

INVESTIEREN MIT GUTEM GEWISSEN



BAUHERRENMODELL

Brückenkopfgasse 6 Graz

Unsere Mission

Mit Bauherrenmodellen als Investments „zum Angreifen“, eine der sichersten Möglichkeiten für wertbeständige und nachhaltige Veranlagung anzubieten.

Dabei bauen wir auf 3 Säulen: Expertise, Nachhaltigkeit und ein klares Bekenntnis zum Kundinnen- und Kundenvorteil.

Eben „hoch3“.



WERTGARANTIERT, STEUEROPTIMIERT, NACHHALTIG

renditehoch3 ist unverwechselbar.

Sicher ist sicher

Das Bauherrenmodell von renditehoch3 stellt die optimale Antwort auf die Frage nach zeitgemäßen Investments dar. Jedes einzelne Modell baut auf jahrzehntelanger Erfahrung und dem Hintergrund einer der nachhaltigsten Unternehmensgruppen auf.

Wer den Aspekt der Nachhaltigkeit für sein Investment sucht, der findet bei renditehoch3 Know-How und Expertise in der Abwicklung von Bauherrenmodellen, Weitblick für ressourcenschonende Entwicklung und die Erfahrung aus über 370 realisierten Projekten.

Unser aktuelles Projekt „Brückenkopfgasse 6“ in Graz repräsentiert eine nachhaltige und wertbeständige Anlage für Ihr maßgeschneidertes persönliches Investment oder Ihre unabhängige Altersvorsorge.



Dr. Jürgen Nageler
Geschäftsleitung

Doktor der Rechtswissenschaften mit Schwerpunkt Wirtschafts- und Steuerrecht. Nach verschiedenen Führungspositionen in zahlreichen Immobiliengesellschaften für die Bereiche Projektentwicklung, Hausverwaltung und Maklerei verantwortlich, ist er seit 2019 im Vorstand der buildings4future Immobilien AG.



Mag. Walter Messner
Geschäftsleitung

Geschäftsführender Mehrheitsgesellschafter der Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatung THT Treuhand Team Graz. Magister der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften. Zertifizierter Immobilienberater (Abschluss des Studienlehrgangs der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer mit Auszeichnung).

„Ich befasse mich seit über 15 Jahren mit Immobilien und Wertanlagen. Unsere NACHHALTIGEN Bauherrenmodelle treffen den Puls der Zeit, stellen eine sichere Kapitalanlage dar und sind ein Mehrwert für Investorinnen und Investoren, Mieterinnen und Mieter sowie die Umwelt.“

„Die steuerliche Perspektive klug gestalteter Bauherrenmodelle macht diese sichere Anlageform doppelt attraktiv. Und mit uns zu einer fairen Sache für alle Beteiligten.“

ECHTE FAIRNESS, STABILITÄT UND LIQUIDITÄT

renditehoch3 heißt investieren auf drei sicheren Säulen.



Der Firmenname **SINNOVA** wurde aus den Begriffen „**SINN**stiftend“ und „**INNO**vativ“ kreiert. Diese Begriffe stehen für Werte und Motive und stellen die Geschäftsgrundlage für alle Tochtergesellschaften und Beteiligungen dar. Finanzielle Mittel sollen so eingesetzt werden, dass sie im Sinne einer „**Theory of Change**“ zu einer positiven Veränderung der Gesellschaft beitragen.

Faire Beteiligungen

Die SINNOVA Holding wurde 2008 als fair-finance Holding gegründet. Die Vision: Als verantwortungsvoller Finanzdienstleister Vorteile für Kundinnen und Kunden mit einer Leistung für das Gemeinwohl zu verbinden. Sinnova versteht sich als Social Enterprise, als Gamechanger, der die Veränderung zum Besseren anstelle von Gewinnmaximierung zum Ziel hat.

Mehr als EUR 800 Mio. verwaltetes Vermögen für 480.000 Anspruchsberechtigte in der Vorsorgekasse und rund EUR 120 Mio. Immobilienbestand zeigen den Erfolg der Idee. Auch von dritter Seite erfährt unser Handeln immer wieder höchste Wertschätzung, wie zahlreiche Nachhaltigkeitspreise oder die Auszeichnung des Gründers Markus Zeilinger als EY Social Entrepreneur 2020 belegen.

Investment mit Expertise

Die SINNOVA Holding hält über die buildings4future Immobilien AG einen Geschäftsanteil an der renditehoch3 Immobilien GmbH, deren Geschäftsführer jahrzehntelange Immobilien-Erfahrung einbringen. Das THT Treuhand Team Graz bringt als Partner ebenfalls umfassende Projekterfahrung für die Umsetzung von Bauherrenmodellen mit.

So bündelt sich die Expertise aus über 370 realisierten Bauherrenmodellen in einzigartiger Art und Weise mit dem Kapital und der Vision von SINNOVA.

STEUERVORTEIL, SICHERHEIT, UMWELT

renditehoch3 entwickelt Top-Bauherrenmodelle.

Das Bauherrenmodell kurz erklärt

Investorinnen und Investoren beteiligen sich als Bauherren an der Errichtung oder Renovierung einer Immobilie, ohne im Baugeschehen in irgendeiner Weise aktiv werden zu müssen, aber zu können.

renditehoch3 kümmert sich um die Projektsuche, das Finanz- und Förderungsmanagement, die Planung, den Bau und die Sanierung ebenso wie um die Vermietung, das Reporting und den Exit, falls dies gewünscht ist.

Die Beteiligungsform ist die eines Kommanditisten. Die Immobilie Brückenkopfgasse 6 ist bereits im Eigentum der Projekt BKG6 GmbH & Co KG. Bei diesem Bauherrenmodell sind Investoren als Miteigentümer ohne Zuordnung zu einzelnen Wohnungen vorgesehen.

Die steuerlichen Vorteile für den Investor (Kommanditisten) liegen einmal darin, dass die Projektgesellschaft Unternehmerin im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG) ist und somit von den Sanierungskosten und sonstigen Aufwendungen, die in Rechnung gestellte Vorsteuer geltend machen kann, womit die (Sanierungs) Kosten gegenüber dem Ankauf einer fertigen (Vorsorge) Wohnung de facto um 20 % geringer sind.

Da die Projektgesellschaft (KG) großer Bauherr ist, können darüber hinaus die Sanierungskosten begünstigt auf die Laufzeit von 15 Jahren und nicht auf 67 Jahre verteilt, wie bei Vorsorgewohnungen, abgeschrieben werden, was zu einer vergleichsweise höheren Abschreibung und somit zu einer Reduzierung der Einkommenssteuerbelastung führt.

Je nach Liquiditätsplanung jedes einzelnen Investors (Kommanditisten) besteht für den Investor die Möglichkeit, sich mittels Einmalzahlung (außer dem zwingend mittels Bankdarlehen zu finanzierenden Förderdarlehen) oder durch jährliche, verteilt auf 17 Jahre zu leistende, Cash-Flow-Zahlungen, am Projekt zu beteiligen.

Je nach gewählter Investmentform ergeben sich folgende durchschnittliche Renditen, berechnet nach Ablauf der Förderung und somit nach Ausfinanzierung des Projektes:

Einmalzahler:

- a. ohne Berücksichtigung von Steuervorteilen 3,69 %
- b. mit Berücksichtigung von Steuervorteilen 5,81 %

jährliche Cash-Flow-Zahler:

- a. ohne Berücksichtigung von Steuervorteilen 3,34 %
- b. mit Berücksichtigung von Steuervorteilen 5,20 %

Förderung des Landes

Für das vorliegende Objekt wurde die Förderwürdigkeit durch das Land Steiermark bereits festgestellt. Das ist eine wichtige Voraussetzung für die Förderung gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz. Nach Fertigstellung werden die Einheiten vermietet, die BKG6 GmbH & Co KG bezieht Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, an denen die Investorinnen und Investoren partizipieren.



renditehoch3 gestaltet attraktive Investments.

Vorteile für Mieterinnen und Mieter

- ▶ günstige und faire Miethöhe als Bedingung für den Erhalt der Förderungen
- ▶ niedrige Betriebskosten aufgrund energieeffizienter Sanierung
- ▶ gesunder Lebens- und Wohnraum
- ▶ gute Infrastruktur im Nahbereich
- ▶ hochwertige Wohnausstattung

Vorteile für Investorinnen und Investoren

- ▶ sicheres Investment in Grund und Boden
- ▶ ausgezeichnetes Risiko/ Ertragsverhältnis
- ▶ Förderungen
Details siehe Seite 16 –
Förderungsrichtlinien
- ▶ Steuervorteile
Details siehe Seite 17 –
steuerliche Perspektiven
- ▶ Option auf Wohnungseigentum nach Erreichen des steuerlichen Gesamtüberschusses



Vorteile für zukünftige Generationen

- ▶ sehr geringer ökologischer Fußabdruck
- ▶ sehr gute Ökobilanz
- ▶ keine zusätzliche Flächenversiegelung
- ▶ sehr gute Energieeffizienz

Renovierung und Sanierung bestehender Objekte hilft auch, Flächenfraß und Bodenversiegelung zu verhindern. Attraktiver Wohnraum wird aus bestehenden Widmungen entwickelt und kostet keine zusätzliche Grünfläche.

renditehoch3 ist der Nachhaltigkeit verpflichtet.



Mit eigenem Rating

Sämtliche Beteiligungen der Sinnova Gruppe sehen sich als Pioniere in den jeweiligen Geschäftsfeldern der Nachhaltigkeit verpflichtet. In der Vorsorgekasse etwa wird das Vermögen seit der Gründung 2010 zu 100 % anhand der nachhaltigen Veranlagungsrichtlinie investiert. Dieser Standard wurde auch auf den Immobilienbereich übertragen. Mit einem eigenen Nachhaltigkeitsrating für Immobilien. Innovativ und wegweisend. Um mehr als nur Klimaeffizienz oder Gebäudesubstanz wieder zu geben.

Jedes Gebäude muss in den vier Hauptkategorien **Standort**, **Energie**, **Ressourcen/Problemstoffe** sowie **Ethik und Transparenz** Mindeststandards erfüllen und eine möglichst hohe Bewertung erzielen. Über 20 Subkriterien erlauben eine exakte Nachhaltigkeitsbeurteilung. Das Österreichische Umweltzeichen für nachhaltige Finanzprodukte wird dabei ebenso berücksichtigt wie der klima:aktiv Standard.



renditehoch3 prüft jedes Projekt auf das Potential, eine langfristig nachhaltige Immobilie zu schaffen.

So werden für das Projekt Brückenkopfgasse 6 unter anderem folgende Maßnahmen auf technische Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft und soweit möglich auch umgesetzt::

- ▶ Barrierefreiheit
- ▶ Steigerung der Energieeffizienz (Dach, Fenster)
- ▶ Umstellung auf effizientes Warmwasser- und Heizsystem (Fernwärme)
- ▶ Klimaregulierung (Fassadenbegrünung, Grünflächen)
- ▶ Sinnvolle Allgemeinflächen (Fahrradabstellraum, optimierter Müllraum für erleichterte Mülltrennung)
- ▶ e-Mobilität (e-Tankstelle für Fahrräder)
- ▶ Ausgezeichnete Raumluftqualität durch Chemikalienmanagement



BAUHERRENMODELL

Brückenkopfgasse 6 Graz

BESTE LAGE FÜR IHRE ANLAGE

Vitalität, Kreativität und Lebensqualität in Graz.

Gute Basis, gute Zukunft

Das Bauherren-Modell Brückenkopfgasse 6 verbindet die Schaffung einer **soliden Vermögensbasis** mit **steuerlichen Vorteilen** und **Förderungen**. So bilden Sie eine persönliche, von staatlichen Reglementierungen unabhängige Altersvorsorge – gerade in Zeiten volatiler Finanzmärkte und einem teilweise negativen Zinsumfeld für Sparkunden. Graz wird ein stetes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Bis 2050 rechnet man mit bis zu 77.000 mehr Einwohner, also einem Plus von etwa 25 %.

Graz – Zukunft ist urban

Jung, kreativ, multikulturell, lebendig und trotzdem ruhig. Das ist Gries, der fünfte Grazer Stadtbezirk. Umfassende Althausanierungen wurden hier schon im Rahmen „Kulturhauptstadt Europas 2003“ vorgenommen, mit der „**Vision GRAZ 2030**“ geht es konsequent weiter in Richtung urban-mediterranem Lebensstil.

Attraktive Lage – mitten in Graz

Von unserem Objekt aus **zu Fuß erreichbar**: Die wunderschöne **Altstadt in zirka zehn Minuten**, das grüne Murufer, alle Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen²⁰ und das Gymnasium²¹. Viele Büros, die Bezirksgerichte Graz-Ost und -West und die Albert Schweitzer-Klinik mit Hospiz und Pflegewohnheim mit rund vierhundert MitarbeiterInnen unterstreichen die sozio-demografische Attraktivität der Lage.

Top-Verkehrsanbindung

Mit dem Griesplatz ist eine **ideale Anbindung** an das **öffentliche Verkehrsnetz** von Graz gegeben. Das städteplanerische Entwicklungskonzept sieht für die Brückenkopfgasse zusätzlich einen neuen Straßenbahnanschluss vor, der das Grätzel über die revitalisierte Radetzkybrücke²³ mit dem neu vitalisierten Stadtteil „Reininghaus“ verbindet.



Alles da, alles nah.

- ▶ Einkaufsmöglichkeiten – Billa, Spar, Bäckerei
- ▶ Haushalt – Bank, Apotheke, Handyshop, Schuster, Waschsalon, Parkhaus
- ▶ Ausgehen zu Fuß – Restaurants, Pubs, Clubs und Bars
- ▶ Sport und Freizeit – Breites Angebot
- ▶ Kinderbetreuung – Kindergärten, Schulen, Gymnasium
- ▶ Kultur – Museen, Theater, Galerien
- ▶ Ideale WORK-LIFE-BALANCE

- 1 Oper
- 2 Dom/Mausoleum
- 3 Rathaus
- 4 Schlossberg
- 5 Landhaus
- 6 Burg
- 7 Landesmuseum Joanneum
- 8 Joanneum
- 9 Neue Galerie
- 10 Museum der Wahrnehmung
- 11 Stadtmuseum

Brückenkopfgasse



- 12 Grazer Congress / Casino Graz
- 13 Technische Universität
- 14 Universität
- 15 Hochschule f. Musik u. Darst. Kunst
- 16 Stadthalle
- 17 Kunsthaus Graz
- 18 Murinsel
- 19 Krankenhaus
- 20 Schule / Volksschule
- 21 Bundes-Gymnasium
- 22 Post
- 23 Radetzkybrücke



BAUHERRENMODELL

Brückenkopfgasse 6 Graz

Grundstücksgröße: 293 m²
Nutzfläche nach Fertigstellung:
8 Wohnungen mit insg. 506 m² Nutzfl.
1 Geschäftslokal mit insg. 168 m² Nutzfl.
Gesamtinvestment: EUR 3.028.800,00

Mindestinvestment für
Einmalzahler: EUR 278.670,00

jährliche Cash-Flow-Zahler: EUR 307.920,00
(verteilt auf 17 Jahre)



BAUHERRENMODELL

Brückenkopfgasse 6 Graz

ARCHITEKTUR, BAUSUBSTANZ, WOHNEN

Gediegener Altbau, Top-Renovierung, einladende Wohnungen.



Zeitachse Projektverlauf



Das Projekt

Das Gebäude in der Brückenkopfgasse 6 ist Teil der historischen Blockrandbebauung, die den Entenplatz, die Brückenkopfgasse, den Griesplatz und die Griesgasse umfasst.

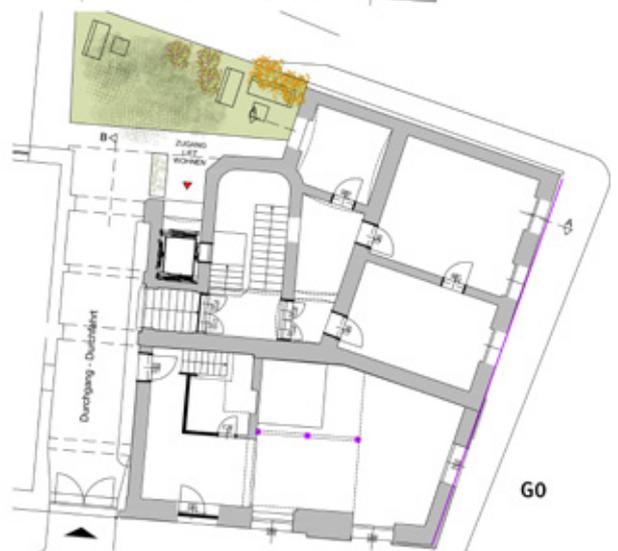
Bis vor wenigen Jahren wurde das Gebäude zum Großteil von der Steiermärkischen Landesregierung zu Büro Zwecken genutzt.

Im Erdgeschoss ist ein Friseurfachgeschäft eingerichtet. Erstes und zweites Obergeschoss werden im Rahmen der umfassenden Sanierungsförderung mit Fördermitteln vom Land Steiermark saniert.



Pro Geschoss sind 3 Wohneinheiten zwischen 45m² und 85m² geplant. Für das bisher nicht ausgebaute Dachgeschoss liegt eine Baubewilligung für 2 Wohneinheiten zwischen 72m² und 80m² vor, die ebenfalls im Rahmen der umfassenden Wohnhaussanierung errichtet werden.

Im Zuge der Renovierung wird auch das Erdgeschoss des Hauses an den Stand der Technik angepasst. Das Friseurfachgeschäft wird weiterhin als Mieter verbleiben und will die Geschäftsfläche um 75 m² erweitern. Im trockenen und von außen und innen zugänglichen Kellergeschoss werden ausreichend Kellerabteile, Müll- und Lagerräumlichkeiten errichtet. Im Innenhof sind Fahrradabstellflächen und eine Begrünung vorgesehen.



Brückenkopfgasse 6 Graz

GRAZ WÄCHST QUANTITATIV UND QUALITATIV

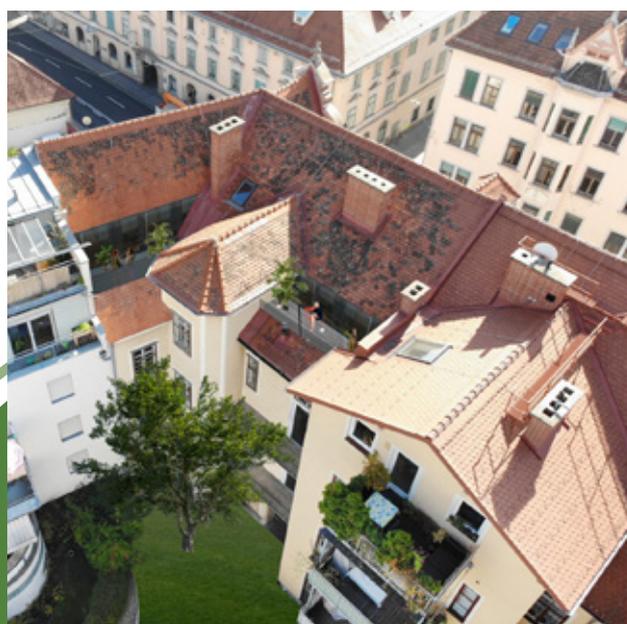
Solider Sachwert, steigende Nachfrage, gute Zukunft.

Die Stadt Graz plant, das Viertel um die Annenstraße und den Griesplatz zu revitalisieren. So entwickelt sich dieser Stadtteil immer mehr zu einem zukunftsweisenden und attraktiven Wohngebiet.

Der Standort Brückenkopfgasse profitiert damit vom Wachstum der Stadt Graz im Allgemeinen und von der steigenden Attraktivität des Viertels im Besonderen.

Die Landesstatistik Steiermark prognostiziert für die Landeshauptstadt Graz und ihr urbanes Umland ein starkes Bevölkerungswachstum. Bis 2030 werden in Graz um fast 50.000, bis 2050 sogar um bis zu 77.000, mehr Menschen leben als heute. Die Bevölkerung wird um mehr als ein Viertel anwachsen und Graz soll im Jahr 2050 eine Einwohnerzahl von mehr als 350.000 erreichen. Diese Zuwächse bringen großes Entwicklungspotential für den Immobilienmarkt mit sich. Es wird sehr viel mehr Wohnraum benötigt als bis jetzt vorhanden und geplant ist.

Der anhaltende Trend des Zuzuges bringt für Graz auch Herausforderungen mit sich, vor allem was den Wohnungsmarkt betrifft. Die Bevölkerungsgruppen, die nicht genügend Kapital für den Erwerb einer Eigentumswohnung haben, nehmen zu, wodurch die Nachfrage an Eigentumswohnungen eher stagniert und die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin steigt. Die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen stellt sicher, dass auch nach Auslaufen der steuerlichen Vorteile die Attraktivität des Objektes Brückenkopfgasse 6 gewährleistet ist.



- ▶ Steigende Miet- und Grundstückspreise
- ▶ Wachsende Nachfrage
- ▶ Bleibende Werte der Immobilien
- ▶ Zukunftsperspektive



FÖRDERUNGS- UND STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Fakten, Fakten, Fakten.

Eben „hoch3“.

UMFASSENDE SANIERUNG, FÖRDERUNG, IHR VORTEIL

Förderungsrechtliche Grundlagen

Die Sanierung von Wohnhäusern kann gefördert werden, wenn die letzte Baubewilligung des Gebäudes mindestens 30 Jahre vor Einbringung des Ansuchens um Förderung der Sanierung erteilt wurde.

Nach Durchführung der Sanierung müssen die Nutzflächen der Wohnungen zumindest 30 m² und höchstens 150 m² betragen und zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohnerinnen und Bewohner regelmäßig verwendet werden. Eine Förderung darf nur dem Eigentümer des Gebäudes oder dem Bauberechtigten gewährt werden.

Die Förderung von umfassenden Sanierungen erfolgt durch Gewährung von Annuitätenzuschüssen im Ausmaß von 45 % der Annuität des diesbezüglichen Darlehens (Abstattungskredit) mit einer Laufzeit von 15 Jahren.

Die Kosten des Darlehens dürfen derzeit höchstens 1,5 % über dem Durchschnittswert des 6-Monats-Euribor, bezogen auf den mittleren Monat des dem Beginn der Zinsperiode vorangegangenen Kalenderquartals liegen.

Die Annuitätenzuschüsse werden für Darlehen in Höhe der Kosten der umfassenden Sanierung, höchstens jedoch im Ausmaß von EUR 1.300,00 je m² Nutzfläche gewährt, wenn im Zug der umfassenden Sanierung neuer Wohnraum geschaffen und/oder Substandard beseitigt wird. Diese Beträge erhöhen sich ab 01.01.2021 um EUR 70,00 je m², wenn die Vorgaben für die ökologischen Maßnahmen eingehalten werden.

Wird ein Personenaufzug eingebaut, erhöhen sich die förderbaren Kosten um die Kosten des Personenaufzuges, höchstens jedoch um EUR 145,00 je m² geschaffener Nutzfläche. Für die Umsetzung ökologischer, nachhaltiger und baukultureller Maßnahmen wird ein weiterer Förderungsbeitrag von höchstens EUR 200,00 je m² gewährt.

Die Annuitätenzuschüsse basieren auf der Grundlage einer Laufzeit von 15 Jahren, einer halbjährlichen Vorschreibung und einer jährlichen dekursiven Verzinsung von 3 %. Anstatt des Annuitätenzuschusses kann ein Förderungsbeitrag in Höhe von 30 %, bezogen auf die Kosten der umfassenden Sanierung gemäß den oben angeführten förderbaren Sanierungskosten gewährt werden. Dieser Förderungsbeitrag wird in 30 Halbjahresraten ausbezahlt.



ABSCHREIBBAR, STEUERSCHONEND, SICHER

Steuerrechtliche Grundlagen



Vorsteuer von den Sanierungskosten

Die BKG 6 GmbH & Co KG ist grundsätzlich umsatzsteuerlicher Unternehmer und somit berechtigt, die Vorsteuer von den Sanierungskosten in Abzug zu bringen. Dadurch reduziert sich der Gesamtpreis, zumindest in Bezug auf die Sanierungskosten, gegenüber dem Ankauf einer fertigen Wohnung um 20 %. Aufgrund der Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes (UStG) in der Fassung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 ist die in Anspruch genommene Vorsteuer nach Ablauf von 20 Jahren ab Fertigstellung der Sanierung nicht mehr zu berichtigen. Sollten Veräußerungen bzw. eine Änderung der Nutzung vor dem Ablauf dieser 20-Jahresfrist erfolgen, ist eine anteilige Vorsteuerberichtigung durchzuführen.

Abschreibedauer der Sanierungskosten

Aufgrund der derzeitigen Gesetzeslage ist die KG (großer) Bauherr und kann gemäß § 28 Abs 3 Z 2 EStG 1988 die begünstigte Abschreibung der Sanierungsaufwendungen in Anspruch nehmen, wenn eine Zusage für eine Förderung nach landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt. So können die Sanierungskosten der im Rahmen der umfassenden Sanierung entstehenden Wohnungen statt auf 67 Jahre verkürzt auf 15 Jahre verteilt abgeschrieben werden. Durch diese besondere Begünstigung des Steuerrechts kommt es in den ersten Jahren dieser langfristigen Investition zu Überschüssen der Werbungskosten über die Einnahmen. Die Verluste sind mit anderen positiven Einkünften der Investorinnen und Investoren (Kommanditisten) ausgleichsfähig und können dadurch deren Einkommensteuerbelastung vermindern.

Aufgabe von renditehoch3 als Komplementärin der Projekt BKG 6 GmbH & Co KG ist unter anderem, dass sie darauf achtet, dass alle gesetzlichen Bestimmungen, sowohl in Bezug auf das Baugesetz, die Förderungsrichtlinien und Bestimmungen, die Abgabengesetze u.a. eingehalten werden. Sie stellt den Investoren (Kommanditisten) die Unterlagen, die sie für die steuerlichen Absetzbarkeiten benötigen zeitnahe und termingerecht zu Verfügung und steht für alle Anfragen und Auskünfte entsprechend zur Verfügung.

KOMPETENZ, ERFAHRUNG UND EXPERTISE

renditehoch3 minimiert das Risiko.

Immobilien Entwicklung mit sorgfältigster Umsetzung, fairer Projektstrukturierung und klaren Vorteilen für die Shareholder.

Die Beispiele aus über 370 realisierten Objekten aus dem Portfolio zeigen die Bandbreite.



fair-finance/VI-Engineers

„Living Garden“ Janis-Joplin-Promenade 14 Seestadt Aspern, Wien

Dieses 2019 errichtete Leuchtturmprojekt im 22. Bezirk in Wien zeigt die Vision einer nachhaltigen, innovativ bepflanzten und zugleich wirtschaftlichen Wohnimmobilie. Das Objekt in der Seestadt Aspern wurde bereits in der Bauphase mit klima:aktiv Gold ausgezeichnet und konnte in der Fertigstellung noch an Punkten zulegen (959 von 1000). Zurückzuführen ist das auf die exzellente Raumluftqualität durch konsequentes Chemikalienmanagement, intensive Fassadenbegrünung, Urban Gardening auf der Gemeinschaftsterrasse, Photovoltaikanlage, Regenwasserzisterne zur Bewässerung der Grünflächen und einen geringeren Heizwärmebedarf (19,34 kWh/m²a) inkl. Energiemonitoring. Das Objekt ist Teil des Portfolios des fair-finance real estate sustainable funds, der das Umweltzeichen trägt.



**Albert-Schweitzer-Gasse 8-10
Graz**

Auf der Liegenschaft „Albert-Schweitzer-Gasse 8-10“ entstand unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln der steirischen Wohnhaussanierungsförderung im Sinne der Kriterien der „Assanierung“, ein Wohnbauprojekt, bei dem an Stelle der bestehenden Altgebäude aus den 1950 und 1960er Jahren, 34 moderne Wohnungen zwischen 38m² und 90m² mit hoher Wohnqualität errichtet wurden.

Das Objekt steht im Eigentum von 26 Investoren.



**Grabenstraße 56
Graz**

Das aus dem 17. Jahrhundert (mit Veränderungen im 18. und 19. Jahrhundert) zur Gänze unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde durch das Land Steiermark im Wege der Wohnbauförderung für „umfassende Sanierung“ unterstützt und gefördert.

Mit der umfassenden Sanierung wurden 8 Wohneinheiten im Haupthaus und 3 Wohneinheiten im Nebengebäude saniert und errichtet.

Das Objekt steht im Eigentum einer großen Bauherren Gesellschaft mit 5 Gesellschaftern.

Musterkalkulationen für Kommanditistin

Gabriele Mustermann:

45 Jahre, verheiratet, 2 Kinder, Jahresbruttoeinkommen: EUR 120.000,00

Investitionsform:

Einmalzahlung

		Investitionssumme	278.670,00
Betrachtete Beteiligung	12,50%	Auslastung 1.-15. Jahr	98%
anteilige Wohnfläche	63,25 m ²	Auslastung ab 16. Jahr	95%
anteilige Geschäftsfläche	21,00 m ²		
			Zinssätze p.a.
		Steuerlicher Totalgewinn	Geförd. Darlehen 1,75%
Einkommensteuersatz	50%	innerhalb von 13 Jahren	Freies Darlehen 0,00%

Jahr	steuerl. Ergebnis	Brutto-Einzahlung	plus/minus Est	Nettoeinsatz	
				jährliche	kumuliert
2021	-43.633,21	-278.669,37	21.816,60	-256.852,76	-256.852,76
2022	-39.469,44	-	19.734,72	19.734,72	-237.118,04
2023	-23.619,75		11.809,88	11.809,88	-225.308,16
2024	-5.935,08	981,20	2.967,54	3.948,74	-221.359,43
2025	-5.842,06	978,40	2.921,03	3.899,43	-217.460,00
2026	-5.747,99	974,97	2.874,00	3.848,97	-213.611,04
2027	-5.652,86	970,90	2.826,43	3.797,33	-209.813,71
2028	-5.556,67	966,15	2.778,33	3.744,49	-206.069,22
2029	-5.459,41	960,71	2.729,70	3.690,41	-202.378,81
2030	-5.361,07	954,55	2.680,53	3.635,08	-198.743,72
2031	-4.824,14	947,65	2.412,07	3.359,72	-195.384,01
2032	-4.723,63	939,97	2.361,81	3.301,78	-192.082,22
2033	-4.622,02	931,49	2.311,01	3.242,50	-188.839,72
2034	-4.519,31	922,19	2.259,66	3.181,85	-185.657,88
2035	-4.415,50	912,03	2.207,75	3.119,78	-182.538,09
2036	-4.310,57	900,99	2.155,29	3.056,28	-179.481,81
2037	-4.204,53	889,04	2.102,27	2.991,30	-176.490,51
2038	8.628,45	10.293,40	-4.314,23	5.979,18	-170.511,33
2039	8.785,02	10.449,97	-4.392,51	6.057,46	-164.453,87
2040	8.943,82	10.608,77	-4.471,91	6.136,86	-158.317,01
2041	9.104,87	10.769,82	-4.552,44	6.217,39	-152.099,63
2042	9.268,21	10.933,16	-4.634,11	6.299,06	-145.800,57
	-177.897,24	-265.439,13	88.948,62	-176.490,51	

	Kumulierte Verlustzuweisung bis	2037	67,02%
	Bruttorendite nach Ausfinanzierung		3,69%
	Nettorendite nach Ausfinanzierung		5,83%
	Wertgesicherte jährl. Mieteinnahmen ab	2038	10.293,40
	Wertgesicherte mtl. Mieteinnahme ab	2038	870,83

Investitionsform:

jährliche Cash Flow Zahlungen

Betrachtete Beteiligung	12,50%	Auslastung 1.-15. Jahr	98%
anteilige Wohnfläche	63,25 m ²	Auslastung ab 16. Jahr	95%
anteilige Geschäftsfläche	21,00 m ²		
Zinssätze p.a.			
		Steuerlicher Totalgewinn	Geförd. Darlehen 1,75%
Einkommensteuersatz	50%	innerhalb von 22 Jahren	Freies Darlehen 1,875%

Jahr	steuerl. Ergebnis	Brutto-Einzahlung	plus/minus Est	Nettoeinsatz	
				jährliche	kumuliert
2021	-49.938,16	-33.092,21	24.969,08	-8.123,13	-8.123,13
2022	-42.133,28	-30.835,34	21.066,64	-9.768,70	-17.891,83
2023	-25.746,10	-30.831,64	12.873,05	-17.958,59	-35.850,42
2024	-9.749,73	-15.157,84	4.874,86	-10.282,98	-46.133,40
2025	-9.428,50	-15.165,15	4.714,25	-10.450,90	-56.584,30
2026	-9.101,92	-15.173,17	4.550,96	-10.622,21	-67.206,50
2027	-8.769,89	-15.181,92	4.384,94	-10.796,98	-78.003,48
2028	-8.432,32	-15.191,43	4.216,16	-10.975,27	-88.978,75
2029	-8.089,12	-15.201,73	4.044,56	-11.157,17	-100.135,93
2030	-7.740,20	-15.212,84	3.870,10	-11.342,74	-111.478,67
2031	-6.947,97	-15.224,79	3.473,98	-11.750,81	-123.229,47
2032	-6.587,32	-15.237,61	3.293,66	-11.943,95	-135.173,42
2033	-6.220,68	-15.251,32	3.110,34	-12.140,98	-147.314,41
2034	-5.847,92	-15.265,96	2.923,96	-12.342,00	-159.656,41
2035	-5.468,97	-15.281,56	2.734,48	-12.547,07	-172.203,48
2036	-5.083,70	-15.298,14	2.541,85	-12.756,29	-184.959,77
2037	-4.692,03	-15.315,74	2.346,02	-12.969,73	-197.929,50
2038	8.628,45	10.293,40	-4.314,23	5.979,18	-191.950,32
2039	8.785,02	10.449,97	-4.392,51	6.057,46	-185.892,86
2040	8.943,82	10.608,77	-4.471,91	6.136,86	-179.756,00
2041	9.104,87	10.769,82	-4.552,44	6.217,39	-173.538,61
2042	9.268,21	10.933,16	-4.634,11	6.299,06	-167.239,55
	-219.977,81	-307.918,40	109.988,90	-197.929,50	

Kumulierte Verlustzuweisung bis	2037	71,44%
Bruttorendite nach Ausfinanzierung		3,34%
Nettorendite nach Ausfinanzierung		5,20%
Wertgesicherte jährl. Mieteinnahmen ab	2038	10.293,40
Wertgesicherte mtl. Mieteinnahme ab	2038	857,78

Glossar

Annuitätenzuschuss	Die Annuität bezeichnet die Rückzahlungsrate, bestehend aus einem Kapitalanteil + Zinsen eines Darlehens oder Kredites. Durch den Annuitätenzuschuss wird ein Teil dieser Rückzahlungsraten gefördert.
Bauherrenmodelle: Großer Bauherr	Voraussetzungen für das Vorliegen eines „großen Bauherren“ sind: <ul style="list-style-type: none">– es liegt kein einheitliches Vertragsgeflecht vor– für den Bauinteressenten besteht Herstellerinitiative (Einfluss auf die Planung)– der Bauinteressent trägt Herstellerrisiko, insbesondere das finanzielle Risiko (Vereinbarungen eines Fixpreises ist schädlich) Folgen: <ul style="list-style-type: none">– Vorsteuerabzug von den Bau- bzw. Sanierungskosten– Grunderwerbsteuer nur von den Anschaffungskosten der Liegenschaft– Beratungs- und Konzeptionskosten, die mit dem Projekt unmittelbar zusammenhängen, sind als Werbungskosten sofort absetzbar– Sofortabsetzung der nicht mit der Errichtung des Gebäudes im Zusammenhang stehenden Nebenkosten (Finanzierungsnebenkosten, Gebühr für Pfandrechteintragung)– mögliche beschleunigte Absetzung von Herstellaufwendungen auf 15 Jahre bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen
Bauherrenmodelle Kleiner Bauherr	Voraussetzungen für das Vorliegen eines „kleinen Bauherren“ sind: <ul style="list-style-type: none">– Aufschlüsselung der Leistungen der ausführenden Unternehmen im Rahmen der Schlussrechnung– keine uneingeschränkte Fix- und Höchstpreisgarantie (der Steuerpflichtige muss für Mehrkosten durch Sonderwünsche der behördlichen Auflagen aufkommen)– Beginn der Baumaßnahmen (Spatenstich) erst nach Anschaffung der Liegenschaft Folgen: <ul style="list-style-type: none">– Beschleunigte Absetzung von Herstellaufwendungen auf 15 Jahre– mit der Herstellung bzw. Sanierung unmittelbar verbundene Nebenkosten sind bis zu einem Ausmaß von 25 % der Herstellaufwendungen diesen zuzuordnen und ebenfalls beschleunigt auf 15 Jahre abzuschreiben– Grunderwerbsteuer von den Anschaffungskosten zuzüglich der Herstellaufwendungen– Sofortabsetzung der nicht mit der Errichtung des Gebäudes im Zusammenhang stehenden Nebenkosten ist eingeschränkt möglich (z.B. Finanzierungskosten)
Klima:aktiv Standard	Klimaschutzinitiative des österreichischen Umweltministeriums, mit dem Ziel der Senkung von Treibhausgasemissionen durch die Erhöhung der Marktanteile von klimafreundlichen Technologien und Dienstleistungen in hoher, gesicherter Qualität.
Kommanditist	Ein beschränkt haftender Gesellschafter (Teilhaber) einer Kommanditgesellschaft (KG), der eine im Firmenbuch eingetragene Einlage in die KG leistet. Er haftet nur bis zur Höhe dieser Einlage für Verbindlichkeiten der Gesellschaft:
Kommanditgesellschaft	Eine Kommanditgesellschaft (KG) nach österreichischem Recht ist eine Personengesellschaft, in der sich zwei oder mehr natürliche Personen oder juristische Personen zu einem beliebigen erlaubten Zweck unter einer gemeinsamen Firma zusammengeschlossen haben, wobei mindestens ein Gesellschafter ein Kommanditist und ein weiterer Komplementär ist. Der Komplementär (= renditehoch3 Immobilien GmbH) haftet unbeschränkt, also mit dem gesamten Betriebs- und Privatvermögen.
steuerlicher Gesamtüberschuss	Der Gesamtgewinn bzw. -überschuss ist ein Begriff aus der Liebhabereiverordnung und errechnet sich aus der Summe, der seit Beginn der Tätigkeit insgesamt erzielten und noch zu erwartenden steuerlichen Verluste und der Berücksichtigung der erzielten Gewinne bzw. Einnahmenüberschüsse.
Werbungskosten	Bestimmte, zur Erwerbung von Einnahmen anfallende Kosten und Aufwendungen, die bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Einkommens abgezogen werden können
Wohnbautisch	Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz legt fest, dass die Förderung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten nur erfolgen darf, wenn u.a. die städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens durch geeignete Maßnahmen gesichert wird. Um diese Qualität zu gewährleisten, wurde der „Wohnbautisch“ eingerichtet, eine Kommission, bestehend aus Experten der zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Landesregierung. Es werden alle geförderten Wohnbauvorhaben unter Einbeziehung von Vertretern von Gemeinden, Kammern und privaten Vereinen behandelt.

MIT EXPERTISE INVESTIEREN.

Nützen Sie dreifache Vorteile. Kontaktieren Sie uns einfach.



Renditehochdrei Immobilien GmbH

Conrad von Hötzendorfstraße 68/2
8010 Graz

Telefon +43 316 80 584
E-Mail office@renditehochdrei.at

www.renditehochdrei.at



gedruckt nach der Richtlinie
„Druckerzeugnisse“ des öster-
reichischen Umweltzeichens,
Gutenberg-Werbering GmbH, UW-Nr. 844

