7.722	-17.175	-9.453	5.560	-3.893	-112.212
2037	7.624	288	7.912	-17.175	-9.263	5.195	-4.067	-116.279
2038	7.722	288	8.010	-17.175	-9.165	4.817	-4.348	-120.627
2039	7.922	288	8.210	-17.175	-8.966	4.472	-4.493	-125.120
2040	8.126	288	8.414	-17.175	-8.762	4.065	-4.697	-129.817
2041	8.334	288	8.622	-17.175	-8.553	1.691	-6.862	-136.678
2042	8.548	192	8.740	-11.450	-2.710	-2.709	-5.418	-142.097
2043	8.623		8.623		8.623	-4.185	4.438	-137.659

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 288 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

300 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-22.920		-22.920	-22.920
2026				-19.260		-19.260	-42.180
2027	2.490	-432	2.058	-14.700	-2.657	-15.299	-57.479
2028	7.470	-1.296	6.174	-13.890	-7.708	-15.424	-72.902
2029	7.657	-1.319	6.337	-13.890	-7.303	-14.855	-87.758
2030	7.848	-1.343	6.505	-13.890	-6.880	-14.265	-102.023
2031	8.037	-1.367	6.670	-13.890	-6.439	-13.659	-115.682
2032	8.229	-1.391	6.838	-13.890	-5.979	-13.031	-128.713
2033	8.427	-1.536	6.891	-13.890	-5.500	-12.499	-141.212
2034	8.629	-1.562	7.068	-13.890	-5.000	-11.823	-153.035
2035	8.836	-1.588	7.249	-13.890	-4.479	-11.120	-164.155
2036	9.048	-1.614	7.434	-13.890	-3.935	-10.391	-174.546
2037	9.265	-1.641	7.624	-13.890	-3.368	-9.634	-184.180
2038	9.488	-1.766	7.722	-13.890	-2.777	-8.945	-193.124
2039	9.716	-1.794	7.922	-13.890	-2.161	-8.129	-201.254
2040	9.949	-1.823	8.126	-9.990	-1.518	-3.382	-204.636
2041	10.188	-1.853	8.334	-2.070	-847	5.417	-199.218
2042	10.432	-1.884	8.548		-178	8.370	-190.848
2043	10.682	-2.060	8.623			8.623	-182.226

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
		111.500			111.500
		minus Steuer			plus Steuer
		-30.940			40.970
		nach Steuer			nach Steuer
		80.560			152.470

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 71.910

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. EUR 7.470 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Miteigentümer:innen: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- *** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2027 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

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

NEUBAUHERRENMODELL

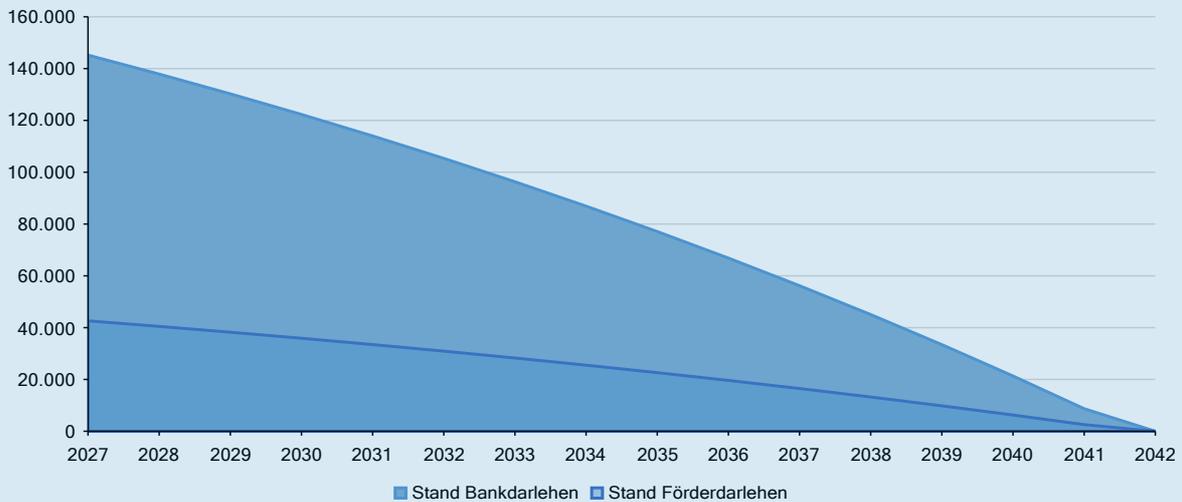
Linz | Zelkingerstraße 16

KREDITÜBERSICHT

300 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	2.372	2.054	4.426	145.205	696	603	1.299	42.624	5.725
2028	7.319	5.959	13.278	137.887	2.148	1.749	3.898	40.475	17.175
2029	7.632	5.645	13.278	130.254	2.240	1.657	3.898	38.235	17.175
2030	7.959	5.319	13.278	122.296	2.336	1.561	3.898	35.899	17.175
2031	8.300	4.978	13.278	113.996	2.436	1.461	3.898	33.462	17.175
2032	8.655	4.622	13.278	105.341	2.541	1.357	3.898	30.922	17.175
2033	9.026	4.252	13.278	96.315	2.649	1.248	3.898	28.272	17.175
2034	9.412	3.865	13.278	86.903	2.763	1.135	3.898	25.510	17.175
2035	9.815	3.462	13.278	77.088	2.881	1.016	3.898	22.628	17.175
2036	10.235	3.042	13.278	66.852	3.005	893	3.898	19.624	17.175
2037	10.674	2.604	13.278	56.179	3.133	764	3.898	16.491	17.175
2038	11.131	2.147	13.278	45.048	3.267	630	3.898	13.223	17.175
2039	11.607	1.670	13.278	33.441	3.407	490	3.898	9.816	17.175
2040	12.104	1.173	13.278	21.336	3.553	344	3.898	6.263	17.175
2041	12.623	655	13.278	8.714	3.705	192	3.898	2.558	17.175
2042	8.714	138	8.852		2.558	40	2.598		11.450

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

300 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-18.690		-18.690	-18.690
2026				-7.110		-7.110	-25.800
2027	2.490	-432	2.058	-2.370	-2.657	-2.969	-28.769
2028	7.470	-1.296	6.174	-3.150	-7.708	-4.684	-33.452
2029	7.657	-1.319	6.337	-3.150	-7.303	-4.115	-37.568
2030	7.848	-1.343	6.505	-3.150	-6.880	-3.525	-41.093
2031	8.037	-1.367	6.670	-3.150	-6.439	-2.919	-44.012
2032	8.229	-1.391	6.838	-3.150	-5.979	-2.291	-46.303
2033	8.427	-1.536	6.891	-3.150	-5.500	-1.759	-48.062
2034	8.629	-1.562	7.068	-3.150	-5.000	-1.083	-49.145
2035	8.836	-1.588	7.249	-3.150	-4.479	-380	-49.525
2036	9.048	-1.614	7.434	-3.150	-3.935	349	-49.176
2037	9.265	-1.641	7.624	-3.150	-3.368	1.106	-48.070
2038	9.488	-1.766	7.722	-3.150	-2.777	1.795	-46.274
2039	9.716	-1.794	7.922	-3.150	-2.161	2.611	-43.664
2040	9.949	-1.823	8.126	-3.150	-1.518	3.458	-40.206
2041	10.188	-1.853	8.334	-3.150	-847	4.337	-35.868
2042	10.432	-1.884	8.548	-3.150	-178	5.220	-30.648
2043	10.682	-2.060	8.623	-3.150		5.473	-25.176
2044	10.939	-2.092	8.847	-3.150		5.697	-19.479
2045	11.201	-2.125	9.077	-3.150		5.927	-13.552
2046	11.470	-2.158	9.312	-3.150		6.162	-7.390
2047	11.745	-2.193	9.553	-3.150		6.403	-988
2048	12.027	-2.228	9.799	-3.150		6.649	5.662

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von EUR 7.470 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.