BROSCHÜRE BAUHERRENMODELL ZWEI

KARL-MORRE-STRASSE 78
8020 GRAZ

TRANCHE 2023

VALUITA®
Anlegen Sie los

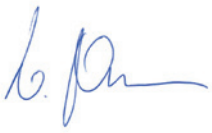
WOHNIMMOBILIEN - DER FELS IN DER BRANDUNG

Gerade in turbulenten Zeiten haben sich im Veranlagungsbereich Wohnimmobilien zur langfristigen Vermietung immer wieder als Fels in der Brandung bewährt.

Das Bauherrenmodell – die Königsklasse der Veranlagung in Wohnimmobilien – bietet Ihnen neben den bekannten Vorteilen einer Immobilienveranlagung interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, die Nutzung von Förderungen und die Gewähr auf nachhaltige Mieteinahmen durch einen Mietenpool.

Erfahrene Projektpartner und Experten in rechtlichen, steuerlichen und bautechnischen Belangen runden unser Angebot an Sie ab.

Anlegen Sie los!



W. Neumann

S. Pesau

Das Projekt

KARL-MORRE-STRASSE 78
8020 GRAZ

Das Projekt wird im ruhigen Bezirk Eggenberg verwirklicht. Nach Abbruch des Altgebäudes entsteht ein zeitgemäßes Neubauprojekt samt Tiefgarage und Gartenflächen. Es entstehen 30 moderne Wohnungen – die meisten mit Terrasse oder Balkon, 2 Geschäftslokale und 19 Tiefgaragenplätzen in einer lebenswerten Wohnumgebung. Die perfekte Infrastruktur – in unmittelbarer Nähe liegen Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie der öffentliche Verkehrsanschluss in die Innenstadt – rundet das Projekt ab. Das Ziel ist die Schaffung einer kleinen Wohlfühloase, die eine nachhaltige Vermietung gewährleistet.

GRUNDDATEN - VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT	
30 Neubauwohnungen / 19 Garagenplätze	Bar- und Kreditvariante
Wohnungsgrößen von 42 m² bis 70 m²	Förderung durch das Land Steiermark
Nutzbare Fläche* 1.809 m²	Baugenehmigt & Festpreis auf Baukosten**
Voraussichtlicher Baubeginn Q3/2023	Geplante Fertigstellung Q1/2025

*lt. Nutzwertgutachten (30 Wohnungen/19 Garagenplätze)

** ausgenommen steuerrechtliche Bauherrenrisiken

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

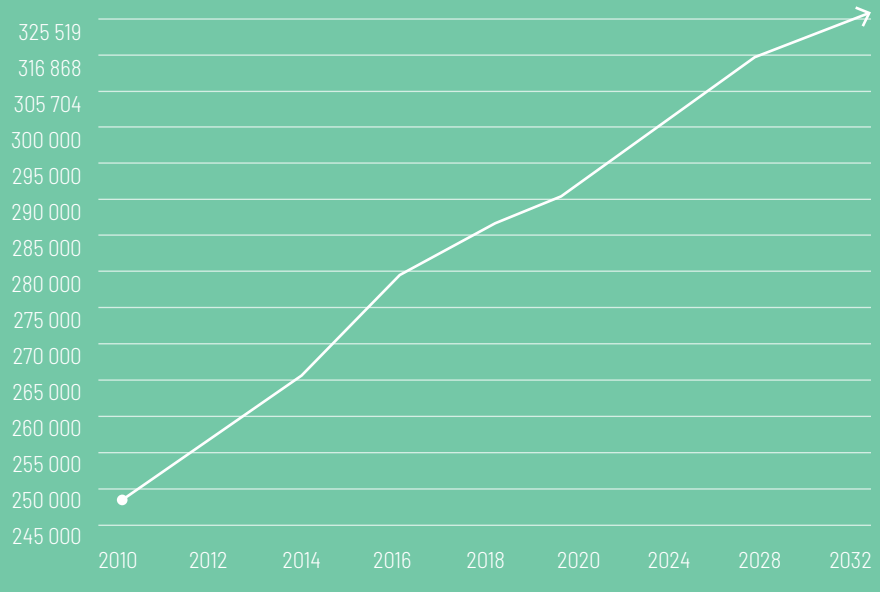
Im Westen der Stadt Graz, begleitet von den grünen Wäldern des Plabutsch sowie knappe 30 Gehminuten von der inneren Stadt entfernt, befindet sich der, durch großzügig angelegte Park- und Grünflächen glänzende, 14. Grazer Stadtbezirk Eggenberg.

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 Grieß, im Norden an den Bezirk Gösting und im Süden and den Bezirk Wetzelsdorf.

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

GRAZER ENTWICKLUNG HAUPTWOHNSITZE



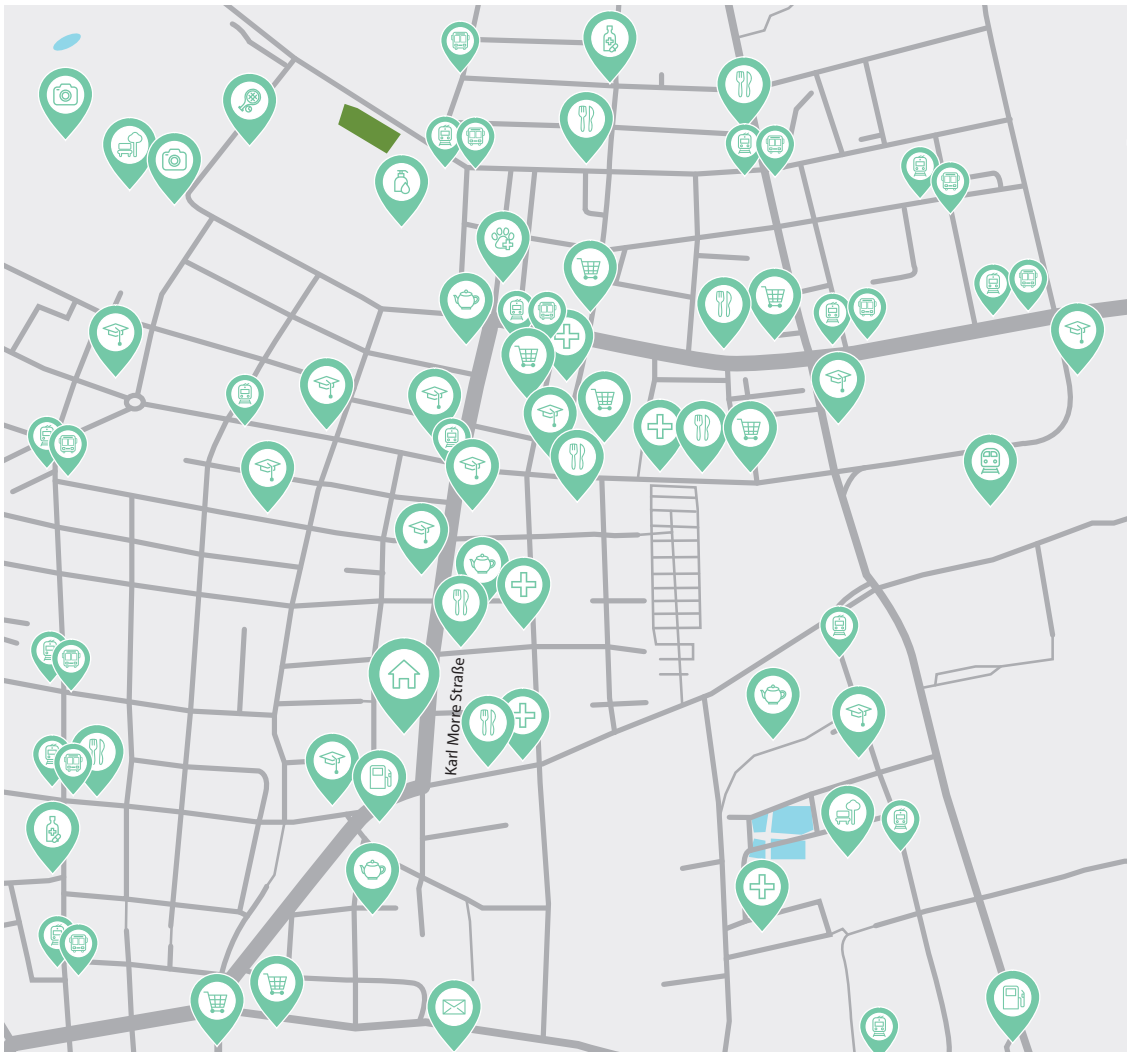
Quellen: Stadt Graz

SCHLOSS EGGENBERG

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

LAGEPLAN MIT INFRASTRUKTUR

Der Standort Karl-Morre-Straße 78 bietet alles, um eine nachhaltige Vermietung zu gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und diverse Ärzte sind fußläufig erreichbar. Der sehr gute öffentliche Verkehrsanschluss rundet das Projekt ab. So sind zum Beispiel das AUVA Unfallkrankenhaus in 9 Minuten bzw. die Innenstadt und der Hauptbahnhof in 15 Minuten erreichbar.



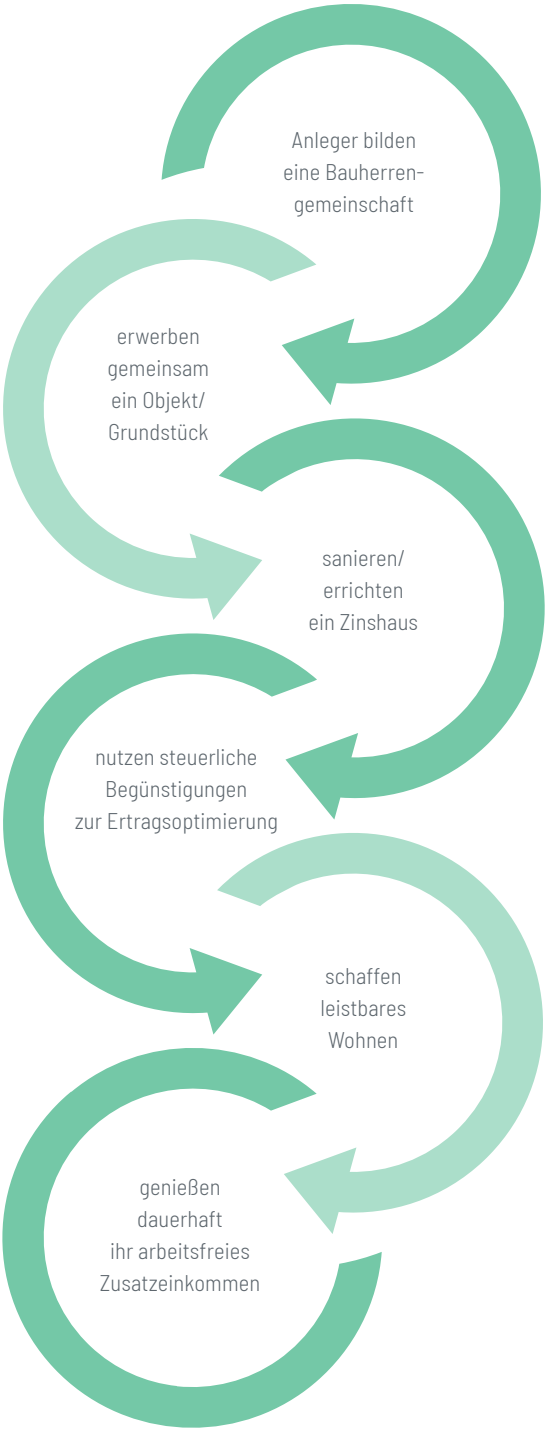
8020 GRAZ | KARL-MORRE-STRASSE 78

- Karl-Morre-Straße 78
- Nahversorgung
- Restaurant
- Schulen / Kindergärten
- Krankenhaus / Arzt
- Sehenswürdigkeit
- Sportplatz / Sporthalle
- Schwimm- und Wellnessbad
- Tierarzt
- Café
- Post
- Park
- Tankstelle
- Apotheke
- Haltestellen

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 ZWEI

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.

BAUHERRENMODELL ZWEI – DAS BESTE AUS 2 WELTEN

Eine Sonderform des Bauherrenmodells stellt das Bauherrenmodell ZWEI dar. Bei dieser innovativen Veranlagungslösung werden die Vorzüge eines Bauherrenmodells mit jenen einer Vorsorgewohnung in Einklang gebracht. Nach Fertigstellung der Liegenschaft wird der Anleger mit seiner parifizierten Wohnung ins Grundbuch eingetragen. Eine Nutzung der steuerlichen Begünstigungen, der Förderungen und des Mietenpools bleibt jedoch erhalten.

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

Eigenkapital
Mieten
Förderungen/Steuern

DIE VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS ZWEI

- Immobilie – krisensichere Wertanlage
- parifizierte Wohneinheit
- 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 ZWEI *

- 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*

Beinahe alle Wohnungen im Haus besitzen Freiflächen in Form von Gartenanteilen, Loggien oder Balkone. Die Wohnungen haben eine hochwertige Ausstattung und sind mit einer Küche inkl. diverser Elektrogeräte ausgestattet.

Wohnungsgrößen von 42 m² bis 70 m²

Es sind somit alle Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung geschaffen.

Modelle im Detail unter
service@valuita.at anfordern!

N

REGELGESCHOSS

Beispiele Finanzierungsvarianten - Regelgeschoss

MASSGESCHNEIDERTE INVESTITIONSVARIANTEN

FINANZIERUNGSVARIANTE

Für alle, die mit geringem Eigenkapitaleinsatz nachhaltigen Immobilienbesitz und ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen aufbauen wollen. Durch die verkürzte steuerliche Abschreibung, der Mithilfe von Mieteinnahmen und Förderungen verringert sich der persönliche Eigenkapitaleinsatz erheblich.

BARVARIANTE

Für alle mit Barvermögen, die ein Mehr an Nettorendite haben wollen. Die ab Fertigstellung generierten Mieteinnahmen sind aufgrund der verkürzten Abschreibung (1/15-AfA) nicht nur steuerneutral, sondern es können die darüberhinausgehenden steuerlichen Abschreibungen mit den Einkünften gegengerechnet werden. Die Folge ist ein rd. 100% höherer Nettoertrag im Vergleich zur Normalabschreibung (1/67-AfA) in den ersten 15 Jahren.

AUSWIRKUNG 1/15-AFA
4,5-fache AfA = Doppelter Nettoertrag

Der Veranlagungsexperte – Valuita

NACHHALTIG VERANLAGEN

Investments in Wohnimmobilien erweisen sich auch in herausfordernden Zeiten als krisenresistente Wertanlage. Mit Weitsicht lassen sich so fortlaufende indexierte Mieteinnahmen generieren. Durch die Qualität der Projekte, die verlässlichen Partnerschaften mit Projektentwicklern und die jahrzehntelange Erfahrung unserer Experten, ist die Immobilienveranlagung mit VALUITA ein nachhaltiges Investment in einen Sachwert für Generationen.

DIE VALUITA GMBH

VALUITA steht für zeitgemäße und innovative Investments.
Wir sind ein Komplettanbieter im Bereich der Entwicklung und des Vertriebs von Immobilienveranlagungen. Das Produktportfolio umfasst Bauherrenmodelle, Ertragswohnungen sowie eine Mischform aus eben diesen.

VALUITA steht für Expertise.
Die Gesellschafter und Geschäftsführer der VALUITA verfügen über jahrzehntelange Erfahrung und umfangreiches Know-how für innovative Immobilienentwicklungen und moderne Anlageformen in Immobilien.

VALUITA steht für Transparenz.
Die Zufriedenheit unserer Kunden ist für uns das oberste Prinzip. Unser Credo lautet daher: Ein informierter Kunde ist ein zufriedener Kunde. Sämtliche Informationen werden transparent online gestellt, als persönlicher Ansprechpartner stehen wir stets beratend zur Verfügung.

VALUITA steht für Veranlagungsexpertise mit Weitsicht.
Wir verstehen Immobilienveranlagung als Teil eines langfristigen Vermögensaufbaus mit Fokus auf nachhaltige Rendite.

Projekte 2023

BAUHERRENMODELL[ZWEI] ERTRAGSWOHNUNG

GRAZ, Jakomini Verde

Auf dem ehemaligen Areal der Kirchner Kaserne wird ein Teil des Projektes als innovatives Bauherrenmodell[ZWEI] „Wohnen im Park" mit parifizierten Wohneinheiten verwirklicht, die fast allesamt über Freiflächen verfügen. Parkähnliches Flair mit altem Baumbestand, autofreie Grün- und Begegnungsflächen schaffen das urbane Wohnen im Grünen. Geschäfte für die Dinge des täglichen Bedarfs sowie diverse Bildungseinrichtungen sind in Gehdistanz, das Grazer Zentrum ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder den bestens angebundenen öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Klassische Ertragswohnungen stehen auf dem Areal ab Herbst 2022 zum Verkauf.

WIEN, Absberggasse 17, 1100

Diese ertragsoptimierte Immobilienveranlagung befindet sich in guter Lage im 10. Bezirk nähe Reumannplatz. Neben einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz sind auch Geschäfte für Dinge des täglichen Bedarfs, Freizeit- und Sporteinrichtungen, sowie diverse Bildungseinrichtungen in Gehdistanz zu erreichen. Das bestehende Objekt wird generalsaniert, ausgebaut und aufgestockt. Laut aktueller Gesetzgebung und Förderrichtlinien erhalten die Anleger ein Förderdarlehen mit 15-jähriger Laufzeit (1% p.a. fix) und nicht rückzahlbare Zuschüsse während der gesamten Laufzeit, darüber hinaus eine beschleunigte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau und Baunebenkosten.

Foto: freeDimensions

BAUHERRENMODELL

Unsere Partner

Qualitativ hochwertige Immobilienprodukte erfordern außergewöhnlich starke Partner.

Wir arbeiten mit ausgewählten Partnern und Experten in den Branchen Immobilienentwicklung / -Verwaltung, Steuer und Recht.

IMMOVATE SINCE 2001 · fidas · tpa STEUERBERATUNG · Deloitte. · team neunzehn

WERTSECURE Immobilien mit Perspektive · KUBES · PASSEYRER RECHTSANWÄLTE · WIENER ADVOCATUR BUREAU · WEIKRechtsanwälte

Für weitere Informationen
+43 1 53 23 900 oder service@valuita.at
www.valuita.at

VALUITA®
Anlegen Sie los

VALUITA GmbH, Wipplingerstraße 1/1.DG, 1010 Wien