IFA | Institut für Anlageberatung

Kreditzeichnung

500 / 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	185.833
Steuerzahlung	-51.567
Nettoeinnahmen nach Steuer	134.267

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen plus	185.833
Steuerersparnis	68.283
Nettoeinnahmen nach Steuer	254.117

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

500 / 10.000 Miteigentumsanteile
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 484.663 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	55.500	2025	-38.200
2026	55.500	2026	-32.100
2027	55.500	2027	-25.498
	166.500		-95.798

166.500
Eigenaufwand vor Steuer

-47.899
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

118.601
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	245.963
Bankdarlehen gefördert ****	72.200

FÖRDERPHASE (2027 - 2042)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.520 pro Monat	18.240 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	**755** pro Monat	**9.058** pro Jahr

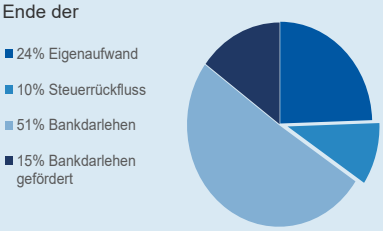
ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	236.828
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	14.371
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**6,1 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

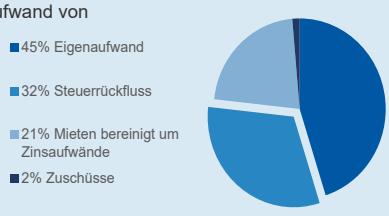
484.663



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2025 - 2042

236.828



* 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 245.963 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 72.200 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

500 / 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					-55.500		-55.500	-55.500
2026					-55.500	19.100	-36.400	-91.900
2027	3.430	160	3.590	-9.542	-61.452	16.050	-45.402	-137.302
2028	10.290	480	10.770	-28.625	-17.855	12.749	-5.106	-142.408
2029	10.562	480	11.042	-28.625	-17.583	12.853	-4.729	-147.137
2030	10.841	480	11.321	-28.625	-17.304	12.379	-4.924	-152.062
2031	11.116	480	11.596	-28.625	-17.029	11.887	-5.141	-157.203
2032	11.397	480	11.877	-28.625	-16.748	11.383	-5.365	-162.568
2033	11.484	480	11.964	-28.625	-16.661	10.859	-5.802	-168.370
2034	11.779	480	12.259	-28.625	-16.366	10.416	-5.950	-174.320
2035	12.081	480	12.561	-28.625	-16.064	9.852	-6.212	-180.531
2036	12.390	480	12.870	-28.625	-15.755	9.267	-6.488	-187.019
2037	12.707	480	13.187	-28.625	-15.438	8.659	-6.779	-193.798
2038	12.870	480	13.350	-28.625	-15.275	8.028	-7.246	-201.044
2039	13.203	480	13.683	-28.625	-14.943	7.454	-7.489	-208.533
2040	13.543	480	14.023	-28.625	-14.603	6.774	-7.828	-216.361
2041	13.891	480	14.371	-28.625	-14.254	2.818	-11.436	-227.797
2042	14.247	320	14.567	-19.083	-4.516	-4.514	-9.030	**-236.828**
2043	**14.371**		14.371		14.371	-6.975	7.396	-229.432

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 480 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

500 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-38.200		-38.200	-38.200
2026				-32.100		-32.100	-70.300
2027	4.150	-720	3.430	-24.500	-4.428	-25.498	-95.798
2028	12.450	-2.160	10.290	-23.150	-12.847	-25.707	-121.504
2029	12.761	-2.199	10.562	-23.150	-12.171	-24.759	-146.263
2030	13.080	-2.239	10.841	-23.150	-11.466	-23.775	-170.038
2031	13.394	-2.278	11.116	-23.150	-10.732	-22.766	-192.803
2032	13.716	-2.318	11.397	-23.150	-9.966	-21.718	-214.521
2033	14.045	-2.561	11.484	-23.150	-9.167	-20.832	-235.354
2034	14.382	-2.603	11.779	-23.150	-8.333	-19.704	-255.058
2035	14.727	-2.646	12.081	-23.150	-7.465	-18.533	-273.592
2036	15.081	-2.690	12.390	-23.150	-6.559	-17.318	-290.910
2037	15.442	-2.735	12.707	-23.150	-5.614	-16.057	-306.966
2038	15.813	-2.943	12.870	-23.150	-4.628	-14.908	-321.874
2039	16.193	-2.990	13.203	-23.150	-3.601	-13.548	-335.423
2040	16.581	-3.039	13.543	-16.650	-2.529	-5.637	-341.059
2041	16.979	-3.088	13.891	-3.450	-1.412	9.029	-332.031
2042	17.387	-3.139	14.247		-297	13.950	-318.080
2043	17.804	-3.433	14.371			14.371	-303.710

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	185.833		Nettoeinnahmen	185.833	
minus Steuer	-51.567		plus Steuer	68.283	
nach Steuer	**134.267**		**nach Steuer**	**254.117**	

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 119.850

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von rd. EUR 12.450 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.

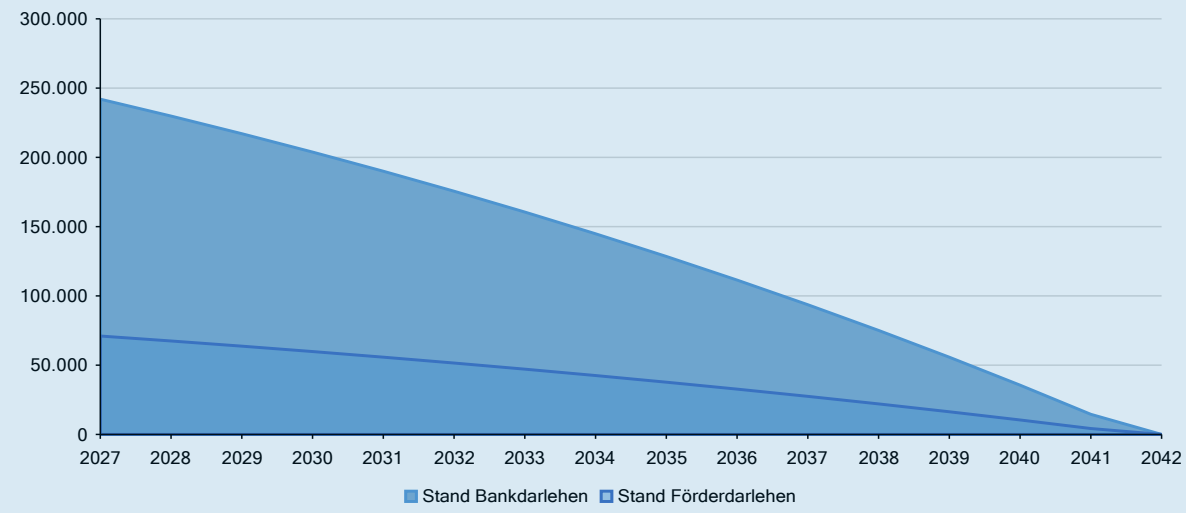
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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

500 / 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	3.954	3.423	7.376	242.009	1.161	1.005	2.165	71.039	9.542
2028	12.198	9.931	22.129	229.811	3.581	2.915	6.496	67.459	28.625
2029	12.720	9.409	22.129	217.091	3.734	2.762	6.496	63.725	28.625
2030	13.265	8.864	22.129	203.826	3.894	2.602	6.496	59.831	28.625
2031	13.833	8.296	22.129	189.993	4.061	2.435	6.496	55.771	28.625
2032	14.425	7.704	22.129	175.568	4.234	2.261	6.496	51.536	28.625
2033	15.043	7.086	22.129	160.525	4.416	2.080	6.496	47.121	28.625
2034	15.687	6.442	22.129	144.838	4.605	1.891	6.496	42.516	28.625
2035	16.359	5.771	22.129	128.480	4.802	1.694	6.496	37.714	28.625
2036	17.059	5.070	22.129	111.421	5.008	1.488	6.496	32.706	28.625
2037	17.789	4.340	22.129	93.631	5.222	1.274	6.496	27.485	28.625
2038	18.551	3.578	22.129	75.080	5.446	1.050	6.496	22.039	28.625
2039	19.345	2.784	22.129	55.735	5.679	817	6.496	16.360	28.625
2040	20.174	1.955	22.129	35.561	5.922	574	6.496	10.439	28.625
2041	21.038	1.092	22.129	14.523	6.175	320	6.496	4.263	28.625
2042	14.523	230	14.753		4.263	67	4.331		19.083

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

500 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-31.150		-31.150	-31.150
2026				-11.850		-11.850	-43.000
2027	4.150	-720	3.430	-3.950	-4.428	-4.948	-47.948
2028	12.450	-2.160	10.290	-5.250	-12.847	-7.807	-55.754
2029	12.761	-2.199	10.562	-5.250	-12.171	-6.859	-62.613
2030	13.080	-2.239	10.841	-5.250	-11.466	-5.875	-68.488
2031	13.394	-2.278	11.116	-5.250	-10.732	-4.866	-73.353
2032	13.716	-2.318	11.397	-5.250	-9.966	-3.818	-77.171
2033	14.045	-2.561	11.484	-5.250	-9.167	-2.932	-80.104
2034	14.382	-2.603	11.779	-5.250	-8.333	-1.804	-81.908
2035	14.727	-2.646	12.081	-5.250	-7.465	-633	-82.542
2036	15.081	-2.690	12.390	-5.250	-6.559	582	-81.960
2037	15.442	-2.735	12.707	-5.250	-5.614	1.843	-80.116
2038	15.813	-2.943	12.870	-5.250	-4.628	2.992	-77.124
2039	16.193	-2.990	13.203	-5.250	-3.601	4.352	-72.773
2040	16.581	-3.039	13.543	-5.250	-2.529	5.763	-67.009
2041	16.979	-3.088	13.891	-5.250	-1.412	7.229	-59.781
2042	17.387	-3.139	14.247	-5.250	-297	8.700	-51.080
2043	17.804	-3.433	14.371	-5.250		9.121	-41.960
2044	18.231	-3.486	14.745	-5.250		9.495	-32.465
2045	18.669	-3.541	15.128	-5.250		9.878	-22.587
2046	19.117	-3.597	15.520	-5.250		10.270	-12.317
2047	19.576	-3.654	15.921	-5.250		10.671	-1.646
2048	**20.045**	**-3.713**	**16.332**	**-5.250**		**11.082**	**9.436**

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 24. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2027 in Höhe von EUR 12.450 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.