



Barzeichnung

500 / 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		185.833	Nettoeinnahmen plus		185.833
Steuerzahlung		-51.567	Steuerersparnis		68.283
Nettoeinnahmen nach Steuer		134.267	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.

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

500 / 10.000 Miteigentumsanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 484.663 *

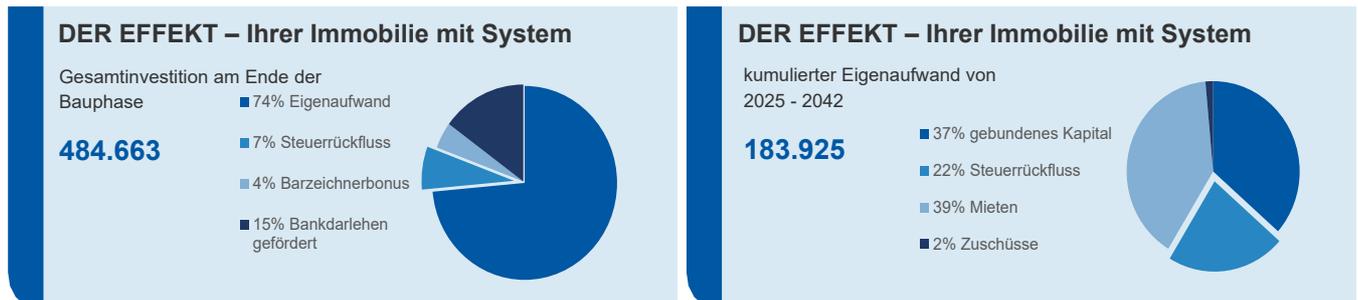
BAUPHASE (2025 - 2027)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2025	412.463	2025	-22.300
<u>-Barzeichnungsbonus</u>	<u>-21.300</u>	2026	-25.000
	391.163	2027	-22.075
			<u>-69.375</u>

391.163
Eigenaufwand vor Steuer
-34.687
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
356.475
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	72.200

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2042)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	498	5.975	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	
			1.021
			pro Monat
			12.255
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,4 %

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	183.925
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	14.371
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 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 | Zelingerstraße 16

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

500 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Netto-einnahmen	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					-391.163		-391.163		-391.163
2026						11.150	11.150	2,85%	-380.013
2027	3.430	160	3.590	-2.165	1.425	12.500	13.925	3,66%	-366.088
2028	10.290	480	10.770	-6.496	4.274	11.037	15.312	4,18%	-350.776
2029	10.562	480	11.042	-6.496	4.547	7.888	12.434	3,54%	-338.342
2030	10.841	480	11.321	-6.496	4.826	7.675	12.500	3,69%	-325.842
2031	11.116	480	11.596	-6.496	5.100	7.455	12.556	3,85%	-313.286
2032	11.397	480	11.877	-6.496	5.382	7.235	12.616	4,03%	-300.670
2033	11.484	480	11.964	-6.496	5.468	7.007	12.475	4,15%	-288.194
2034	11.779	480	12.259	-6.496	5.763	6.873	12.636	4,38%	-275.558
2035	12.081	480	12.561	-6.496	6.065	6.631	12.696	4,61%	-262.862
2036	12.390	480	12.870	-6.496	6.375	6.381	12.756	4,85%	-250.106
2037	12.707	480	13.187	-6.496	6.691	6.124	12.815	5,12%	-237.291
2038	12.870	480	13.350	-6.496	6.855	5.858	12.713	5,36%	-224.578
2039	13.203	480	13.683	-6.496	7.187	5.665	12.852	5,72%	-211.726
2040	13.543	480	14.023	-6.496	7.527	5.382	12.909	6,10%	-198.817
2041	13.891	480	14.371	-6.496	7.875	1.841	9.716	4,89%	-189.101
2042	14.247	320	14.567	-4.331	10.237	-5.060	5.177	2,74%	-183.925
2043	14.371		14.371		14.371	-7.090	7.281	3,96%	-176.644

* 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.

NEUBAUHERRENMODELL

Linz | Zelkingerstraße 16

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

500 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-22.300		-22.300	-22.300
2026				-25.000		-25.000	-47.300
2027	4.150	-720	3.430	-24.500	-1.005	-22.075	-69.375
2028	12.450	-2.160	10.290	-23.150	-2.915	-15.775	-85.150
2029	12.761	-2.199	10.562	-23.150	-2.762	-15.350	-100.500
2030	13.080	-2.239	10.841	-23.150	-2.602	-14.911	-115.410
2031	13.394	-2.278	11.116	-23.150	-2.435	-14.469	-129.879
2032	13.716	-2.318	11.397	-23.150	-2.261	-14.014	-143.893
2033	14.045	-2.561	11.484	-23.150	-2.080	-13.746	-157.639
2034	14.382	-2.603	11.779	-23.150	-1.891	-13.262	-170.901
2035	14.727	-2.646	12.081	-23.150	-1.694	-12.763	-183.664
2036	15.081	-2.690	12.390	-23.150	-1.488	-12.248	-195.912
2037	15.442	-2.735	12.707	-23.150	-1.274	-11.717	-207.628
2038	15.813	-2.943	12.870	-23.150	-1.050	-11.330	-218.958
2039	16.193	-2.990	13.203	-23.150	-817	-10.765	-229.723
2040	16.581	-3.039	13.543	-16.650	-574	-3.681	-233.404
2041	16.979	-3.088	13.891	-3.450	-320	10.120	-223.284
2042	17.387	-3.139	14.247		-67	14.180	-209.104
2043	17.804	-3.433	14.371			14.371	-194.733

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
		185.833			185.833
		minus Steuer			plus Steuer
		-51.567			68.283
		nach Steuer			nach Steuer
		134.267			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.

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

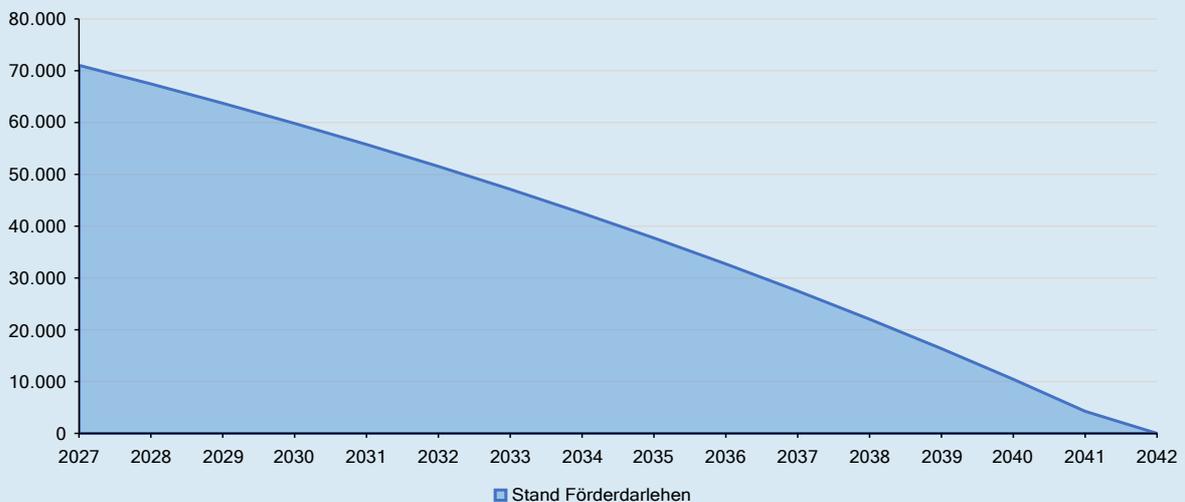
Linz | ZelkingerstraÙe 16

KREDITÜBERSICHT

500 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2027	1.161	1.005	2.165	71.039
2028	3.581	2.915	6.496	67.459
2029	3.734	2.762	6.496	63.725
2030	3.894	2.602	6.496	59.831
2031	4.061	2.435	6.496	55.771
2032	4.234	2.261	6.496	51.536
2033	4.416	2.080	6.496	47.121
2034	4.605	1.891	6.496	42.516
2035	4.802	1.694	6.496	37.714
2036	5.008	1.488	6.496	32.706
2037	5.222	1.274	6.496	27.485
2038	5.446	1.050	6.496	22.039
2039	5.679	817	6.496	16.360
2040	5.922	574	6.496	10.439
2041	6.175	320	6.496	4.263
2042	4.263	67	4.331	

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

500 / 10.000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-15.250		-15.250	-15.250
2026				-4.750		-4.750	-20.000
2027	4.150	-720	3.430	-3.950	-1.005	-1.525	-21.525
2028	12.450	-2.160	10.290	-5.250	-2.915	2.125	-19.400
2029	12.761	-2.199	10.562	-5.250	-2.762	2.550	-16.850
2030	13.080	-2.239	10.841	-5.250	-2.602	2.989	-13.860
2031	13.394	-2.278	11.116	-5.250	-2.435	3.431	-10.429
2032	13.716	-2.318	11.397	-5.250	-2.261	3.886	-6.543
2033	14.045	-2.561	11.484	-5.250	-2.080	4.154	-2.389
2034	14.382	-2.603	11.779	-5.250	-1.891	4.638	2.249

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. 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/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.