



**WohnWert
Seiersberg**

Das innovative
Bauherrenmodell
bei Graz





Hier eröffnen sich neue Perspektiven

Das Top-Bauherrenmodell bei Graz schafft anspruchsvolle Lebensräume und sichert damit Lebensträume. In Immobilien investieren - eine ertragreiche Anlageform in unsicheren Zeiten.

- Immobilieninvestment
- Inflationsschutz - Indexgeschützte Mietentwicklung
- Professionelles Immobilienmanagement
- Topmoderne Architektur
- Attraktives Mietobjekt dank niedriger Betriebskosten
- Top-Einzugsgebiet
- Ein gefördertes Wohnbauprojekt

Investieren Sie jetzt in:

- 507 m² Geschäftsflächen
- 3.972 m² geförderte Wohnungen
- Gartenanlage - Kinderspielplatz
- 100 KFZ - Tiefgaragenstellplätze
- 25 KFZ - Oberflächenabstellplätze



Das Projekt



Die reale Immobilie als Gegenstand eines Investments stellt eine der sichersten Möglichkeiten einer wertbeständigen Veranlagung dar

Durch das vorliegende Projekt ist die Schaffung einer soliden Vermögensbasis in Form einer Immobilienbeteiligung unter gleichzeitiger Ausnutzung steuerlicher Vorteile und Förderungen möglich. Dabei soll eine persönliche, von staatlichen Reglementierungen unabhängige, Altersvorsorge geschaffen werden.



Das Bauvorhaben sieht die Errichtung einer Wohnanlage (58 WE) samt Gewerbeflächen (ca. 500m²) und Tiefgarage (100 TG-Plätze) im Rahmen einer Assanierung gemäß Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz am Standort Kärntner Straße 510, A-8054 Seiersberg vor.

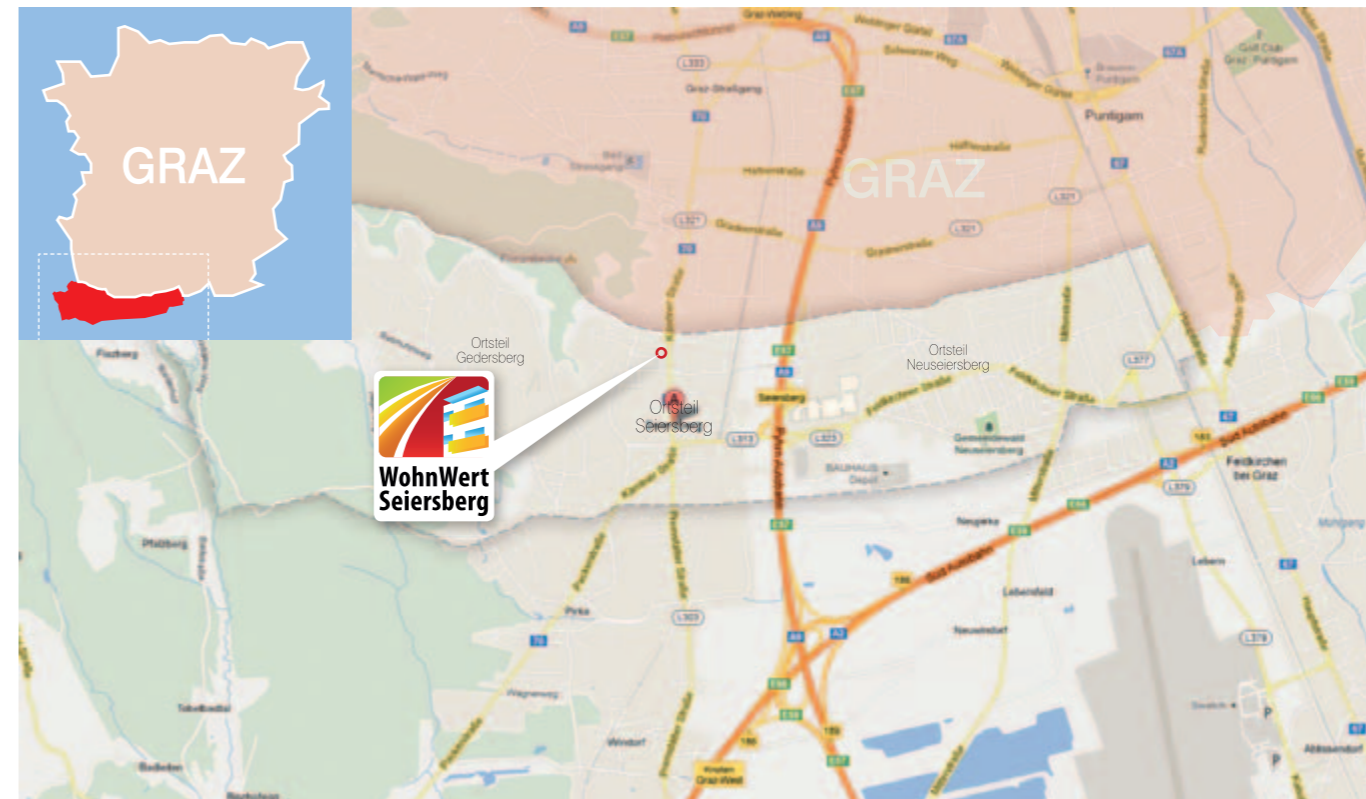
Ein gefördertes Projekt

Durch die Möglichkeit, für dieses Projekt die Förderkriterien der Assanierung in Anspruch zu nehmen ergeben sich für den Investor als sogenannter „großer Bauherr“ umfangreiche Vorteile.

Für das gegenständliche Projekt liegt eine positive Assanierungs-Wohnbautisch-Begutachtung der architektonischen Ausführung und Wohnungsgestaltung der FA „Energie und Wohnbau“ der steirischen Landesregierung vor.

Das Bauvorhaben WohnWert Seiersberg ist bereits im Förderungsprogramm Wohnbau der Steiermärkischen Landesregierung zur Realisierung vorgemerkt.

Hier entsteht neue Bausubstanz mit topmodernen Grundrissen.



Seiersberg bei Graz



Hier wird Lebensqualität hochgehalten und gesteigert.

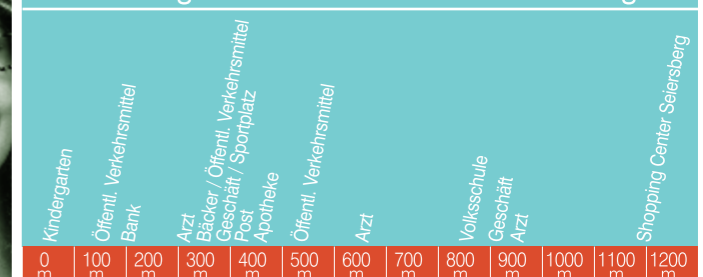
Seiersberg ist eine aufstrebende, im Süden an Graz/Stadt angrenzende Gemeinde und eine der wirtschaftlich erfolgreichsten Österreichs. Die Bevölkerung Seiersbergs erfuhr zwischen 2002 und 2011 eine Steigerung um rund 17%. Diese Tendenz wird in Zukunft auch anhalten, da die Schaffung weiterer Arbeitsplätze geplant ist und somit die Vermiet-Auslastung gegeben ist. Die direkte Nähe zu Graz bietet eine Vielzahl an Vorteilen. Viele Innovationen im Umwelt- und Wirtschaftsbereich, sowie im Bürgerservice zeugen vom Anspruch der Gemeinde als Wohlfühlort für seine BürgerInnen zu gestalten.

Ein moderner Industrie-, Gewerbe- und Handelsstandort mit ausgezeichneter Wohnqualität

Die Shopping City Seiersberg lässt mit über 200 Shops und hunderten Marken keine Einkaufswünsche offen. Viele Arbeitsplätze wurden in diesen 5 Einkaufszentren geschaffen und ermöglichen der Gemeinde in Ergänzung mit den anderen Unternehmungen viele Projekte zum Wohl der BürgerInnen zu finanzieren. Hier wird Lebensqualität hochgehalten und gesteigert.



Kurze Wege zu infrastrukturellen Einrichtungen





Nehmen Sie das Ruder in die Hand und gleiten Sie in eine sorgenfreie Zukunft.

■ Die Anlageform



Investoren erwerben in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (KG) ein bestehendes Objekt. Im Rahmen der gemäß dem Steierm. Wohnbauförderungsgesetz 2011 für die Assanierung geschaffenen Möglichkeiten und landesgesetzlichen Rahmenbedingungen werden die bestehenden Gebäude abgebrochen und geförderte Wohnungen neu errichtet. Diese werden an Dritte vermietet und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt.

Die steuerlichen Vorteile

Die Vorsteuer der Sanierungs- bzw. Herstellungskosten kann abgezogen werden und muss unter bestimmten Voraussetzungen auch nicht mehr zurückbezahlt werden. Steuerrechtlich ist die KG Bauherr und kann somit Sanierungs- bzw. Herstellungsaufwendungen begünstigt abschreiben. Dieser Vorteil basiert auf den Bestimmungen § 28 Abs 3 Z 2 EStG. Voraussetzung dafür ist allerdings u.a. eine Zusage für eine Förderung der Wohnhaussanierung nach landesgesetzlichen Vorschriften.

Auf Grundlage dieser gesetzlichen Bestimmung verkürzt sich die Abschreibedauer der Herstellungskosten für sanierte bzw. neu zu errichtende und geförderte Wohnungen von 67 auf 15 Jahre. In den ersten Jahren entstehen u.a. dadurch hohe Überschüsse der Werbungskosten über die Einnahmen in der KG (aus Vermietung und Verpachtung).

Die damit einhergehenden Verluste lassen sich mit anderen positiven Einkünften der Investoren (Kommanditisten) ausgleichen, womit sich die Einkommensteuerbelastung der Investoren in den betreffenden Jahren vermindert.



Hier arbeitet Ihr Geld garantiert effizient.



■ Das Finanzierungskonzept

Die vorliegende Finanzierungsform erlaubt es zwischen zwei Varianten zu wählen.

Fremdmittelfinanzierung

Diese Variante kommt jenen Investoren entgegen, die ihr gewähltes Investitionsvolumen über die Förderungslaufzeit verteilt einsetzen möchten. Zur Abdeckung der das geförderte Volumen übersteigenden Herstellungs- und Anschaffungskosten nimmt die Gesellschaft ein ungeförderteres Darlehen auf.

Ein Vorteil dieser Variante ist, dass der Investor sein Kapital nach Erfordernis im Lauf von 17 Jahren in die Gesellschaft einbringen kann. Nach gänzlicher Tilgung des ungefördernden Kapitalmarktdarlehens und Ablauf der Förderungslaufzeit ist die Immobilie gänzlich entschuldet und erzielt der Investor ab diesem Zeitpunkt Mieteinnahmen aus seiner Vorsorgeimmobilie.

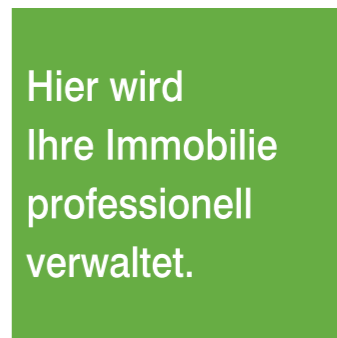
Eigenmittelfinanzierung

Bei dieser Variante unterbleibt die anteilige Aufnahme eines ungefördernden Darlehens zur Abdeckung der, das geförderte Volumen übersteigenden, Sanierungs-, Herstellungs- und Anschaffungskosten. Das gewählte Investitionsvolumen wird in Form einer einmaligen Zahlung investiert.

Jenen Investoren (Kommanditisten), welche Zinsrisiken minimieren möchten und keine langfristigen Verbindlichkeiten eingehen wollen, kommt diese Variante entgegen. Der Bruttoeinsatz liegt noch einmal merklich unter dem Einsatz bei Fremdkapital.

Baubeginn März 2014 - Erstvermietung Juli 2015

Der Bauzeitplan geht vom Vorliegen aller Bewilligungen (Gestaltungsbeirat, Abbruch- und Baubewilligung, Förderungszusicherung) für die geplanten baulichen Maßnahmen bis spätestens März 2014 aus. Die Bauzeit soll 15 bis maximal 18 Monate betragen. Somit sollte die planmäßige Erstvermietung der errichteten Wohnflächen spätestens per Juli 2015 erfolgen.





**WohnWert
Seiersberg**

Design/Konzept: © [iku] ADVERTISING
Tel.: +43 3112 66 76
www.iku.at

Impressum:
B/A/U/Vision
Projektmanagement GmbH
DI Harald Enzensberger

Imagefotos: www.fotolia.de
Planbilder: Projekt Kärntner Straße 510
- Seiersberg GmbH & CoKG

Informationen/Kontakt:

**Projekt Kärntner Straße 510 -
Seiersberg GmbH & CoKG**
Münzgrabenstraße 36
8010 Graz
Tel.: +43 664 614 0 444
info@wohnowert-seiersberg.at
www.wohnowert-seiersberg.at

