

# IFA

## Im Haidgattern 1

4030 Linz

---

IFA Bauherrenmodell Plus N°507  
mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung.



# Im Haidgattern 1

Erstmals in Linz ermöglicht IFA mit „Im Haidgattern 1“ ein Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung. Dieses beliebte IFA Investment wurde bereits 14 Mal in Wien und der Steiermark realisiert und wird nun zum ersten Mal in Oberösterreich angeboten.

Das Projekt umfasst 66 barrierefreie Wohnungen mit Größen von 33 m<sup>2</sup> bis 88 m<sup>2</sup> und ein Geschäftslokal. Die Wohnungen haben alle eine persönliche Freifläche wie Loggia oder Balkon, zusätzlich gibt es eine 140 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Spielplatz. Die Tiefgarage bietet 24 PKW-Stellplätze, zudem gibt es im Gebäude mehr als 100 Fahrrad-Stellplätze sowie eine Fahrrad-Service-Box.



# Im Haidgattern 1, 4030 Linz (EVG)

## BETEILIGUNG & INVESTMENT

Langfristiges Investment in gefördertem Wohnbau; IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung, N°507.  
Persönlicher Eintrag der Anteile im Grundbuch.

## GESAMTINVESTITION | BEWERTETE FLÄCHE

22,8 Mio. Euro | 3.923 m<sup>2</sup>

## PLANRENDITE

**Kreditzeichnung:** 5,3% p.a. nach Ablauf der Förderphase  
**Barzeichnung:** 6,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase

## MINDESTINVESTMENT

206.467 Euro (Top 13)

## EIGENKAPITAL

**Kreditzeichnung:** ab 88.325 Euro, zahlbar über 3 Jahre (durchschn. 29.442 Euro p.a.)  
**Barzeichnung:** ab 167.247 Euro nach Abzug Barzeichnungsbonus

## FÖRDERUNG

Nicht rückzahlbare Förderzuschüsse durch das Land Oberösterreich in Höhe von 21.800 Euro p.a. für 15 Jahre für die gesamte Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft.

## PROJEKT

Im Haidgattern 1, 4030 Linz  
66 barrierefreie Wohnungen (33-88 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sowie 1 Geschäftslokal (91 m<sup>2</sup>). Jede Wohnung mit zugeordneten Freiflächen wie Loggia oder Balkon, gemeinsame 140m<sup>2</sup> große Dachterrasse, 24 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, mehr als 100 Fahrrad-Abstellplätze im Gebäude.

## GEPLANTER BAUBEGINN | FERTIGSTELLUNG

Herbst 2026 | Sommer 2028



# Nachgefragte Lage

Als drittgrößte Stadt Österreichs und Hauptstadt von Oberösterreich ist Linz ein nachgefragter Wohnort, die Donaustadt überzeugt mit einem einzigartigen Mix aus Wirtschaft, Kultur und Natur. „Im Haidgattern 1“ liegt im Süden von Linz im Stadtteil Neue Heimat. Einkaufsmöglichkeiten und umfassende Infrastruktur sind hier ebenso selbstverständlich wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an wichtige Straßenverbindungen.

## Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle | Laskahofstraße 20 m
- Auffahrt A7 Salzburger Straße 825 m
- Bahnhof Linz/Donau Wegscheid 990 m

## Nahversorger

- Interspar 395 m
- Infra Center Einkaufszentrum 595 m

## Schulen / Kindergarten

- Kindergarten/Krabbelstube Dauphinestraße 130 m
- Mittelschule 17 und 18 560 m
- Volksschule 28 640 m
- BRG Landwiedstraße 1.570 m

## Medizinische Versorgung

- Allgemeinmediziner 165 m
- Zahnarzt 255 m

# Umgebung



BRG Landwiedstraße



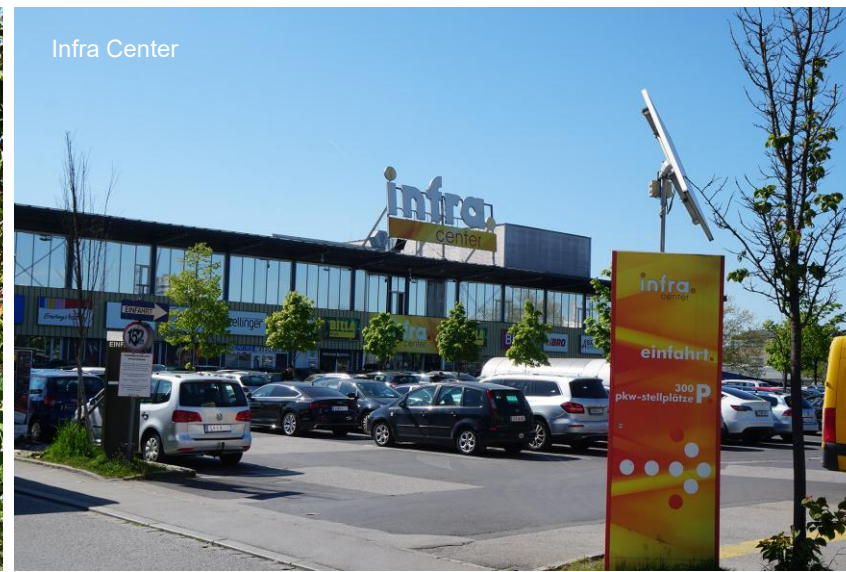
Pfarre Guter Hirte



Kindergarten / Krabelstube Dauphinestraße



Laskahofpark



Infra Center



Sportpark Lissfeld





EINGEGANGEN 30. Okt. 2024

Bau und Bezirksverwaltung **LinZ**

Unser Zeichen  
0187249/2022 BBV SuG/S  
BBV/S220111

Datum  
Linz, 21.10.2024

bearbeitet von  
Mag. Thomas Nitsche

Zimmer / Telefon  
4051 / +43 (732) 7070-3045

elektronisch erreichbar  
bbv\_sug@mag.linz.at

Im Haidgattern 1  
Baubewilligung

**Bescheid**

Vom Magistrat der Landeshauptstadt Linz ergeht folgender

**Spruch**

I.  
Dem Antrag der Haidgattern Projektentwicklung GmbH vom 16.11.2022 wird **Folge gegeben** und die

**Baubewilligung**

erteilt.

Art des Bauvorhabens: **Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines 11geschossigen Wohngebäudes mit 59 Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen und einer Tiefgarage mit 24 Kfz-Stellplätzen**  
Linz, Am Haidgattern 1

Verkehrsfläche:  
Grundstücksnummer:  
Einlagezahl:  
Katastralgemeinde:

2412  
1825  
Kleimünchen

Magistrat der Landeshauptstadt Linz  
Neues Rathaus, Hauptstr. 1-5  
A-4041 Linz

bbv\_sug@mag.linz.at

linz.at

linz.at

linz.at

linz.at

linz.at

linz.at

linz.at

linz.at

linz.at

<p>A</p> <p>en eines esen: ere Erschei- gestaltung) im ngesetzt z, Geschäfts- föhrung des</p> <p>des Bauvor- t Linz - Bau-</p> <p>ellten ohnern,</p> <p>ichtungen, technischen versehen.</p> <p>on Flucht- nter</p> <p>r einer chnungen</p> <p>hrer nicht ng vor</p>	<p>erten Boden- chung ist bei ng zu berück-</p> <p>860 (Ausg</p> <p>zeichnung in</p> <p>nn zulässig, gewährleistet (Ausgabe 1984) zuführen.</p> <p>ostursicherun-</p> <p>ad der jeweiligen</p> <p>n, sofern diese trennt sind, sind e 1b der OIB- öffnungen müssen weisen.</p> <p>nd bei Leitungs- B-Richtlinie 2 herzu- hotten. Abschottung- gleiche Feuerwider-</p> <p>sen sind, müssen in gen Handgriff in volle r ÖNORM EN 179</p> <p>besondere, mit dem - Bau- und Bezirks-</p> <p>etischen Qualität des ständige Person, die haft zu machen ist,</p>	<p>tuelle Rückhaltemaß-</p> <p>gemäß und fachtech- nzuschließen.</p> <p>Kanalanschlusses mit- l: aw-grabungsmel- luss).</p> <p>ellenden Gehsteig- nzbünden.</p> <p>ldlichen</p> <p>gswässer auf öf- nen wie z. B. Rin- Starkregen keine</p> <p>en nur gesammelt fen.</p> <p>werden.</p> <p>ser muss gesam- r Wasserspeier,</p> <p>ene Brüstung llen können.</p> <p>r die Baufüh- ihm* ihr aus- die Grund- der Außen-</p> <p>eweiligen</p>	<p>er teilwei-</p> <p>dieser</p> <p>hriftlich anzu-</p> <p>er Nachweis von 59</p> <p>Erichtung von Stell- ler Stellplätze in Anbe- auung oder des für die er infolge der notwendi- de und daher unwirt-</p>	<p>die Baubehörde von der hen, wenn für die Benütze- he Verkehrsmittel zur Ver-</p> <p>n Nachsichtsantrag er-</p> <p>n unmittelbarer Nähe y von Kfz-Stellplätzen zu</p> <p>- und Verordnungsstel-</p> <p>n Gutes für Einrich- nterlagen die privat- bau als zuständiger Bauausführung, Er- chtungen, Vorlege-</p> <p>überfahren, z. B. t und Tiefbau, Abt. sind nicht zuläs- .4041 Linz, Haupt- e finden Sie auch ervice von A-Z – ivate Zufahrten).</p> <p>haben mindestens Beweissicherun- werden. Schäden äftsbereich Stadt-</p> <p>venn nicht inner- nicht innerhalb deten Antrag</p>	<p>und Geoin-</p> <p>en Kosten 4 bleibt ei-</p> <p>3 (Altlasten-</p> <p>als dreijährige</p> <p>in hat spätes- um) zweitfol- Zollamt einzu- t zu berechnen</p> <p>hebung des Bei- oder Wohnsitz</p> <p>haben Bestimmungen austoffverordnung</p> <p>einigung der Straße at aller Art, ist verbo- rdmengen, so hat sie Straßenverkehrsord-</p>	<p>tet werden erforderlich. enverwaltung</p> <p>chriftlich Die</p> <p>um und das</p> <p>einge-</p> <p>ngsgericht</p> <p>ebäude- ides</p>	<p>Linz, Gebäu- utes der Stadt</p> <p>ng, Bahnhof-</p>
--	--	---	---	---	---	--	--

# Wohnungsmix

Das Projekt umfasst 66 barrierefreie Wohnungen mit Größen von 33 m<sup>2</sup> bis 88 m<sup>2</sup> und ein Geschäftslokal. Die Wohnungen haben alle eine persönliche Freifläche wie Loggia oder Balkon, zusätzlich gibt es eine 140 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Spielplatz. Die Tiefgarage bietet 24 PKW-Stellplätze, zudem gibt es im Gebäude mehr als 100 Fahrrad-Stellplätze sowie eine Fahrrad-Service-Box.

## 1 ZIMMER-WOHNUNGEN

42 Wohnungen  
entspricht 64% der Gesamtwohnungen

---

## 2 ZIMMER-WOHNUNGEN

4 Wohnungen  
entspricht 6% der Gesamtwohnungen

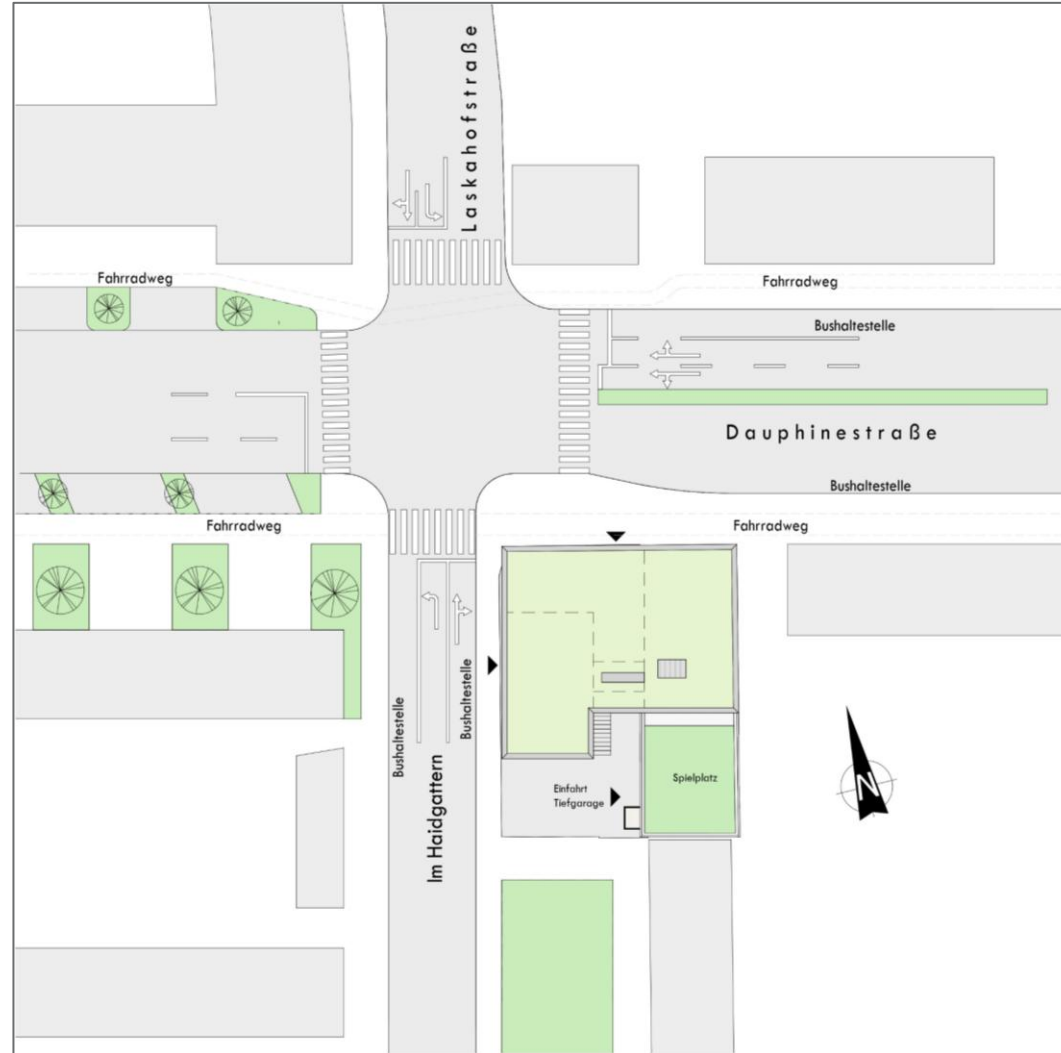
---

## 3 ZIMMER-WOHNUNGEN

20 Wohnungen  
entspricht 30% der Gesamtwohnungen

---

# Planung





# Planung



lung von Farben, Ausstattungskomponenten

# Planung



# Nachhaltig erfolgreich



Energiesystem über Fernwärmeanschluss für Brauchwasser und Heizung  
Fußbodenheizung



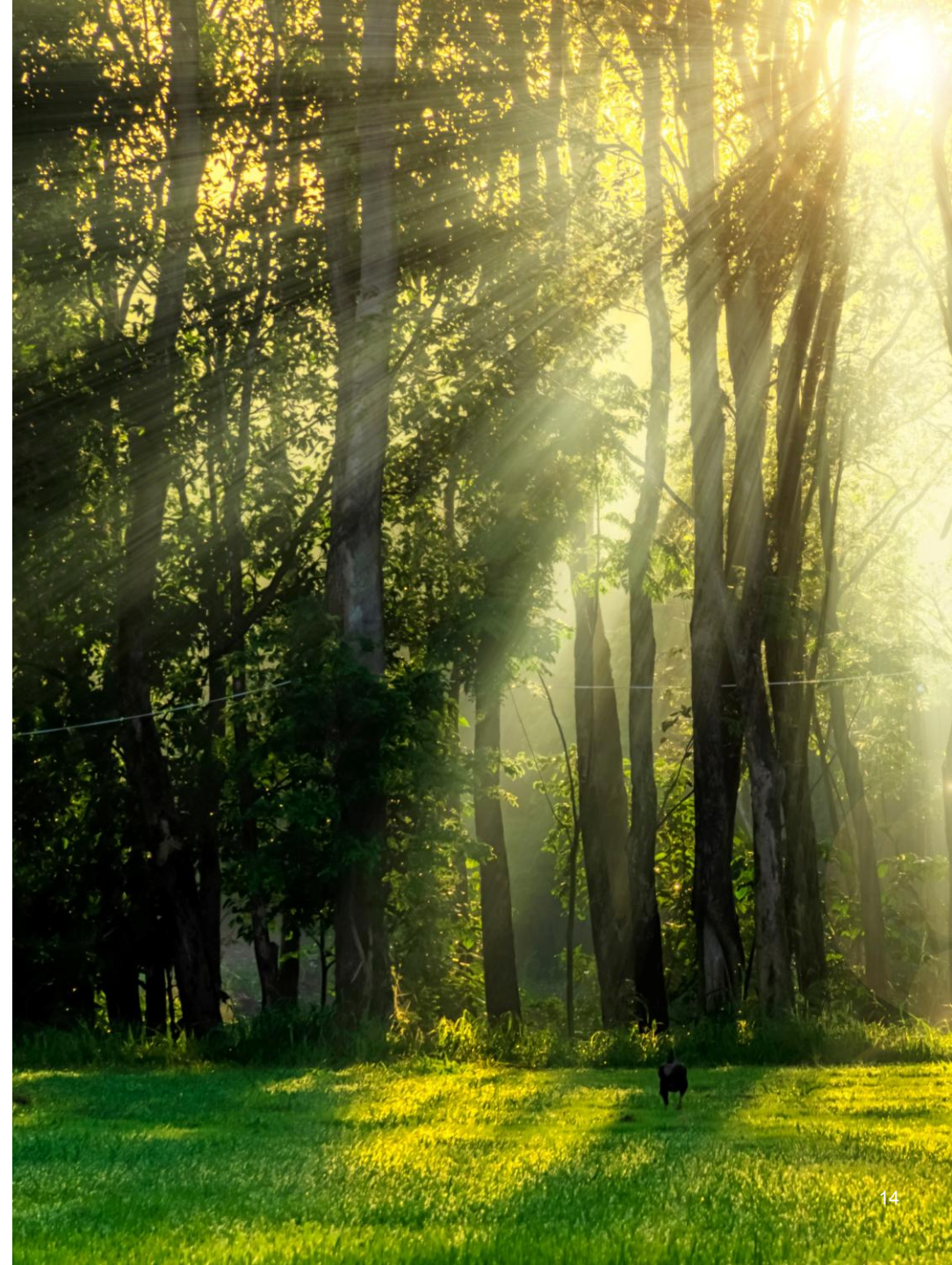
140 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Spielplatz



Mehr als 100 Fahrrad-Stellplätze sowie eine Fahrrad-Service-Box im Gebäude



Schaffung von leistbarem, gefördertem Wohnbau  
Nachverdichtung mit kompaktem Baukörper in guter städtischer Lage  
Nutzung vorhandener städtischer Infrastruktur



# Projektpartner

## **TOTALUNTERNEHMER**

Haidgattern Projektentwicklung GmbH, Perg

---

## **RECHTSANWALT**

Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG, Wien

---

## **LAUFENDE STEUERBERATUNG**

Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH, Klagenfurt

---

## **STEUERLICHES GUTACHTEN**

Rabel & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungs.- und  
Steuerberatungsgesellschaft, Graz

---

# Finanzierung & Förderung

## FREMDFINANZIERUNG

- **BKS Bank AG (Direktion Wien/NÖ/B)**
- Bankdarlehen u. gefördertes Bankdarlehen mit 17 Jahren Laufzeit
- Geplanter Tilgungsbeginn 09/2028
- Sollzinssatz fix auf 10 Jahre: 10-Jahres Euro-Zinsswap + 1,0% (Fixierung bei Auszahlung / nach Konstituierung)
- Kein Vorfälligkeitsentgelt, somit Sondertilgungen ab Baufertigstellung pönalefrei möglich (Pönale nur bei Umschuldung)

---

## FÖRDERUNG

Nicht rückzahlbare Förderzuschüsse durch das Land Oberösterreich in Höhe von 21.800 Euro p.a. für 15 Jahre für die gesamte Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft

---

## MINDESKREDITANTEIL

- Mischvariante ab 20 Anteilen Kreditzeichnung möglich (entspricht einem Bankdarlehen in Höhe von 50.783 Euro und einem geförderten Bankdarlehen in Höhe von 29.272 Euro)
  - Mindestbeteiligung: 35 Anteile - Top 13
-



## TOP 45 / 7. OBERGESCHOSS

---

Wohnfläche inkl. Loggia 71,92 m<sup>2</sup>

---

Freifläche | Loggia 3,96 m<sup>2</sup>

---

Kellerabteil Nr. 45

---

Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 20

---



▲  
TOP 45  
71,92m<sup>2</sup>

# Im Haidgattern | Top 45 - Kreditzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

BAUPHASE

## BAUPHASE (2026 - 2028)

### Eigenaufwand

2026	75.452
2027	75.452
2028	50.981
	<hr/>
	201.886

### Steuerliches Ergebnis

2026	-46.169
2027	-29.100
2028	-23.437
	<hr/>
	-98.706

**201.886**

Eigenaufwand vor Steuer

**-49.353**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

**152.533**

Eigenaufwand NACH STEUER

# Im Haidgattern | Top 45 - Kreditzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

FINANZIERUNGSPHASE

<b>Fremdkapital</b>					
Bankdarlehen ***			203.130		
Bankdarlehen gefördert ****			66.908		
<b>FÖRDERPHASE (2028 - 2043)</b>					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>1.262</b>	<b>15.146</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	<b>572</b>	<b>6.861</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

\*\*\* Bankdarlehen in Höhe von EUR 203.130 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2028, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

\*\*\*\* Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 66.908 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2028, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren

\*\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2028 - 2043. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

# Im Haidgattern | Top 45 - Kreditzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

ERTRAGSPHASE

## ERTRAGSPHASE (ab 2044)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten

237.597

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

12.663

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

5,3 %

# Im Haidgattern | Top 45 - Kreditzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2026					-75.452		-75.452	-75.452
2027					-75.452	23.084	-52.368	-127.821
2028	3.030	148	3.178	-8.044	-55.847	14.550	-41.297	-169.118
2029	9.090	445	9.535	-24.132	-14.597	11.719	-2.879	-171.996
2030	9.331	445	9.776	-24.132	-14.356	11.593	-2.763	-174.759
2031	9.569	445	10.014	-24.132	-14.118	11.191	-2.928	-177.686
2032	9.812	445	10.257	-24.132	-13.875	10.779	-3.097	-180.783
2033	10.061	445	10.506	-24.132	-13.626	10.351	-3.275	-184.058
2034	10.128	445	10.572	-24.132	-13.560	9.908	-3.652	-187.710
2035	10.389	445	10.834	-24.132	-13.298	9.543	-3.756	-191.466
2036	10.656	445	11.101	-24.132	-13.031	9.066	-3.965	-195.430
2037	10.930	445	11.375	-24.132	-12.757	8.572	-4.185	-199.615
2038	11.211	445	11.655	-24.132	-12.477	8.060	-4.417	-204.032
2039	11.347	445	11.792	-24.132	-12.340	7.529	-4.812	-208.844
2040	11.641	445	12.086	-24.132	-12.046	7.053	-4.993	-213.837
2041	11.942	445	12.387	-24.132	-11.745	6.482	-5.263	-219.100
2042	12.251	445	12.695	-24.132	-11.437	16	-11.421	-230.521
2043	12.566	296	12.863	-16.088	-3.225	-3.851	-7.077	<b>-237.597</b>
2044	<b>12.663</b>		12.663		12.663	-6.100	6.564	-231.034

# Im Haidgattern | Top 45 - Kreditzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-46.169		-46.169	-46.169
2027				-29.100		-29.100	-75.269
2028	3.637	-607	3.030	-22.799	-3.668	-23.437	-98.706
2029	10.910	-1.820	9.090	-21.637	-10.641	-23.187	-121.893
2030	11.183	-1.851	9.331	-21.637	-10.077	-22.382	-144.275
2031	11.451	-1.882	9.569	-21.637	-9.490	-21.557	-165.832
2032	11.726	-1.914	9.812	-21.637	-8.878	-20.702	-186.534
2033	12.007	-1.946	10.061	-21.637	-8.241	-19.816	-206.350
2034	12.296	-2.168	10.128	-21.637	-7.577	-19.085	-225.435
2035	12.591	-2.202	10.389	-21.637	-6.885	-18.132	-243.568
2036	12.893	-2.236	10.656	-21.637	-6.164	-17.144	-260.712
2037	13.202	-2.272	10.930	-21.637	-5.414	-16.120	-276.832
2038	13.519	-2.308	11.211	-21.637	-4.632	-15.057	-291.889
2039	13.844	-2.496	11.347	-21.637	-3.817	-14.106	-305.996
2040	14.176	-2.535	11.641	-21.637	-2.968	-12.964	-318.959
2041	14.516	-2.574	11.942	-9.890	-2.084	-32	-318.991
2042	14.864	-2.614	12.251	-3.385	-1.163	7.703	-311.289
2043	15.221	-2.655	12.566	-122	-245	12.199	-299.089
2044	15.587	-2.923	12.663	-122		12.541	-286.548

- Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 10.910 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031)

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 7,5% (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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden

\*\*\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 10.910 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

# Im Haidgattern | Top 45 - Kreditzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

## 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
		163.956			163.956
		minus Steuer			plus Steuer
		-42.804			65.939
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>121.152</b>			<b>229.895</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 108.743**

# Im Haidgattern | Top 45 - Kreditzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-33.892		-33.892	-33.892
2027				-10.319		-10.319	-44.211
2028	3.637	-607	3.030	-3.711	-3.668	-4.350	-48.561
2029	10.910	-1.820	9.090	-4.976	-10.641	-6.526	-55.087
2030	11.183	-1.851	9.331	-4.976	-10.077	-5.721	-60.808
2031	11.451	-1.882	9.569	-4.976	-9.490	-4.896	-65.704
2032	11.726	-1.914	9.812	-4.976	-8.878	-4.041	-69.746
2033	12.007	-1.946	10.061	-4.976	-8.241	-3.155	-72.901
2034	12.296	-2.168	10.128	-4.976	-7.577	-2.425	-75.325
2035	12.591	-2.202	10.389	-4.976	-6.885	-1.472	-76.797
2036	12.893	-2.236	10.656	-4.976	-6.164	-484	-77.281
2037	13.202	-2.272	10.930	-4.976	-5.414	541	-76.740
2038	13.519	-2.308	11.211	-4.976	-4.632	1.603	-75.137
2039	13.844	-2.496	11.347	-4.976	-3.817	2.554	-72.582
2040	14.176	-2.535	11.641	-4.976	-2.968	3.697	-68.885
2041	14.516	-2.574	11.942	-4.976	-2.084	4.882	-64.003
2042	14.864	-2.614	12.251	-4.976	-1.163	6.112	-57.891
2043	15.221	-2.655	12.566	-4.976	-245	7.346	-50.545
2044	15.587	-2.923	12.663	-4.976		7.688	-42.857
2045	15.961	-2.966	12.995	-4.976		8.019	-34.839
2046	16.344	-3.010	13.334	-4.976		8.358	-26.481
2047	16.736	-3.055	13.681	-4.976		8.705	-17.776
2048	17.138	-3.101	14.036	-4.976		9.060	-8.715
<b>2049</b>	<b>17.549</b>	<b>-3.149</b>	<b>14.400</b>	<b>-4.976</b>		<b>9.424</b>	<b>709</b>
<b>STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 24. JAHR</b>							

- Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 10.910 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

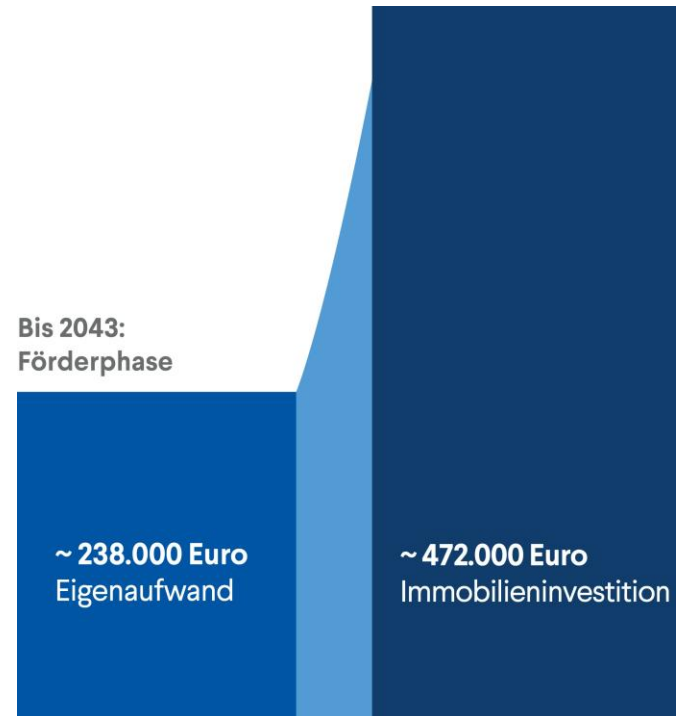
\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 7,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF / Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

# Im Haidgattern | Top 45 - Kreditzeichnung

„EFFEKT BAUHERRENMODELL PLUS MIT WOHNUNGSZUORDNUNG“

## ATTRAKTIVE RENDITEMÖGLICHKEITEN

Ein Investment in dieses IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von durchschnittlich rund 67.300 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 238.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 472.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,3% p.a.\*.



# 5,3% Rendite\*

mit Steigerungspotenzial

**Ab 2044:**  
Voraussichtliche Mieteinnahmen  
pro Jahr nach Nebenkosten  
**12.660 Euro**

Rendite in Prozent p.a. des Eigenaufwandes von **rund 238.000 Euro**  
(vor persönlicher Steuer)  
**5,3% p.a.\***

**Disclaimer:** Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnern mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt dabei hierbei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes.

# Im Haidgattern | Top 45 - Barzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO  
BAUPHASE

## BAUPHASE (2026 - 2028)

### Eigenaufwand

2026	405.017
-Barzeichnungsbonus	-22.738
	<hr/>
	382.279

### Steuerliches Ergebnis

2026	-28.876
2027	-22.880
2028	-20.678
	<hr/>
	-72.434

382.279

Eigenaufwand vor Steuer

**-36.217**

Steuerrückfluss \*\* bei 50%

Progression

---

**346.062**

Eigenaufwand NACH STEUER

# Im Haidgattern | Top 45 - Barzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO  
FINANZIERUNGSPHASE



\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2028 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

\*\*\*\* Da die Herstellungskosten bis 2041 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

# Im Haidgattern | Top 45 - Barzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO  
ERTRAGSPHASE

## Ertrag ab Tilgung des Förderdarlehens 2044 \*\*\*\*\*

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten

191.944

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

12.663

**Rendite in % des gebundenen Eigenkapitals p.a.** (vor persönlicher Steuer)

6,6 %

# Im Haidgattern | Top 45 - Barzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuität en	Aufwand /Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendi- te nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2026					-382.279		-382.279		-382.279
2027						14.438	14.438	3,78%	-367.841
2028	3.030	148	3.178	-1.993	1.185	11.440	12.625	3,43%	-355.216
2029	9.090	445	9.535	-5.979	3.555	10.339	13.894	3,91%	-341.321
2030	9.331	445	9.776	-5.979	3.797	7.591	11.388	3,34%	-329.933
2031	9.569	445	10.014	-5.979	4.034	7.401	11.435	3,47%	-318.498
2032	9.812	445	10.257	-5.979	4.278	7.209	11.487	3,61%	-307.011
2033	10.061	445	10.506	-5.979	4.527	7.012	11.539	3,76%	-295.472
2034	10.128	445	10.572	-5.979	4.593	6.809	11.402	3,86%	-284.071
2035	10.389	445	10.834	-5.979	4.854	6.693	11.547	4,06%	-272.523
2036	10.656	445	11.101	-5.979	5.122	6.477	11.598	4,26%	-260.925
2037	10.930	445	11.375	-5.979	5.396	6.254	11.649	4,46%	-249.276
2038	11.211	445	11.655	-5.979	5.676	6.024	11.700	4,69%	-237.576
2039	11.347	445	11.792	-5.979	5.812	5.787	11.599	4,88%	-225.977
2040	11.641	445	12.086	-5.979	6.106	5.618	11.724	5,19%	-214.253
2041	11.942	445	12.387	-5.979	6.408	5.365	11.773	5,49%	-202.480
2042	12.251	445	12.695	-5.979	6.716	-768	5.948	2,94%	-196.531
2043	12.566	296	12.863	-3.986	8.877	-4.289	4.588	2,33%	<b>-191.944</b>
2044	<b>12.663</b>		12.663		12.663	-6.192	6.472	3,37%	-185.472

# Im Haidgattern | Top 45 - Barzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO  
 STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-28.876		-28.876	-28.876
2027				-22.880		-22.880	-51.756
2028	3.637	-607	3.030	-22.799	-909	-20.678	-72.434
2029	10.910	-1.820	9.090	-21.637	-2.636	-15.183	-87.617
2030	11.183	-1.851	9.331	-21.637	-2.497	-14.802	-102.419
2031	11.451	-1.882	9.569	-21.637	-2.351	-14.419	-116.837
2032	11.726	-1.914	9.812	-21.637	-2.200	-14.024	-130.861
2033	12.007	-1.946	10.061	-21.637	-2.042	-13.617	-144.478
2034	12.296	-2.168	10.128	-21.637	-1.877	-13.386	-157.864
2035	12.591	-2.202	10.389	-21.637	-1.706	-12.953	-170.818
2036	12.893	-2.236	10.656	-21.637	-1.527	-12.507	-183.325
2037	13.202	-2.272	10.930	-21.637	-1.341	-12.048	-195.373
2038	13.519	-2.308	11.211	-21.637	-1.148	-11.573	-206.946
2039	13.844	-2.496	11.347	-21.637	-946	-11.235	-218.181
2040	14.176	-2.535	11.641	-21.637	-735	-10.731	-228.912
2041	14.516	-2.574	11.942	-9.890	-516	1.536	-227.376
2042	14.864	-2.614	12.251	-3.385	-288	8.577	-218.799
2043	15.221	-2.655	12.566	-122	-61	12.383	-206.416
2044	15.587	-2.923	12.663	-122		12.541	-193.875

- Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von rd. EUR 10.910 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 7,5% (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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

\*\*\* Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2028 berechnet.

# Im Haidgattern | Top 45 - Barzeichnung

80 / 3.923 EIGENTUMSANTEILE | 471.925 EURO GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-16.600		-16.600	-16.600
2027				-4.099		-4.099	-20.698
2028	3.637	-607	3.030	-3.711	-909	-1.590	-22.289
2029	10.910	-1.820	9.090	-4.976	-2.636	1.478	-20.811
2030	11.183	-1.851	9.331	-4.976	-2.497	1.859	-18.952
2031	11.451	-1.882	9.569	-4.976	-2.351	2.242	-16.710
2032	11.726	-1.914	9.812	-4.976	-2.200	2.637	-14.073
2033	12.007	-1.946	10.061	-4.976	-2.042	3.044	-11.030
2034	12.296	-2.168	10.128	-4.976	-1.877	3.275	-7.755
2035	12.591	-2.202	10.389	-4.976	-1.706	3.707	-4.047
<b>2036</b>	<b>12.893</b>	<b>-2.236</b>	<b>10.656</b>	<b>-4.976</b>	<b>-1.527</b>	<b>4.153</b>	<b>106</b>
<b>STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 11. JAHR</b>							

- Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2028 in Höhe von EUR 10.910 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 7,5% (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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

# Renditevergleich

BAUHERRENMODELL PLUS | IM HAIDGATTERN 1, 4030 LINZ – TOP 45 / 7. OG  
KREDITZEICHNUNG

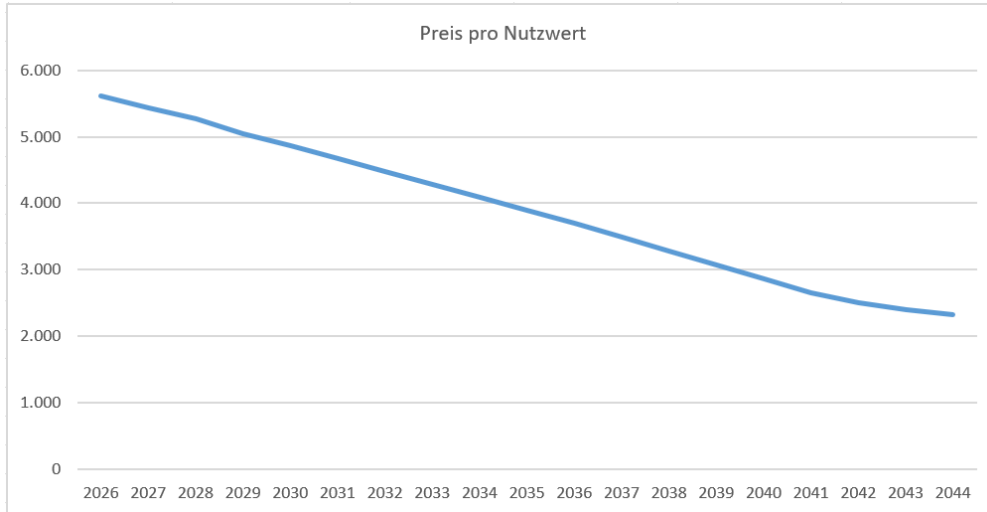
Renditevergleich nach	15 Vermietungsjahren	20 Vermietungsjahren
gebundenes Kapital nach Ausfinanzierung	€ 237.597	€ 203.080
voraussichtliche Mieteinnahmen p.a. nach Nebenkosten	€ 12.663	€ 14.400
<b>Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)</b>	<b>5,3%</b>	<b>7,1%</b>

BAUHERRENMODELL PLUS | IM HAIDGATTERN 1, 4030 LINZ – TOP 45 / 7. OG  
BARZEICHNUNG

Renditevergleich nach	15 Vermietungsjahren	20 Vermietungsjahren
gebundenes Kapital nach Ausfinanzierung	€ 191.944	€ 157.518
voraussichtliche Mieteinnahmen p.a. nach Nebenkosten	€ 12.663	€ 14.400
<b>Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)</b>	<b>6,6%</b>	<b>9,1%</b>

# Quadratmeterpreis bei Barzeichnung

BEZOGEN AUF IM HAIDGATTERN 1, TOP 45 / 7. OG, 80 M<sup>2</sup> BEWERTETE FLÄCHE



Nach vollständiger Einbringung des Eigenkapitals 2026 sowie anschließendem Vermietungsbeginn Ende 2028, senkt sich der gesamte Aufwand nach Steuer, aufgrund der schon getätigten Steuerrückflüsse auf 421.039 €. Somit ergibt sich ein Quadratmeterpreis auf das fertiggestellte Objekt von **5.263 €** bezogen auf die bewertete Fläche.

Aufgrund der laufenden 1/15 AfA sowie der Mieteinnahmen während der Förderphase sinkt dieser 2043 auf **2.399 €/m<sup>2</sup>**.

Jahr	gesamter Aufwand nach Steuer *	Stand Bankdarlehen	Stand gefördertes Bankdarlehen	Gesamt	Preis pro Nutzwert
2026	382.279	0	66.908	449.187	5.615
2027	367.841	0	66.908	434.749	5.434
2028	355.216	0	65.824	421.039	5.263
2029	341.321	0	62.481	403.802	5.048
2030	329.933	0	58.998	388.932	4.862
2031	318.498	0	55.371	373.868	4.673
2032	307.011	0	51.591	358.602	4.483
2033	295.472	0	47.654	343.126	4.289
2034	284.071	0	43.552	327.622	4.095
2035	272.523	0	39.278	311.802	3.898
2036	260.925	0	34.826	295.751	3.697
2037	249.276	0	30.188	279.464	3.493
2038	237.576	0	25.357	262.933	3.287
2039	225.977	0	20.323	246.300	3.079
2040	214.253	0	15.080	229.332	2.867
2041	202.480	0	9.617	212.096	2.651
2042	196.531	0	3.926	200.457	2.506
2043	191.944	0	0	191.944	2.399
2044	185.472	0	0	185.472	2.318

\*bei angenommener Steuerprogression von 50%

Die dargestellten Werte wurden aus den Prognoserechnungen sowie der ausführlichen Dokumentationsmappe entnommen und können sich daher entsprechen der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen ändern. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

**Änderungen vorbehalten!**

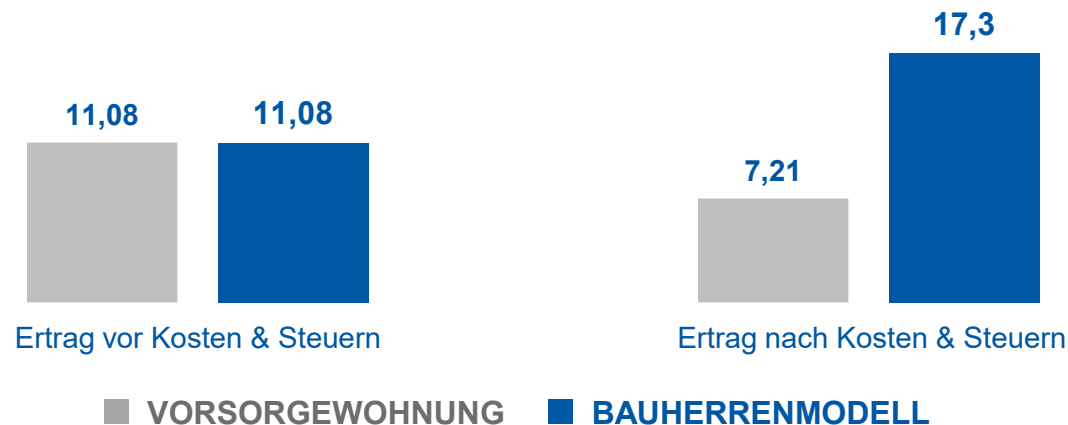
# Rentabilitätsvergleich

## Vorsorgewohnung vs. Bauherrenmodell

BEISPIELRECHNUNG: IM HAIDGATTERN 1, 4030 LINZ

pro Monat je m <sup>2</sup>	Vorsorgewohnung	Bauherrenmodell
Nettomiete	* € 11,08	* € 11,08
abzgl. nicht umlegbare Nebenkosten	- € 1,85	- € 1,85
<b>Nettomiete bereinigt</b>	<b>€ 9,23</b>	<b>€ 9,23</b>
+/- Steuer	- € 2,02	€ 8,07
<b>Nettoertrag</b>	<b>€ 7,21</b>	<b>€ 17,30</b>

\*Quelle: Angemessene, marktkonforme Miete lt. ImmoContract Gutachten



### ANNAHME

- Vorsorgewohnung und Bauherrenmodell mit identer Gesamtinvestition bei Barzeichnung
- Normale AfA bei der Vorsorgewohnung (67 Jahre)
- Verkürzte 1/15 AfA beim Bauherrenmodell
- Attraktive Förderzuschüsse durch das Land Oberösterreich über 15 Jahre beim Bauherrenmodell
- Grenzsteuersatz 50%

**Disclaimer:** Die Beispielrechnung dient ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen wirtschaftlichen Verlaufs eines Bauherrenmodells im Vergleich mit einer Vorsorgewohnung und basiert auf Annahmen, Schätzungen sowie derzeit gültigen steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Werte keine Prognosen oder Zusicherungen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen oder tatsächlicher Ergebnisse darstellen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und können sich durch Änderungen in der Gesetzgebung, der Marktlage oder sonstigen Faktoren verändern.

# Begründung Wohnungseigentum Bauherrenmodell Plus

## STATUS QUO

## PLAN

- Eintragung der schlichten MEG-Anteile auf Basis des vorläufigen Nutzwertgutachtens im Grundbuch
- Nach Baufertigstellung ist WEG-Begründung geplant bzw. vorgesehen auf Basis des endgültigen Nutzwertgutachtens
- Mindestens 20-jährige Überlassung der Wohnung an die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft für die gemeinschaftliche Vermietung (Mietenpool)

## NEUE RECHTSANSICHT DES FINANZMINISTERIUMS (BMF)

- Das BMF ist der Meinung, dass, wenn es im Rahmen des BHM Plus zur Begründung von Wohnungseigentum kommt, nicht die EVG, sondern jede:r einzelne Investor:in „Umsatzsteuersubjekt“ ist.
- Konsequenz: Gesamte im Rahmen des Projekts für Leistungen bezahlte UST und die im Gegenzug bezogene Vorsteuer sind rückabzuwickeln und auf Investor:innenebene neu zu veranlagern → hoher administrativer Aufwand / UST ist von jedem/jeder Investor:in vorzufinanzieren!
- Finanzamt bleibt nach inhaltlicher Abklärung bei ihrer Rechtsmeinung → Beschwerde beim Bundesfinanzgericht (BFG) wird erhoben.
- Zivilrechtlich besteht kein Hindernis, dass Wohnungseigentum, wie geplant, begründet wird.

# Steuerlicher Hinweis Bauherrenmodell Plus

## ZUSÄTZLICHES INFORMATIONS- UND RISIKOBLATT

Muss als gesondertes Dokument mit den Erstzeichnungsunterlagen unterfertigt werden

### PASSUS:

Mit Unterfertigung dieses zusätzlichen Informations- und Risikohinweisblattes nehme ich ausdrücklich zur Kenntnis, dass aufgrund der mit Baufertigstellung geplanten Wohnungseigentumsbegründung die Rechtsauffassung vertreten werden könnte, dass die Wohnungseigentümer:innen/Investor:innen als umsatzsteuerliche Unternehmer:innen gelten. Aktuell wird diese Rechtsauffassung durch das Finanzamt vertreten und ist Gegenstand von Rechtsmittelverfahren.

Nach dieser Rechtsauffassung würde die Einräumung des Wohnungseigentums eine umsatzsteuerpflichtige Leistung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft an die jeweiligen Wohnungseigentümer:innen darstellen.

Das würde bedeuten, dass es zu direkten Vorschreibungen der Umsatzsteuer (20% der Investitionskosten) kommen kann und jeder Wohnungseigentümer/jede Wohnungseigentümerin, jeder Investor/jede Investorin bis zur Rückerstattung der Umsatzsteuer durch das Wohnsitzfinanzamt einen vorübergehenden Finanzierungsbedarf hätte. Für eine Rückerstattung der Umsatzsteuer wären in diesem Fall entsprechende Umsatzsteuererklärungen individuell durch jeden Investor/jede Investorin zu erstellen und beim jeweiligen Wohnsitzfinanzamt einzureichen. Weitere Voraussetzung hierfür wäre, dass der/die jeweilige Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümerin bzw. jeder Investor/jede Investorin auf die umsatzsteuerliche Kleinunternehmerregelung verzichtet. Die Überlassung der Wohnungseigentumsobjekte an die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft würde nach dieser Rechtsansicht ebenfalls einen umsatzsteuerbaren Vorgang darstellen. Falls erforderlich werden die Wohnungseigentümer:innen durch die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft unterstützt.

Weiters bin ich damit einverstanden, dass ich für mind. 20 Jahre ab Vermietungsbeginn einem Mietenpool beitreten werde und meine Wohneinheit durch die beauftragte Hausverwaltung betreut, verwaltet und vermietet wird und ich nicht persönlich über meine parafizierte Wohnung verfügen kann.

# Allgemeines zu Vertrieb und Marketing

## KOMPASS

- Prognoserechnung
  - Wohnungsgrundrissmappe
  - Information / Dokumentation
  - Produktfolder
  - Produkt-Teaser
  - Investmentbeispiel Kreditzeichnung und Barzeichnung Top 45
  - Excel-Berechnungsblatt für Nutzwertpreisverlauf
- 

## MARKETING

- Presseaussendung
  - Online Marketing und Social Media
  - Website: [www.ifa.at](http://www.ifa.at)
  - IFA Newsletter am 11.05.2026
  - Paid Media | Print und Digital
- 

## TIMING

- Vertriebsstart Mai 2026
  - Konstituierung Oktober 2026
  - geplanter Baubeginn Herbst 2026
  - gepl. Fertigstellung: Sommer 2028
-

# Reservierungssystem

FREISCHALTUNG  
IFA KOMPASS

07.05.2026 um 13:00 Uhr

SACHBEARBEITERIN

**Eva Schimpfhuber (e.schimpfhuber@ifa.at)**

RESERVIERUNGEN

- Wohnungsreservierung ausschließlich via Mail an Eva Schimpfhuber (e.schimpfhuber@ifa.at)  
Top-Nr. und Name des Interessenten muss bekannt gegeben werden!
- Wohnungsreservierung max. 4 Werktage möglich  
- danach verfällt diese automatisch!
- Folgereservierung einer Top (auch in der Organisation) nicht möglich!
- Sollte eine Reservierung nicht mehr benötigt werden, bitte umgehende Info an Eva Schimpfhuber!

FIXE EINBUCHUNG

- Voraussetzung für fixe Einbuchung der Top (als verkauft markiert) ist ein vollständig ausgefüllter und vom Investor unterfertigter Zeichnungsschein samt Scan des gültigen Reisepasses oder Personalausweises (beidseitig)
- Returnierung der unterfertigten Vertragsunterlagen inkl. Erstzeichnungsunterlagen innerhalb von 14 Tagen



# IFA

IFA AG

Grillparzerstraße 18-20  
A-4020 Linz

Tel: +43 732 66 08 47

Fax: +43 732 66 08 47-66

E-Mail: [office@ifa.at](mailto:office@ifa.at)

Web: [www.ifa.at](http://www.ifa.at)