



VALUITA®  
Anlegen Sie los



BAUHERRENMODELL

Vinzenzgasse 64  
8020 GRAZ

# Das Projekt

## VINZENZGASSE 64 GRAZ

Das Projekt wird im ruhigen Bezirk Eggenberg verwirklicht. Nach Abbruch des Altgebäudes entsteht ein zeitgemäßes Neubauprojekt mit Gartenflächen.

Es entstehen 4 moderne Reihenhäuser - alle mit Terrasse und Gartenanteil - in einer lebenswerten Wohnumgebung. Die perfekte Infrastruktur - in unmittelbarer Nähe liegen Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie der öffentliche Verkehrsanschluss in die Innenstadt - rundet das Projekt ab.

Das Ziel mit unserem Projektpartner ist die Schaffung einer kleinen Wohlfühloase, die eine nachhaltige Vermietung gewährleistet.



### GRUNDDATEN

4 Reihenhäuser	Förderung durch das Land Steiermark
Voraussichtlicher Baubeginn Q3/2024	Voraussichtliche Fertigstellung Q1/2026
Gesamtinvestitionssumme rund EUR 2.650.000	

# GRAZ – HAUPTSTADT MIT FLAIR



Als zweitgrößte Stadt Österreichs lässt sich Graz dennoch ganz gemütlich erleben, vieles ist bequem zu Fuß erreichbar. Kaum eine andere Stadt bietet so viel Abwechslung auf so engem Raum und das sonnige Flair des Südens als genussvolle Zugabe: futuristische Architektur gleich neben mittelalterlichen Häusern, Gässchen und Plätzen.



# Die Lage

## GRAZ – EINE LEBENSWERTE STADT

Graz ist eine wachsende Stadt. Die Landeshauptstadt der Steiermark ist die zweitgrößte Stadt Österreichs mit mehr als 294.000 Einwohnern (Stand 01.01.2021). Der Großraum Graz war in den letzten 10 Jahren der am schnellsten wachsende Ballungsraum Österreichs und diese Entwicklung scheint sich auch in den nächsten Jahren fortzusetzen.

Eine gute Nahversorgung, Bildungs-, Freizeit-, und Gesundheitsangebote sowie eine hohe Umweltqualität sind ausschlaggebend für die hohe Zufriedenheit der Grazer Bevölkerung.

Trotz ihrer Größe versprüht die Stadt Graz ein besonderes Flair. Graz ist an drei Seiten von Bergen umgeben und öffnet sich in Richtung Süden ins Grazer Feld. Durch die einzigartige, geschützte Lage der Stadt herrscht ein mildes Klima, das vor allem an sonnigen Tagen zum Schlendern durch die engen Gassen der Altstadt einlädt.

Die Kulturstadt Graz ist auch eine Bildungsstadt. So können Studierende auf den vier großen Universitäten und vier Fachhochschulen aus mehr als 330 Studienrichtungen wählen. Durch die Kombination von hervorragender Lebensqualität und beruflicher Entwicklungsmöglichkeit ist es nicht verwunderlich, dass zahlreiche Absolventen der höheren Schulen Graz zu ihrer Heimatstadt wählen. Graz verzeichnet prozentual den höchsten Akademiker-Anteil unter allen österreichischen Landeshauptstädten.

## GRAZ – EGGENBERG

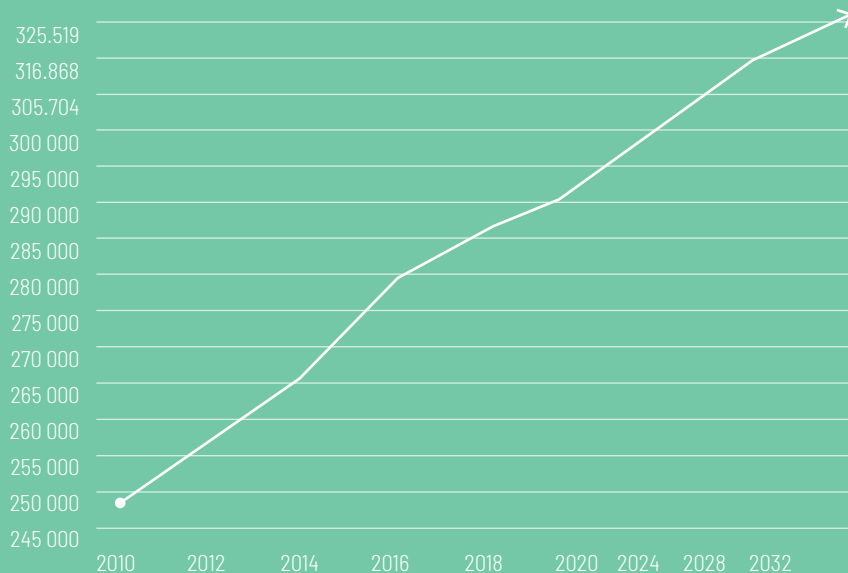
Im Westen der Stadt Graz, begleitet von den grünen Wäldern des Plabutsch sowie knappe 30 Gehminuten von der inneren Stadt entfernt, befindet sich der, durch großzügig angelegte Park- und Grünflächen glänzende, 14. Grazer Stadtbezirk Eggenberg.

Der Name geht auf die Gründerfamilie des im Bezirk befindlichen Schlosses Eggenberg zurück, welches zugleich Wahrzeichen des Bezirks als auch seit 2010 Teil des UNESCO-Welterbes ist.

Der Grazer Außenbezirk Eggenberg zählt in etwa 22.000 Einwohner und grenzt im Osten an die Bezirke Lend und Grieb, im Norden an den Bezirk Gösting und im Süden an den Bezirk Wetzelsdorf.

Im Westen schließt Eggenberg an den Grazer Hausberg Plabutsch an, welcher Teil des Grazer Berglandes ist.

GRAZER ENTWICKLUNG HAUPTWOHNSITZE



Quellen: Stadt Graz

# SCHLOSS EGGENBERG

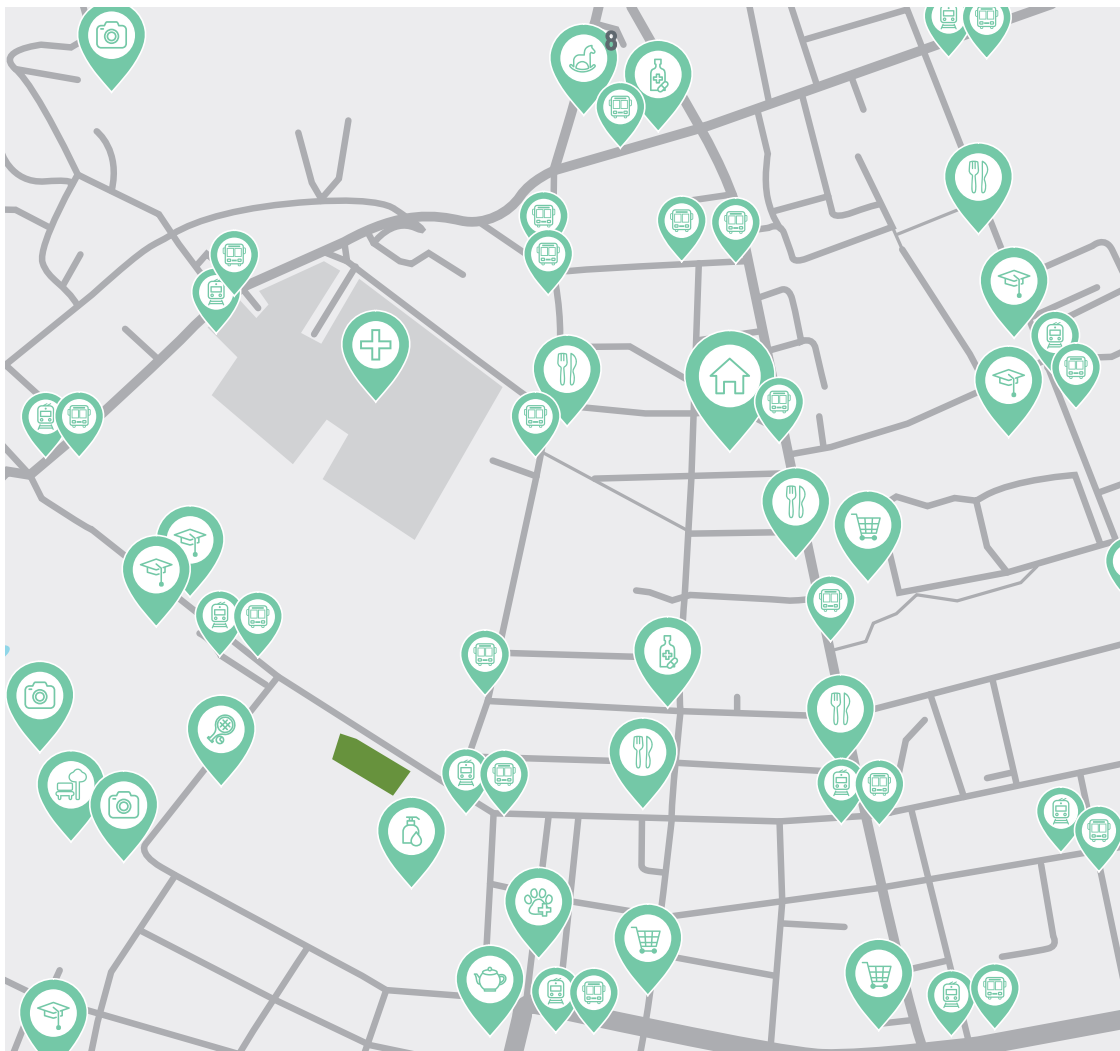


Schloss Eggenberg –  
seit 2010 UNESCO Welterbe.  
Von der Gründerfamilie des Schlosses  
hat der Bezirk seinen Namen bekommen.



### LAGEPLAN MIT INFRASTRUKTUR

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen, somit bietet der Standort eine reichhaltige Lebensmittelversorgung in unmittelbarer Nähe. Apotheken, Ärzte sowie zwei naheliegende Krankenhäuser runden die ausgezeichnete Infrastruktur des Standortes ab. Bushaltestellen der Linien 65,65A sowie 62 binden die Vinzenzgasse hervorragend an den Grazer öffentlichen Nahverkehr an. Der Standort bietet neben umfangreichen Ausbildungsmöglichkeiten, welche vom Kindergarten bis zur Hochschule reichen, Sport und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.



8010 GRAZ   Vinzenzgasse 64	Apotheke	Haltestellen
Vinzenzgasse 64	Sehenswürdigkeit	Spielplatz
Nahversorgung	Sportplatz / Sporthalle	Park
Restaurant	Schwimm- und Wellnessbad	
Schulen / Kindergärten	Tierarzt	
Krankenhaus	Café	

# KRISENSICHER INVESTIEREN UND LEISTBARES WOHNEN SCHAFFEN



## SO FUNKTIONIERT EIN BAUHERRENMODELL

Ein nachhaltiges Investment geht über die monetäre Rendite hinaus. Durch die Inanspruchnahme von Förderungen sind die Mieten einer Deckelung unterworfen. Leistbarer Wohnraum wird geschaffen. Somit ist das Bauherrenmodell nicht nur für Immobilienanleger von Vorteil, sondern auch für Wohnungssuchende und die öffentliche Hand.



## Das Bauherrenmodell

Eine Immobilie gilt in erster Linie als eine krisenfeste Wertanlage, als ein „sicherer Hafen“ für eingesetztes Kapital, oder – mittels Fremdfinanzierung – als eine Möglichkeit zum langfristigen Vermögensaufbau. Zusätzlich partizipieren Eigentümer an regelmäßigen, inflationsgeschützten Mieterträgen und sichern sich und der nachfolgenden Generation ein bequemes Zusatzeinkommen.

### ERTRAGSOPTIMIERTE IMMOBILIENVERANLAGUNG

Ein Bauherrenmodell ist eine steuer- und ertragsoptimierte Immobilienveranlagung. Die Bauherren können im Rahmen eines Projektes Förderungen in Anspruch nehmen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Etwa die beschleunigte Abschreibung von Bau- und Baunebenkosten über 15, anstatt der üblichen 67 Jahre (1/15-AfA). Auch diverse Werbungskosten sind für Bauherren sofort abzugsfähig.

Für den Vermögensaufbau bedeutet dies, dass der Eigenkapitaleinsatz um rund die Hälfte der Gesamtinvestitionssumme reduziert werden kann. Eine Ertragssteigerung ist die logische Folge. Für Baranleger bedeutet es aufgrund der verkürzten Gebäudeabschreibung steuerneutrale Mieteinnahmen für 15 Jahre.

Durch Förderungen/Steuroptimierung und Mieteinnahmen wird beim Bauherrenmodell der Eigenkapitaleinsatz auf rund 50% reduziert.



- Eigenkapital
- Mieten
- Förderungen/Steuern

### DIE VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS

- Immobilie – krisensichere Wertanlage
- Sicherheit – persönliche Grundbucheintragung
- Inflationsschutz – durch Sachwert und indexierte Mieteinnahmen
- Reduzierung der Steuerlast – Sofortabschreibung und 1/15-AfA
- Förderungen – unabhängig vom persönlichen Einkommen
- Risikominimierung – Mietenpool
- Geringer Eigenkapitaleinsatz – bei Finanzierungsvariante
- steuerneutrale Mieteinnahmen – bei Barvariante

### DIE RISIKEN DES BAUHERRENMODELLS \*

- Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen
- Änderung der Marktlage
- Änderung der Projektkosten
- Leerstandsrisiko
- Änderung der Förder- bzw. Steuerrichtlinien
- Änderung der Bauzeit

\*beachten Sie die Risikohinweise im Rahmen des Vertragswerks



NUTZFLÄCHE

VALUITA<sup>®</sup>  
Anlegen Sie los

# NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

	Nutzfläche*			Ertragsbewertete Nutzfläche**	
Reihenhäuser	401	m <sup>2</sup>	1,000	401	m <sup>2</sup>
Abstellraum	6	m <sup>2</sup>	0,800	5	m <sup>2</sup>
Terrassen	43	m <sup>2</sup>	0,300	13	m <sup>2</sup>
Garten	66	m <sup>2</sup>	0,300	20	m <sup>2</sup>
<b>Ertragsbewertete Nutzfläche</b>				<b>439</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

\* Nutzfläche gerundet gemäß Plandaten. Es kann sich eine abweichende Nutzfläche lt. Mietrechtsgesetz ergeben.

\*\* Bewertung aufgrund von Erfahrungswerten. Entspricht nicht einer Bewertung eines Nutzwertgutachtens eines gerichtlich beeideten Sachverständigen.

MIETANSATZ

VALUITA<sup>®</sup>  
Anlegen Sie los

# Mietansatz

## Kalkulierte Mieteinnahmen nach Fertigstellung

Reihenhäuser	401 m <sup>2</sup>	EUR	7,21	2 891
Kalkulierte Einnahmen pro Jahr				34 695

Gemäß Förderungsbestimmungen können auf die Dauer der Förderung (15 Jahre) 2/3 des Richtwertes, das sind derzeit monatlich 6,14 Euro/m<sup>2</sup> als Miete verrechnet und zusätzlich noch Erhaltungsbeiträge von monatlich 0,56 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 7,21 Euro/m<sup>2</sup>.

## Totalgewinn – fiktive Mieteinnahmen

Reihenhäuser	401 m <sup>2</sup>	EUR	11,89	4 768
Kalkulierte Einnahmen pro Jahr				57 215

Gemäß Liebhabereirichtlinien sind in Fällen gesetzlicher Einnahmenbeschränkungen (wie z.B. Richtwertmieten oder förderungsrechtliche Einschränkungen) fiktive marktkonforme Mieteinnahmen anzusetzen.

Die fiktiven Mieten werden für die Totalgewinnberechnung unter Berücksichtigung der Indexanpassung bis zur Fertigstellung mit einem Wert von 11,89 Euro netto/m<sup>2</sup> angesetzt.

# INVESTITIONSPLAN

VALUITA<sup>®</sup>  
Anlegen Sie los

# Investitionsplan<sup>1</sup> (Prognose)

	Netto EUR <sup>2</sup>
Grund und Altgebäude	550 000
Generalplanung, Bau- und Baunebenkosten, steuerliche Konzeption und Wirtschaftlichkeitsanalyse	1 510 000
Auftrag / wirtschaftliche Betreuung	58 000
Hausverwaltung / Erstvermietung <sup>3</sup>	5 000
steuerliche Vertretung <sup>3</sup>	15 000
Treuhandchaft	5 300
Finanzierungsbeschaffung (inkl. Bearbeitungsgebühren) und Förderabwicklung <sup>3</sup>	90 000
Gebühren	28 700
Bauzeitinsen (Basis: Beträge inkl. USt) <sup>4</sup>	95 000
Beratungshonorar	38 200
Reserve	13 300
Förderung Küchen	-6 000
Erwerbsnebenkosten	147 500
	Grunderwerbsteuer 99 400
	Eintragungsgebühr 31 200
	Rechtsanwalt/Notar 10 000
	Rechtsanwalt Kaufvertrag 6 900
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>2 550 000</b>

<sup>1</sup> Der Investitionsplan stellt eine Prognose dar. Der voraussichtliche Kapitaleinsatz kann sich (durch zum Beispiel Kosten aufgrund von behördlichen Auflagen, Zinssatzänderungen, verlängerter Investitionsphase, zusätzlicher erforderlicher Baumaßnahmen (Boden- und statisches Risiko), Beschlüsse der Miteigentümer) ändern. Sämtliche Beträge sind kaufmännisch gerundet.

<sup>2</sup> Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmereigenschaft vom Finanzamt zurückgefordert.

<sup>3</sup> Beschlussfassung erfolgt von den Miteigentümern im Rahmen der Konstituierung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft.

<sup>4</sup> Die Bauzeitinsen wurden auf Basis eines Zinssatzes von 4,0% und einem Baubeginn im Q4/2024 kalkuliert. Durch zB einen verspäteten Baubeginn, eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplans oder Zinsanpassungen, können sich Änderungen ergeben.

# PROGNOSERECHNUNG

Finanzierung

## PROGNOSERECHNUNG - FINANZIERUNGSVARIANTE

Eigentumsanteile	1.000 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten <sup>1</sup>	2.550.000
Steuerprogression	50%

Eigenkapital <sup>2</sup>	797.400
Fremdkapital (frei finanziert) <sup>3</sup>	1.472.600
Förderdarlehen <sup>3</sup>	280.000

Errichtungsphase	Jahr	vor Steuer	Steuerliche Ersparnis	nach Steuern
Eigenkapital	2024	265.800	-189.635	76.165
Eigenkapital	2025	265.800	-62.046	203.754
Eigenkapital	2026	265.800	-68.351	197.449
	SUMME <sup>4</sup>	797.400	320.032	477.368

Finanzierungsphase	Jahr	Ø vor Steuer	Ø steuerliche Ersparnis	Ø nach Steuer
Zuzahlung p.m. <sup>5</sup>	2026-2044	7.013	-2.903	4.110
	SUMME	1.578.027	-653.281	924.746

## IHR NUTZEN - Ertragsphase ab 2045

Eigenaufwand Errichtungsphase	477.368
Eigenaufwand Förderphase (2026-2044)	924.746
Eigenaufwand gesamt	1.402.114
Reduktion Eigenaufwand System Bauherrenmodell (auf Gesamtinvestitionssumme)	47%
kalkulierte Mietauszahlungen ab 2045 p.a.	76.740
Rendite auf das eingesetzte Kapital p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,5%

## Bauherrenmodell - Immobilie zum halben Preis



Durch das System Bauherrenmodell reduziert sich der Eigenkapitaleinsatz um bis zu 50% aufgrund der

- steuerlichen Optimierung
- der Förderungen und
- der Mieteinnahmen.

Eine mögliche Renditesteigerung gegenüber „normalen“ Immobilieninvestments ist die logische Folge.

<sup>1</sup> Die Gesamtinvestitionssumme enthält alle Kaufnebenkosten (Gründerwerbssteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungsgebühren, etc.) etwaige Finanzierungskosten, sowie das Beratungshonorar.

<sup>2</sup> Das Eigenkapital ist in 3 Tranchen einzuzahlen. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Bauherrenversammlung zu erfolgen (voraussichtlich 09/2024). Die Folgetranchen sind je nach Projektfortschritt im Q2/2025 bzw. im Q1/2026 fällig.

<sup>3</sup> Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von rund 18 Jahren und das geförderte Bankdarlehen von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 04/2026) und sind mit einem variablen Zinssatz p.a. von 4,125% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert.

<sup>4</sup> Differenzen können durch Rundungen entstehen.

<sup>5</sup> Es handelt sich um Durchschnittswerte für den angegebenen Zeitraum. Details zu den Zuzahlungen in den einzelnen Jahren sind aus der Liquiditätsberechnung zu entnehmen. Die Förderung wurde auf dem aktuellen Wissensstand kalkuliert!

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.



## LIQUIDITÄTSBERECHNUNG - FINANZIERUNGSVARIANTE

Eigentumsanteile	1.000 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	2.550.000
Steuerprogression	50%

Jahr	Netto- einnahmen <sup>1</sup>	Zuschuss <sup>2</sup>	Netto- einnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer <sup>3</sup>	Steuerliche Ersparnis / Zahlung <sup>4</sup>	Aufwand / Ertrag nach Steuer <sup>5</sup>	gesamter Aufwand nach Steuer <sup>6</sup>
2024	0	0	0	0	-265.800	0	-265.800	-265.800
2025	0	0	0	0	-265.800	189.635	-76.165	-341.965
2026	21.493	5.978	27.472	-104.245	-342.573	62.046	-280.528	-622.493
2027	29.374	7.971	37.345	-138.993	-101.648	68.351	-33.297	-655.789
2028	30.108	7.971	38.080	-138.993	-100.914	71.591	-29.323	-685.112
2029	30.861	7.971	38.832	-138.993	-100.161	69.750	-30.411	-715.523
2030	31.633	7.971	39.604	-138.993	-99.389	67.838	-31.551	-747.075
2031	31.795	7.971	39.767	-138.993	-99.227	65.852	-33.375	-780.449
2032	32.590	7.971	40.562	-138.993	-98.432	64.103	-34.328	-814.778
2033	33.405	7.971	41.376	-138.993	-97.617	61.968	-35.648	-850.426
2034	34.240	7.971	42.211	-138.993	-96.782	59.751	-37.031	-887.457
2035	35.096	7.971	43.067	-138.993	-95.926	57.446	-38.479	-925.937
2036	35.752	7.971	43.723	-138.993	-95.270	55.052	-40.218	-966.155
2037	36.645	7.971	44.617	-138.993	-94.377	51.876	-42.500	-1.008.655
2038	37.562	7.971	45.533	-138.993	-93.460	49.295	-44.166	-1.052.821
2039	38.501	7.971	46.472	-138.993	-92.521	46.612	-45.909	-1.098.730
2040	39.463	7.971	47.434	-138.993	-91.559	26.536	-65.023	-1.163.753
2041	68.364	1.993	70.357	-120.195	-49.838	-3.368	-53.206	-1.216.959
2042	71.260	0	71.260	-113.929	-42.668	-26.943	-69.612	-1.286.570
2043	73.042	0	73.042	-113.929	-40.887	-30.504	-71.391	-1.357.961
2044	74.868	0	74.868	-85.446	-10.579	-33.574	-44.153	-1.402.114
2045	76.740	0	76.740	0	76.740	-36.709	40.031	-1.362.083
2046	78.658	0	78.658	0	78.658	-38.370	40.288	-1.321.794
2047	80.625	0	80.625	0	80.625	-39.329	41.296	-1.280.499
2048	82.640	0	82.640	0	82.640	-40.312	42.328	-1.238.171
2049	84.706	0	84.706	0	84.706	-41.320	43.386	-1.194.784
2050	86.824	0	86.824	0	86.824	-42.353	44.471	-1.150.314
2051	88.995	0	88.995	0	88.995	-43.412	45.583	-1.104.731
2052	91.220	0	91.220	0	91.220	-44.497	46.722	-1.058.009
2053	93.500	0	93.500	0	93.500	-45.610	47.890	-1.010.118
2054	95.838	0	95.838	0	95.838	-46.750	49.088	-961.031

<sup>1</sup> Kalkulierte Mieteinnahmen abzüglich prognostizierte veränderliche Nebenkosten<sup>2</sup> Kalkulierte nicht rückzahlbare Zuschüsse über eine Laufzeit von 15 Jahren<sup>3</sup> Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss abzüglich Annuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer<sup>4</sup> Bei der oben angeführten Steuerprogression und auf Basis des angesetzten Zinssatzes<sup>5</sup> Aufwand/Ertrag MIT Berücksichtigung der Steuer<sup>6</sup> Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG - FINANZIERUNGSVARIANTE

Eigentumsanteile	1.000 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	2.550.000
Steuerprogression	50%

Jahr	Miete <sup>1</sup>	Investorenkosten <sup>2</sup>	Nettoeinnahmen	AfA	Zinsen Darlehen <sup>3</sup>	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024	0	0	0	-379.270	0	-379.270	-379.270
2025	0	0	0	-124.091	0	-124.091	-503.361
2026	26.021	-4.528	21.493	-104.668	-53.528	-136.703	-640.064
2027	35.562	-6.188	29.374	-103.668	-68.887	-143.181	-783.245
2028	36.451	-6.342	30.108	-103.668	-65.940	-139.500	-922.745
2029	37.362	-6.501	30.861	-103.668	-62.869	-135.676	-1.058.420
2030	38.296	-6.664	31.633	-103.668	-59.669	-131.704	-1.190.124
2031	39.254	-7.458	31.795	-103.668	-56.334	-128.207	-1.318.331
2032	40.235	-7.645	32.590	-103.668	-52.859	-123.937	-1.442.268
2033	41.241	-7.836	33.405	-103.668	-49.238	-119.501	-1.561.769
2034	42.272	-8.032	34.240	-103.668	-45.465	-114.893	-1.676.662
2035	43.329	-8.232	35.096	-103.668	-41.533	-110.105	-1.786.766
2036	44.412	-8.660	35.752	-102.068	-37.436	-103.752	-1.890.519
2037	45.522	-8.877	36.645	-102.068	-33.167	-98.589	-1.989.108
2038	46.660	-9.099	37.562	-102.068	-28.718	-93.224	-2.082.332
2039	47.827	-9.326	38.501	-67.490	-24.082	-53.071	-2.135.404
2040	49.022	-9.559	39.463	-13.477	-19.251	6.735	-2.128.668
2041	81.483	-13.119	68.364	0	-14.478	53.886	-2.074.782
2042	84.935	-13.674	71.260	0	-10.252	61.008	-2.013.774
2043	87.058	-14.016	73.042	0	-5.894	67.148	-1.946.627
2044	89.235	-14.367	74.868	0	-1.450	73.417	-1.873.209
2045	91.466	-14.726	76.740	0	0	76.740	-1.796.469
2046	93.753	-15.094	78.658	0	0	78.658	-1.717.811
2047	96.096	-15.472	80.625	0	0	80.625	-1.637.186
2048	98.499	-15.858	82.640	0	0	82.640	-1.554.546
2049	100.961	-16.255	84.706	0	0	84.706	-1.469.839
2050	103.485	-16.661	86.824	0	0	86.824	-1.383.015
2051	106.072	-17.078	88.995	0	0	88.995	-1.294.020
2052	108.724	-17.505	91.220	0	0	91.220	-1.202.801
2053	111.442	-17.942	93.500	0	0	93.500	-1.109.301
2054	114.228	-18.391	95.838	0	0	95.838	-1.013.463

<sup>1</sup> Kalkulierte Mieteinnahmen ab dem 01.04.2026. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab 01.01.2027. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

<sup>2</sup> Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Verwaltungskosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Vermietungsprovision usw.) 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltung- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann unter den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

<sup>3</sup> Kalkuliert auf Basis des Zinssatzes des Darlehens. Da der tatsächliche Zinssatz höher oder niedriger sein kann, ist eine Veränderung des tatsächlichen steuerlichen Ergebnisses möglich.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## KREDITÜBERSICHT - FINANZIERUNGSVARIANTE

Eigentumsanteile										1.000 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten										2.550.000
Steuerprogression										50%
Jahr	Tilgung Bank- darlehen <sup>1</sup>	Zinsen Bank- darlehen	Annuität Bank- darlehen	Stand Bank- darlehen	Tilgung Förder- darlehen	Zinsen Förder- darlehen	Annuität Förder- darlehen	Stand Förder- darlehen	Annuitäten Gesamt	
2026	40.441	45.006	85.447	1.432.159	10.276	8.522	18.798	269.724	104.245	
2027	55.901	58.028	113.929	1.376.258	14.205	10.860	25.065	255.519	138.993	
2028	58.251	55.678	113.929	1.318.007	14.802	10.262	25.065	240.716	138.993	
2029	60.700	53.229	113.929	1.257.307	15.424	9.640	25.065	225.292	138.993	
2030	63.252	50.677	113.929	1.194.055	16.073	8.992	25.065	209.219	138.993	
2031	65.911	48.018	113.929	1.128.144	16.749	8.316	25.065	192.471	138.993	
2032	68.682	45.247	113.929	1.059.463	17.453	7.612	25.065	175.018	138.993	
2033	71.569	42.360	113.929	987.894	18.186	6.878	25.065	156.832	138.993	
2034	74.578	39.351	113.929	913.316	18.951	6.114	25.065	137.881	138.993	
2035	77.713	36.216	113.929	835.604	19.747	5.317	25.065	118.133	138.993	
2036	80.980	32.949	113.929	754.624	20.578	4.487	25.065	97.556	138.993	
2037	84.384	29.545	113.929	670.240	21.443	3.622	25.065	76.113	138.993	
2038	87.931	25.997	113.929	582.309	22.344	2.720	25.064	53.769	138.993	
2039	91.628	22.301	113.929	490.681	23.283	1.781	25.064	30.486	138.993	
2040	95.480	18.449	113.929	395.201	24.262	802	25.064	6.223	138.993	
2041	99.494	14.435	113.929	295.707	6.223	43	6.266	0	120.195	
2042	103.676	10.252	113.929	192.031	0	0	0	0	113.929	
2043	108.035	5.894	113.929	83.996	0	0	0	0	113.929	
2044	83.996	1.450	85.446	0	0	0	0	0	85.446	

Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von rund 18 Jahren und das geförderte Bankdarlehen von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 04/2026) und sind mit einem variablen Zinssatz p.a. von 4,125% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## TOTALGEWINNBERECHNUNG - FINANZIERUNGSVARIANTE

Eigentumsanteile							1.000 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten							2.550.000
Steuerprogression							50%
Jahr	Miete <sup>1</sup>	Investorenkosten <sup>2</sup>	Nettoeinnahmen	AfA	Zinsen Darlehen <sup>3</sup>	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024	0	0	0	-344.692	0	-344.692	-344.692
2025	0	0	0	-35.500	0	-35.500	-380.192
2026	42.911	-6.050	36.861	-27.436	-53.528	-44.104	-424.295
2027	58.645	-8.269	50.376	-26.436	-68.887	-44.947	-469.243
2028	60.111	-8.476	51.636	-26.436	-65.940	-40.741	-509.984
2029	61.614	-8.688	52.926	-26.436	-62.869	-36.379	-546.362
2030	63.154	-8.905	54.250	-26.436	-59.669	-31.856	-578.218
2031	64.733	-9.645	55.088	-26.436	-56.334	-27.682	-605.900
2032	66.351	-9.886	56.465	-26.436	-52.859	-22.830	-628.731
2033	68.010	-10.134	57.877	-26.436	-49.238	-17.798	-646.528
2034	69.711	-10.387	59.324	-26.436	-45.465	-12.578	-659.106
2035	71.453	-10.647	60.807	-26.436	-41.533	-7.163	-666.269
2036	73.240	-11.132	62.107	-24.836	-37.436	-165	-666.434
2037	75.071	-11.411	63.660	-24.836	-33.167	5.657	-660.777
2038	76.947	-11.696	65.251	-24.836	-28.718	11.697	-649.079
2039	78.871	-11.988	66.883	-24.836	-24.082	17.964	-631.115
2040	80.843	-12.288	68.555	-24.836	-19.251	24.467	-606.648
2041	82.864	-13.341	69.523	-24.836	-14.478	30.209	-576.439
2042	84.936	-13.675	71.261	-24.836	-10.252	36.172	-540.267
2043	87.059	-14.016	73.042	-24.836	-5.894	42.312	-497.955
2044	89.235	-14.367	74.868	-24.836	-1.450	48.582	-449.373
2045	91.466	-14.726	76.740	-24.836	0	51.904	-397.470
2046	93.753	-15.094	78.659	-24.836	0	53.822	-343.647
2047	96.097	-15.472	80.625	-24.836	0	55.789	-287.859
2048	98.499	-15.858	82.641	-24.836	0	57.804	-230.054
2049	100.962	-16.255	84.707	-24.836	0	59.870	-170.184
2050	103.486	-16.661	86.824	-24.836	0	61.988	-108.196
2051	106.073	-17.078	88.995	-24.836	0	64.159	-44.037
2052	108.725	-17.505	91.220	-24.836	0	66.384	22.346
2053	111.443	-17.942	93.500	-24.836	0	68.664	91.010
2054	114.229	-18.391	95.838	-24.836	0	71.002	162.012

<sup>1</sup> Fiktive marktconforme Mieteinnahmen. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab 01.01.2027.

<sup>2</sup> Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Verwaltungskosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Vermietungsprovision usw.) 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltung- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann unter den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage von 0,30/m<sup>2</sup>p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der MEG beschlossen werden.

<sup>3</sup> Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von rund 18 Jahren und das geförderte Bankdarlehen von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 04/2026) und sind mit einem variablen Zinssatz p.a. von 4,125% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im Jahr 2052 ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.

# WICHTIGE HINWEISE

# Rechtliche und steuerliche Grundlagen

## **KAUF DER LIEGENSCHAFT**

Bei einem Bauherrenmodell erwerben eine Vielzahl von Investoren unterschiedlich große Anteile an der Liegenschaft. Jeder Investor wird mit seinem Anteil persönlich im Grundbuch eingetragen. Die treuhändige Abwicklung erfolgt über einen Rechtsanwalt. Die Investoren schließen sich im Rahmen einer konstituierenden Sitzung zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen. Deren Ziel ist die Errichtung des Gebäudes sowie eine langfristige, gemeinsame Vermietung der Vermietungseinheiten.

## **ABWICKLUNG INVESTITIONSVORHABEN**

Über diverse Vereinbarungen – Werkvertrag, Vollmachten – werden Projektpartner beauftragt und bevollmächtigt, das Investitionsvorhaben professionell abzuwickeln. Die Umsetzung beinhaltet, neben planerischen und baulichen Maßnahmen, auch die kaufmännische und förderungsrechtliche Begleitung bis zur Endabrechnung des Projektes.

## **GRÜNDUNG DER MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT**

Im Rahmen der Gründung (Konstituierung) der Miteigentümergeinschaft werden weitere Beschlüsse gefasst, um die Themenbereiche Beauftragung, Finanzierung, Steuerberatung, Vermietung und Hausverwaltung zu regeln. Ebenso wird bei dieser Gründungsversammlung der gemeinsame Vertrag beschlossen, der die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander regelt. Dieser Vertrag wird den zukünftigen Miteigentümern bereits vor Kaufvertragsabschluss zur Kenntnis gebracht.

## **STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN BAUHERRENMODELL**

Aus steuerlicher Sicht ist dieses Investitionsvorhaben als „kleines“ Bauherrenmodell einzustufen. Es erfüllt die Vorgaben für die positive Beurteilung des Vorliegens der Unternehmer-, Einkunftsquellen- und Bauherreneigenschaft. Dadurch liegen die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug, die Sofortabsetzung von Werbungskosten und die beschleunigte Abschreibung (1/15-AfA) der Bau- und Baunebenkosten vor. Genauere Informationen zu den steuerlichen Grundlagen können dem steuerrechtlichen Gutachten entnommen werden.

## **VERTRIEB**

Das Bauherrenmodell wird (auch) von Vertriebspartnern der Valuita GmbH vermarktet und vertrieben. Diese erhalten für ihre Leistungen eine Provisionszahlung von der Valuita GmbH.

# Allgemeine Hinweise zu Risiken und Haftungsthemen

## PROJEKTUNTERLAGEN

Die Erstellung der Projektunterlagen erfolgte auf Basis der derzeit in Österreich geltenden Gesetzeslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungspraxis sowie der gegebenen Marktverhältnisse. Dies schließt auch die steuerlichen Rechtsfolgen mit ein, die in einem gesonderten steuerrechtlichen Gutachten ausführlich erläutert werden. Für eine etwaige Änderung der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis und der damit verbundenen Abweichungen der wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen für den Investor wird keine Haftung übernommen.

## VERTRAGSWERK

Zu diesem Investitionsvorhaben gibt es ein umfangreiches Vertragswerk sowie ausführliche Risikohinweise, aus denen Sie sich ein klares Bild über Chancen und Risiken einer Investition in dieses Bauherrenmodell machen können.

## BEZIEHUNG EXTERNE BERATER

Da diese Informationen kein Beteiligungsangebot darstellen und auf die individuellen Bedürfnisse und Verhältnisse des einzelnen Investors nicht eingehen, empfehlen wir, vor dem Kauf eines Anteiles an der Vinzenzgasse 64, die Auskunft eines Steuerberaters oder eventuell eines Rechtsanwaltes einzuholen.

## UNTERNEHMERISCHE TÄTIGKEIT

Unsere o.a. Empfehlung ist auch unter dem Aspekt zu betrachten, dass es sich hier um eine große und langfristige Investition in ein Wohnimmobilienprojekt handelt. Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell wird als unternehmerische Tätigkeit eingestuft. Demgemäß gelangen dabei weder die Konsumentenschutzbestimmungen noch das Bauträgervertragsgesetz zur Anwendung.

## AUSSCHLUSS PROSPEKTPFLICHT UND HAFTUNG FÜR DRUCKFEHLER

Diese Information unterliegt nicht der Prospektspflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die einzelnen Vertragsabschlüsse in Anteilen über EUR 100.000,- erfolgen. Eine Haftung für Druckfehler wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## ZAHLUNG AN FINANZDIENSTLEISTER

Der Investor nimmt zur Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die Valuita GmbH einen Teil des von ihr vereinnahmten Entgelts als Vergütung an die Vertriebspartner ausbezahlt.

## Wichtiger Hinweis:

Diese Dokumentation ist eine Marketingmitteilung und sie ist für Österreich bestimmt. Sie dient als zusätzliche Information für potenzielle Anleger und basiert jeweils auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen im Zeitpunkt der Verfassung der Informationen. Rechtsverbindlich und gültig sind ausschließlich die Zeichnungsunterlagen und Verträge im Rahmen des Abschlusses. Die Angaben in dieser Dokumentation erfolgen ohne Gewähr, sämtliche Visualisierungen sind unverbindliche Beispielbilder bzw. Gestaltungsvorschläge für die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen, welche unmöbliert mit Bad und Küche errichtet werden. Die Valuita GmbH noch die weiteren mit ihr verbundenen Unternehmen sowie ihre Mitarbeiter, organschaftlichen und sonstigen Vertreter übernehmen eine Haftung für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts der in dieser Dokumentation angeführten Informationen oder für die Erreichung von Referenzangaben. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden.

Fotos & Visualisierungen: Valuita GmbH, Pongratz Bau

Für weitere Informationen  
+43 1 53 23 900 oder [service@valuita.at](mailto:service@valuita.at)  
[www.valuita.at](http://www.valuita.at)

**VALUITA**<sup>®</sup>  
Anlegen Sie los