



Kreditzeichnung

400 / 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		148.667	Nettoeinnahmen plus		148.667
Steuerzahlung		-41.253	Steuerersparnis		54.627
Nettoeinnahmen nach Steuer		107.413	Nettoeinnahmen nach Steuer		203.293

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

400 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 387.730 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	44.400	2025	-30.560
2026	44.400	2026	-25.680
2027	44.400	2027	-20.398
	<u>133.200</u>		<u>-76.638</u>

133.200
Eigenaufwand vor Steuer

-38.319
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

94.881
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	196.770
Bankdarlehen gefördert ****	57.760

FÖRDERPHASE (2027 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.216
pro Monat

14.592
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

604
pro Monat

7.246
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

189.462

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.497

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

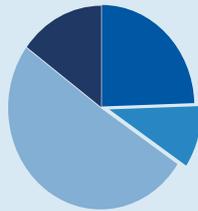
6,1 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

387.730

- 24% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 51% Bankdarlehen
- 15% Bankdarlehen gefördert

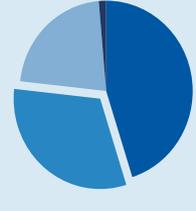


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2042

189.462

- 45% Eigenaufwand
- 32% Steuerrückfluss
- 21% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 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 in Höhe von EUR 196.770 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 57.760 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

400 / 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					-44.400		-44.400	-44.400
2026					-44.400	15.280	-29.120	-73.520
2027	2.744	128	2.872	-7.633	-49.161	12.840	-36.321	-109.841
2028	8.232	384	8.616	-22.900	-14.284	10.199	-4.085	-113.926
2029	8.450	384	8.834	-22.900	-14.066	10.283	-3.784	-117.710
2030	8.673	384	9.057	-22.900	-13.843	9.903	-3.939	-121.649
2031	8.893	384	9.277	-22.900	-13.623	9.510	-4.113	-125.763
2032	9.118	384	9.502	-22.900	-13.398	9.106	-4.292	-130.054
2033	9.187	384	9.571	-22.900	-13.329	8.687	-4.641	-134.696
2034	9.423	384	9.807	-22.900	-13.093	8.333	-4.760	-139.456
2035	9.665	384	10.049	-22.900	-12.851	7.882	-4.969	-144.425
2036	9.912	384	10.296	-22.900	-12.604	7.413	-5.190	-149.615
2037	10.166	384	10.550	-22.900	-12.350	6.927	-5.423	-155.038
2038	10.296	384	10.680	-22.900	-12.220	6.423	-5.797	-160.836
2039	10.562	384	10.946	-22.900	-11.954	5.963	-5.991	-166.826
2040	10.834	384	11.218	-22.900	-11.682	5.419	-6.263	-173.089
2041	11.113	384	11.497	-22.900	-11.403	2.255	-9.149	-182.238
2042	11.398	256	11.654	-15.267	-3.613	-3.611	-7.224	-189.462
2043	11.497		11.497		11.497	-5.580	5.917	-183.545

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 384 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

400 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-30.560		-30.560	-30.560
2026				-25.680		-25.680	-56.240
2027	3.320	-576	2.744	-19.600	-3.542	-20.398	-76.638
2028	9.960	-1.728	8.232	-18.520	-10.277	-20.565	-97.203
2029	10.209	-1.759	8.450	-18.520	-9.737	-19.807	-117.010
2030	10.464	-1.791	8.673	-18.520	-9.173	-19.020	-136.030
2031	10.715	-1.822	8.893	-18.520	-8.585	-18.212	-154.243
2032	10.973	-1.855	9.118	-18.520	-7.972	-17.375	-171.617
2033	11.236	-2.048	9.187	-18.520	-7.333	-16.666	-188.283
2034	11.506	-2.082	9.423	-18.520	-6.667	-15.763	-204.046
2035	11.782	-2.117	9.665	-18.520	-5.972	-14.827	-218.873
2036	12.064	-2.152	9.912	-18.520	-5.247	-13.854	-232.728
2037	12.354	-2.188	10.166	-18.520	-4.491	-12.845	-245.573
2038	12.650	-2.354	10.296	-18.520	-3.703	-11.926	-257.499
2039	12.954	-2.392	10.562	-18.520	-2.881	-10.839	-268.338
2040	13.265	-2.431	10.834	-13.320	-2.024	-4.510	-272.848
2041	13.583	-2.471	11.113	-2.760	-1.130	7.223	-265.625
2042	13.909	-2.511	11.398		-238	11.160	-254.464
2043	14.243	-2.746	11.497			11.497	-242.968

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
		148.667			148.667
		minus Steuer			plus Steuer
		-41.253			54.627
		nach Steuer			nach Steuer
		107.413			203.293

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 95.880

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. EUR 9.960 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

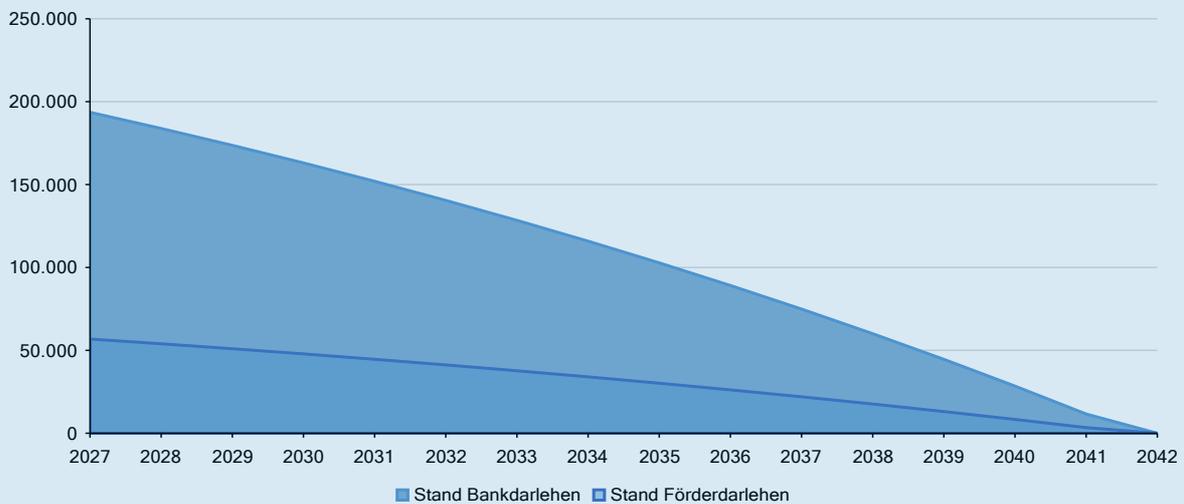
Linz | Zelingerstraße 16

KREDITÜBERSICHT

400 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	3.163	2.738	5.901	193.607	928	804	1.732	56.832	7.633
2028	9.758	7.945	17.703	183.849	2.864	2.332	5.197	53.967	22.900
2029	10.176	7.527	17.703	173.673	2.987	2.210	5.197	50.980	22.900
2030	10.612	7.092	17.703	163.061	3.115	2.082	5.197	47.865	22.900
2031	11.066	6.637	17.703	151.994	3.248	1.948	5.197	44.617	22.900
2032	11.540	6.163	17.703	140.454	3.387	1.809	5.197	41.229	22.900
2033	12.034	5.669	17.703	128.420	3.533	1.664	5.197	37.697	22.900
2034	12.550	5.154	17.703	115.871	3.684	1.513	5.197	34.013	22.900
2035	13.087	4.617	17.703	102.784	3.842	1.355	5.197	30.171	22.900
2036	13.647	4.056	17.703	89.137	4.006	1.191	5.197	26.165	22.900
2037	14.232	3.472	17.703	74.905	4.178	1.019	5.197	21.988	22.900
2038	14.841	2.862	17.703	60.064	4.356	840	5.197	17.631	22.900
2039	15.476	2.227	17.703	44.588	4.543	654	5.197	13.088	22.900
2040	16.139	1.564	17.703	28.449	4.737	459	5.197	8.351	22.900
2041	16.830	873	17.703	11.619	4.940	256	5.197	3.411	22.900
2042	11.619	184	11.802		3.411	54	3.464		15.267

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

400 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-24.920		-24.920	-24.920
2026				-9.480		-9.480	-34.400
2027	3.320	-576	2.744	-3.160	-3.542	-3.958	-38.358
2028	9.960	-1.728	8.232	-4.200	-10.277	-6.245	-44.603
2029	10.209	-1.759	8.450	-4.200	-9.737	-5.487	-50.090
2030	10.464	-1.791	8.673	-4.200	-9.173	-4.700	-54.790
2031	10.715	-1.822	8.893	-4.200	-8.585	-3.892	-58.683
2032	10.973	-1.855	9.118	-4.200	-7.972	-3.055	-61.737
2033	11.236	-2.048	9.187	-4.200	-7.333	-2.346	-64.083
2034	11.506	-2.082	9.423	-4.200	-6.667	-1.443	-65.526
2035	11.782	-2.117	9.665	-4.200	-5.972	-507	-66.033
2036	12.064	-2.152	9.912	-4.200	-5.247	466	-65.568
2037	12.354	-2.188	10.166	-4.200	-4.491	1.475	-64.093
2038	12.650	-2.354	10.296	-4.200	-3.703	2.394	-61.699
2039	12.954	-2.392	10.562	-4.200	-2.881	3.481	-58.218
2040	13.265	-2.431	10.834	-4.200	-2.024	4.610	-53.608
2041	13.583	-2.471	11.113	-4.200	-1.130	5.783	-47.825
2042	13.909	-2.511	11.398	-4.200	-238	6.960	-40.864
2043	14.243	-2.746	11.497	-4.200		7.297	-33.568
2044	14.585	-2.789	11.796	-4.200		7.596	-25.972
2045	14.935	-2.833	12.102	-4.200		7.902	-18.070
2046	15.293	-2.878	12.416	-4.200		8.216	-9.854
2047	15.661	-2.924	12.737	-4.200		8.537	-1.317
2048	16.036	-2.971	13.066	-4.200		8.866	7.549

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von EUR 9.960 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.