



BIS ZU  
**5,7%**  
ERTRAG P.A.\*  
\* Vorläufige Prognoserechnung



# WOHNEN IM PARK

GRAZ | JAKOMINI-VERDE

FINANZIERUNGSVARIANTE - HAUS E

**VALUITA**<sup>®</sup>  
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: Immovate Realita GmbH, Valuita GmbH, Telegram71

## INVESTMENT DATEN & FAKTEN

Bauherrenmodell <sup>ZWEI</sup> –  
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.

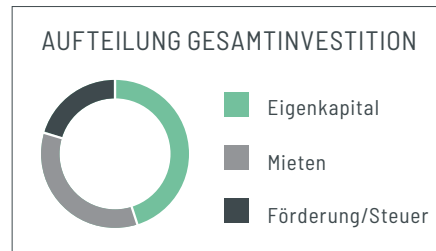


### Die Vorteile des **BAUHERRENMODELLS** <sup>ZWEI</sup>

- 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<sup>ZWEI</sup>

Bauherrenmodelle basieren auf dem Prinzip der Kapitalanlage von Privatpersonen mit steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und öffentlichen Förderungen - so wird leistbarer Wohnraum in urbanen Gebieten geschaffen. Eine Sonderform stellt das Bauherrenmodell<sup>ZWEI</sup> 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 Abschreibungsmöglichkeiten, der Förderungen und des Mietenpools bleibt jedoch erhalten.



## GRAZ JAKOMINI - WOHNEN IM PARK IN ZAHLEN

Investmentbeispiel | 3-Zimmerwohnung | 75m<sup>2</sup>\*  
KREDITVARIANTE | 50% Steuerprogression

### Kapitalaufbringung Errichtungsphase

Jahr	Eigenkapital	Steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2021	€ 25.980,-	€ - 11.550,-	€ 14.430,-
2022	€ 25.980,-	€ - 7.390,-	€ 18.590,-
2023	€ 25.980,-	€ - 8.310,-	€ 17.670,-
2024	€ 25.980,-	€ - 8.040,-	€ 17.940,-
<b>EIGENKAPITALEINSATZ NACH STEUER</b>			<b>€ 68.630,-</b>

### Kapitalaufbringung Finanzierungsphase

Jahr	Ø Zuzahlung p.m.	Ø Steuerliche Ersparnis	Ø Zuzahlung nach Steuer p.m.
2024 - 2039	€ 890,-	€ - 391,-	€ 499,-
<b>ZAHLUNG GESAMT</b>			<b>€ 89.880,-</b>

\*lt. Nutzwertgutachten

## IHR NUTZEN - IMMOBILIE ZUM HALBEN PREIS

Eigenkapital nach Steuer - Errichtungsphase	€ 68.630,-
Eigenkapital nach Steuer - Finanzierungsphase	€ 89.880,-
<b>Eigenkapital nach Steuer - gesamt</b>	<b>€ 158.510,-</b>
kalkulierte Mieteinnahmen p.a. ab 2040	€ 8.990,-
<b>ERTRAG AUF DAS EINGESETZTE EIGENKAPITAL NACH STEUER</b>	<b>5,7 %</b>

**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!

„Die Besonderheit von **BAUHERREN-MODELLEN** liegt darin, dass Anleger Immobilienbesitz mit geringem Eigenkapital aufbauen können.“

Walter Neumann, CEO VALUITA GmbH

**VALUITA**<sup>®</sup>  
Anlegen Sie los

Nähere Informationen unter  
+43 1 53 23 900 oder [service@valuita.at](mailto:service@valuita.at)

VALUITA GmbH, Wipplingerstraße 1/1.DG, 1010 Wien, [www.valuita.at](http://www.valuita.at)