



Barzeichnung

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 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 mieterrechtlichen 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

Barzeichnung

300 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 290.798 *

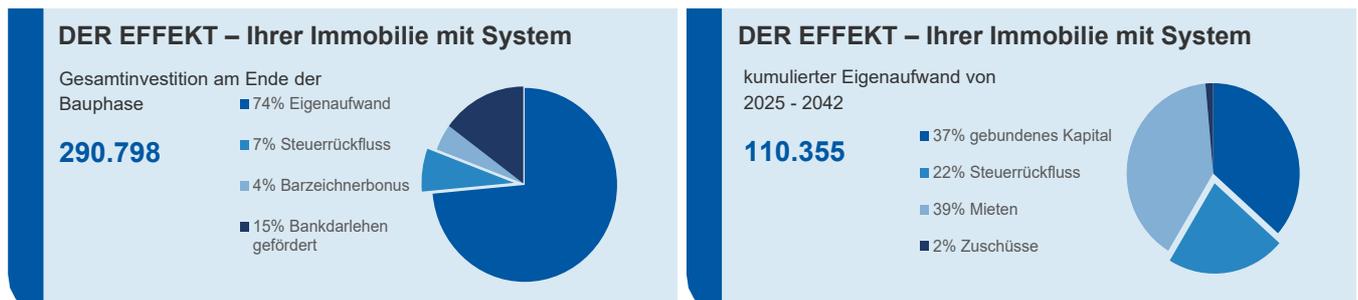
BAUPHASE (2025 - 2027)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2025	247.478	2025	-13.380
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-12.780</u>	2026	-15.000
	234.698	2027	-13.245
			<u>-41.625</u>

234.698
Eigenaufwand vor Steuer
-20.812
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
213.885
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	43.320

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2042)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	299	3.585	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			613
			pro Monat
			7.353
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,4 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	110.355
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	8.623
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,8 %



* 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 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 | Zelkingerstraße 16

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

300 / 10.000 Miteigentumsanteile

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					-234.698		-234.698		-234.698
2026						6.690	6.690	2,85%	-228.008
2027	2.058	96	2.154	-1.299	855	7.500	8.355	3,66%	-219.653
2028	6.174	288	6.462	-3.898	2.564	6.622	9.187	4,18%	-210.466
2029	6.337	288	6.625	-3.898	2.728	4.733	7.460	3,54%	-203.005
2030	6.505	288	6.793	-3.898	2.895	4.605	7.500	3,69%	-195.505
2031	6.670	288	6.958	-3.898	3.060	4.473	7.533	3,85%	-187.972
2032	6.838	288	7.126	-3.898	3.229	4.341	7.570	4,03%	-180.402
2033	6.891	288	7.179	-3.898	3.281	4.204	7.485	4,15%	-172.917
2034	7.068	288	7.356	-3.898	3.458	4.124	7.582	4,38%	-165.335
2035	7.249	288	7.537	-3.898	3.639	3.979	7.618	4,61%	-157.717
2036	7.434	288	7.722	-3.898	3.825	3.829	7.654	4,85%	-150.063
2037	7.624	288	7.912	-3.898	4.015	3.674	7.689	5,12%	-142.374
2038	7.722	288	8.010	-3.898	4.113	3.515	7.628	5,36%	-134.747
2039	7.922	288	8.210	-3.898	4.312	3.399	7.711	5,72%	-127.036
2040	8.126	288	8.414	-3.898	4.516	3.229	7.745	6,10%	-119.290
2041	8.334	288	8.622	-3.898	4.725	1.104	5.829	4,89%	-113.461
2042	8.548	192	8.740	-2.598	6.142	-3.036	3.106	2,74%	-110.355
2043	8.623		8.623		8.623	-4.254	4.369	3,96%	-105.986

* 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				-13.380		-13.380	-13.380
2026				-15.000		-15.000	-28.380
2027	2.490	-432	2.058	-14.700	-603	-13.245	-41.625
2028	7.470	-1.296	6.174	-13.890	-1.749	-9.465	-51.090
2029	7.657	-1.319	6.337	-13.890	-1.657	-9.210	-60.300
2030	7.848	-1.343	6.505	-13.890	-1.561	-8.946	-69.246
2031	8.037	-1.367	6.670	-13.890	-1.461	-8.681	-77.928
2032	8.229	-1.391	6.838	-13.890	-1.357	-8.408	-86.336
2033	8.427	-1.536	6.891	-13.890	-1.248	-8.248	-94.584
2034	8.629	-1.562	7.068	-13.890	-1.135	-7.957	-102.541
2035	8.836	-1.588	7.249	-13.890	-1.016	-7.658	-110.198
2036	9.048	-1.614	7.434	-13.890	-893	-7.349	-117.547
2037	9.265	-1.641	7.624	-13.890	-764	-7.030	-124.577
2038	9.488	-1.766	7.722	-13.890	-630	-6.798	-131.375
2039	9.716	-1.794	7.922	-13.890	-490	-6.459	-137.834
2040	9.949	-1.823	8.126	-9.990	-344	-2.209	-140.043
2041	10.188	-1.853	8.334	-2.070	-192	6.072	-133.970
2042	10.432	-1.884	8.548		-40	8.508	-125.462
2043	10.682	-2.060	8.623			8.623	-116.840

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.

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

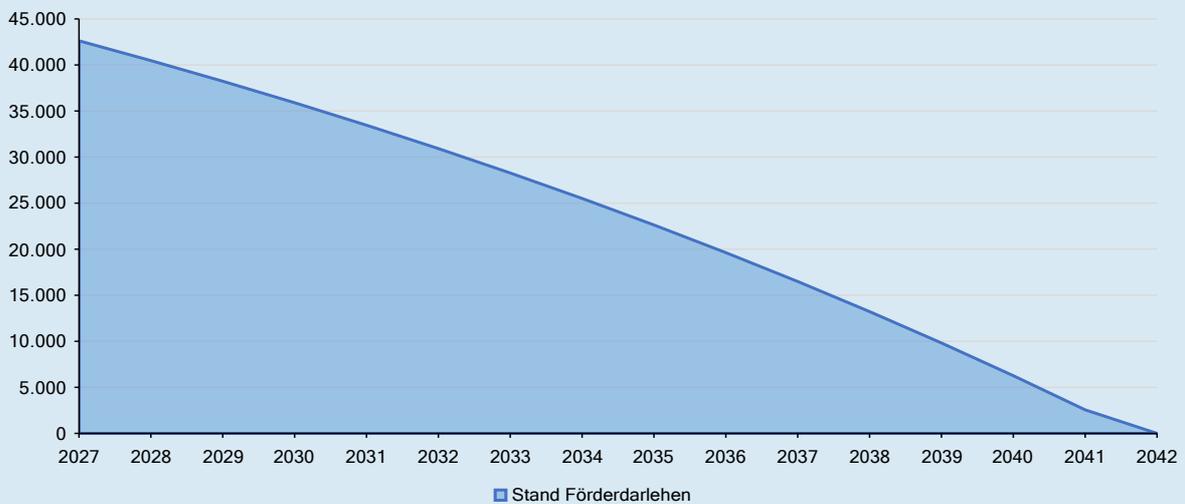
Linz | ZelkingerstraÙe 16

KREDITÜBERSICHT

300 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	696	603	1.299	42.624
2028	2.148	1.749	3.898	40.475
2029	2.240	1.657	3.898	38.235
2030	2.336	1.561	3.898	35.899
2031	2.436	1.461	3.898	33.462
2032	2.541	1.357	3.898	30.922
2033	2.649	1.248	3.898	28.272
2034	2.763	1.135	3.898	25.510
2035	2.881	1.016	3.898	22.628
2036	3.005	893	3.898	19.624
2037	3.133	764	3.898	16.491
2038	3.267	630	3.898	13.223
2039	3.407	490	3.898	9.816
2040	3.553	344	3.898	6.263
2041	3.705	192	3.898	2.558
2042	2.558	40	2.598	

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 *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-9.150		-9.150	-9.150
2026				-2.850		-2.850	-12.000
2027	2.490	-432	2.058	-2.370	-603	-915	-12.915
2028	7.470	-1.296	6.174	-3.150	-1.749	1.275	-11.640
2029	7.657	-1.319	6.337	-3.150	-1.657	1.530	-10.110
2030	7.848	-1.343	6.505	-3.150	-1.561	1.794	-8.316
2031	8.037	-1.367	6.670	-3.150	-1.461	2.059	-6.258
2032	8.229	-1.391	6.838	-3.150	-1.357	2.332	-3.926
2033	8.427	-1.536	6.891	-3.150	-1.248	2.492	-1.434
2034	8.629	-1.562	7.068	-3.150	-1.135	2.783	1.349

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. 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/Liebhabeireichlinien). 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.