

Grundkonzept

Das Bauherrenmodell Graz, Göstinger Straße 36 ist als **Miteigentümergeinschaft mit Wohnungs-Zuordnung** konzipiert.

Das Projekt wird als **kleines Bauherrenmodell** (Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr von der gesamten Investitionssumme zzgl. USt gerechnet)

Durch die Wohnungs-Zuordnung wird die „**kleine Vermietung**“ angesetzt – der steuerliche Totalgewinn wird im 25. Jahr (Kreditzeichner) bzw. 9. Jahr (Barzeichner) erreicht.

Die **Baugenehmigung** und **Förderungszusicherung** liegen vor. Der Baubeginn ist für Anfang Dezember 2025 geplant.

Die **Konstituierung soll auf 2 Tranchen** im Jahr 2025 erfolgen:

- 1. Tranche: Ende Mai 2025
- 2. Tranche: nach Vollplatzierung, spätestens Ende November 2025 (vor Baubeginn!)

Die beiden Tranchen werden bis zur Fertigstellung als separate Miteigentümergeinschaften geführt.

Kommanditgesellschaft

Zusätzlich zur Beteiligung als grundbücherlich eingetragener Miteigentümer besteht die Möglichkeit, sich über eine Kommanditgesellschaft an der Miteigentümergeinschaft zu beteiligen.

Die Kommanditgesellschaft erwirbt Anteile an der Liegenschaft, unterfertigt den Miteigentümervertrag und ist auf der Ebene der Miteigentümergeinschaft steuerlich, rechtlich und wirtschaftlich den anderen Miteigentümern gleichgestellt.

Die Komplementärin der KG „BHM-Göstingerstraße GmbH & Co KG“ wird die realKomm GmbH sein. Die Kommanditisten treten in die Kommanditgesellschaft ein, danach erwirbt die Kommanditgesellschaft Anteile an der Liegenschaft. Die Anteile, die von den Kommanditisten erworben werden, müssen in Summe Wohnungsanteilen entsprechen.

Die Kommanditgesellschaft wird als Kreditzeichnerin auftreten, einen Kredit bei der finanzierenden Bank aufnehmen und im Grundbuch mit einem Pfandrecht verbüchert.

Nach außen haftet somit die Kommanditgesellschaft (alle Kommanditisten solidarisch) für diesen Kredit. Im Gesellschaftsvertrag ist festzuhalten, dass Kommanditisten, die sich als Barzeichner beteiligen, im Innenverhältnis von der Haftung für den Kredit freizustellen sind.

Bei Konstituierung der 2. Tranche müssen 100 % der Liegenschaftsanteile platziert sein, entweder über natürliche Personen, denen Wohnungen zugeordnet sind oder über die Kommanditgesellschaft, die alle verbleibenden Anteile besitzt.

Begründung von Wohnungseigentum

Die Begründung von Wohnungseigentum ist nach Fertigstellung vorgesehen. Die Miteigentümer, die per persönlicher Grundbuchseintragung erworben haben, erhalten die ihnen zugeordneten Einheiten.

Die Kommanditgesellschaft wird Wohnungseigentümerin aller verbleibenden Einheiten.

Ab Parifizierung sind die Wohnungseigentümer bei ihren Wohnsitz-Finanzämtern veranlagt, die Kommanditgesellschaft (aufgrund des Firmensitzes) verbleibt beim Finanzamt Graz.

Ho Stand: 14.2.2025