



BIS ZU
4,1%
ERTRAG P.A.*
* Vorläufige Prognoserechnung



WOHNEN IM PARK

GRAZ | JAKOMINI-VERDE

BARVARIANTE - HAUS E

VALUITA[®]
Anlegen Sie los

DAS PROJEKT

Kirchner Kaserne, Graz Jakomini

Das innovative Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung wird auf dem Areal der ehemaligen Kirchner Kaserne im innerstädtischen Bezirk Graz Jakomini realisiert, welches sich mit altem Baumbestand und parkähnlichem Flair präsentiert. Die Dächer des mit roten Ziegeln gedeckten Zentrums liegen in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig ist es nicht weit zur flachen Tallandschaft des Grazer Südens. Man befindet sich im Zentrum und trotzdem in Grünlage. Geschäfte für die Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.



Foto und Visualisierung: Immoveate Realita GmbH, Valuita GmbH, Telegram71

INVESTMENT DATEN & FAKTEN

Bauherrenmodell ^{ZWEI} –
mit Wohnungszuordnung

Voraussichtlicher Baubeginn:
Q1 - 2022

Geplante Fertigstellung: Q2 - 2024

Mindestbeteiligung: € 134.000,-

(Eigenkapital ca. 29% in 4 Raten
2021/2022/2023/2024)

Vertriebsstart: Oktober 2021

DER PROJEKTANT

IMMOVATE

Die IMMOVATE hat in ihrer 20-jährigen Tätigkeit 1,2 Milliarden Euro an Projektvolumen realisiert und sich als verlässlicher Partner etabliert.



Die Vorteile des **BAUHERRENMODELLS** ^{ZWEI}

- Immobilie – krisensichere Wertanlage
- parifizierte Wohneinheit (nach Baufertigstellung)
- Sicherheit – persönliche Grundbucheintragung (bei MEG)
- Inflationsschutz – indexierte Mieteinnahmen
- Reduzierung der Steuerlast – Sofortabschreibung und 1/15 AfA
- Förderungen – unabhängig vom persönlichen Einkommen
- Risikominimierung – Mietenpool
- Geringer Eigenkapitaleinsatz – bei Finanzierungsvariante
- Sofortige steuerneutrale Mieteinnahmen – bei Barvariante

DAS BAUHERRENMODELL ^{ZWEI}

Die Besonderheit von Bauherrenmodellen für Barinvestoren liegt darin, dass die ab Fertigstellung generierten Mieteinnahmen aufgrund der verkürzten Abschreibung (1/15 AfA) nicht nur steuerneutral sind, sondern es können die darüber hinausgehenden steuerlichen Abschreibungen mit den weiteren Einkünften gegengerechnet werden. Die Folge ist ein rund 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**

Schaffung von leistbarem Wohnen

Durch die Errichtung von Bauherrenmodellen wird leistbares Wohnen geschaffen. Die Inanspruchnahme von Förderungen bedingt, dass die Mieten einer Deckelung unterworfen sind. Somit ist das Bauherrenmodell nicht nur für die Investoren von Vorteil, sondern auch für Wohnungssuchende und die öffentliche Hand. Das Bauherrenmodell ist ein sehr erfolgreiches PPP (Public Private Partnership)-Modell.

GRAZ JAKOMINI - WOHNEN IM PARK IN ZAHLEN

Investmentbeispiel | 3-Zimmerwohnung | 75m²*
BARVARIANTE | 50% Steuerprogression

Kapitalaufbringung Errichtungsphase

Jahr	Eigenkapital	Steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuern
2021	€ 331.900,-	€ - 7.890,-	€ 324.010,-
2022	€ 0,-	€ - 5.500,-	€ - 5.500,-
2023	€ 0,-	€ - 7.180,-	€ - 7.180,-
2024	€ 0,-	€ - 7.070,-	€ - 7.070,-
		EIGENKAPITALEINSATZ NACH STEUER	€ 304.260,-

*lt. Nutzwertgutachten

IHR NUTZEN - IHR ERTRAG

Eigenkapital nach Steuer - Gesamt	€ 304.260,-
Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss vor Steuer ¹	€ 6.760,-
Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss nach Steuer (1/15 AfA) ¹	€ 12.365,-
ERTRAG AUF DAS EINGESETZTE EIGENKAPITAL NACH STEUER	4,1 % p.a.

¹erstes volles Vermietungsjahr 2025

Wichtiger Hinweis! Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Informationen und insbesondere die enthaltenen Prognosezahlen dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die abgeschlossenen Verträge und Dokumente sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

Irrtum, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

DIE VALUITA GMBH

VALUITA steht für Transparenz und setzt neue Impulse im Investmentbereich – für Investoren, die auf eine Veranlagungszukunft mit Expertise im Immobilienbereich setzen.

Vertrauen in Kompetenz und Erfahrung ist der Schlüssel zu einem sicheren Gefühl, wenn es um zukunftsorientierte Investments geht. Die Immobilien- und Veranlagungsexperten hinter VALUITA verfügen über ein halbes Jahrhundert an Erfahrung und umfangreiches Know-How für innovative Immobilienentwicklungen und moderne Anlageformen in Immobilien.

Gemeinsam mit unseren Partnern bieten wir unverwechselbare und werthaltige Immobilieninvestments in den Bereichen Wohnen, gewerbliches Wohnen, Gewerbe und Logistik. Höchste Diskretion, Verlässlichkeit und die Bedürfnisse des Kunden haben bei VALUITA stets oberste Priorität. Wir schaffen mehr Wert für Ihr sorgenfreies Zusatzeinkommen.

Anlegen Sie los!

„Für **BARANLEGER** liegt der große Nutzen des Bauherrenmodells in der verkürzten Abschreibung und der dadurch enormen Ertragssteigerung.“

Walter Neumann, CEO VALUITA GmbH

VALUITA[®]
Anlegen Sie los

Nähere Informationen unter
+43 1 53 23 900 oder service@valuita.at

VALUITA GmbH, Wipplingerstraße 1/1.DG, 1010 Wien, www.valuita.at