



BROSCHÜRE  
BAUHERRENMODELL <sup>ZWEI</sup>

ALTE POSTSTRASSE 78  
8020 GRAZ

VALUITA<sup>®</sup>  
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 Mieteinnahmen 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

## ALTE POSTSTRASSE 78 8020 GRAZ

Das Projekt wird im ruhigen Bezirk Eggenberg verwirklicht. Nach Abbruch des Altgebäudes entsteht ein zeitgemäßes Neubaugenossenschaftsprojekt mit Gartenflächen.

Es entstehen 12 moderne Wohnungen – alle mit Freiflächen – in einer lebenswerten Wohnumgebung. Die perfekte Infrastruktur – in unmittelbarer Nähe liegen Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie der öffentliche Verkehrsanschluss in die Innenstadt – rundet das Projekt ab.

Das Ziel mit unserem Projektpartner ist die Schaffung einer kleinen Wohlfühlzone, die eine nachhaltige Vermietung gewährleistet.



### GRUNDDATEN - VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT

12 Wohnungen / 9 Tiefgaragenplätze	Förderung durch das Land Steiermark
Wohnungsgrößen von 42 m <sup>2</sup> bis 85 m <sup>2</sup>	Bar- und Kreditvariante
Nutzbare Fläche* 780 m <sup>2</sup>	Baugenehmigt & Festpreis auf Baukosten**
Voraussichtlicher Baubeginn Q1/2025	Voraussichtliche Fertigstellung Q3/2026

\*lt. Nutzwertgutachten (12 Wohnungen/9 Tiefgaragenplätze)

\*\* 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.

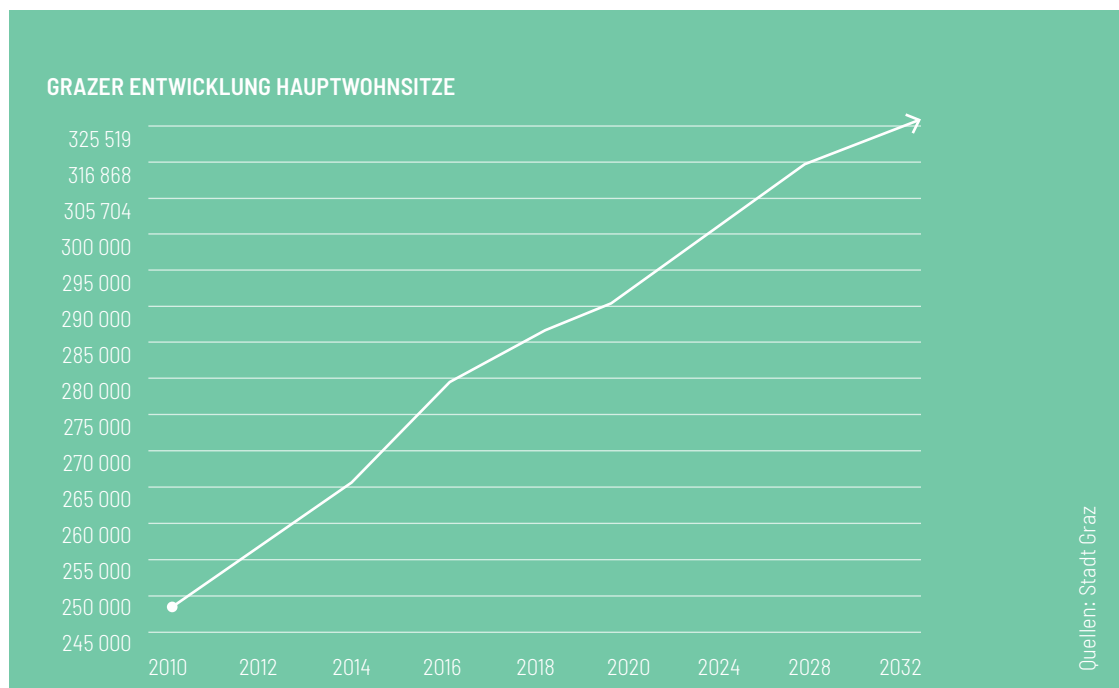
### GRAZ – EGGENBERG

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 Grieb, im Norden an den Bezirk Gösting und im Süden an den Bezirk Wetzelsdorf.

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

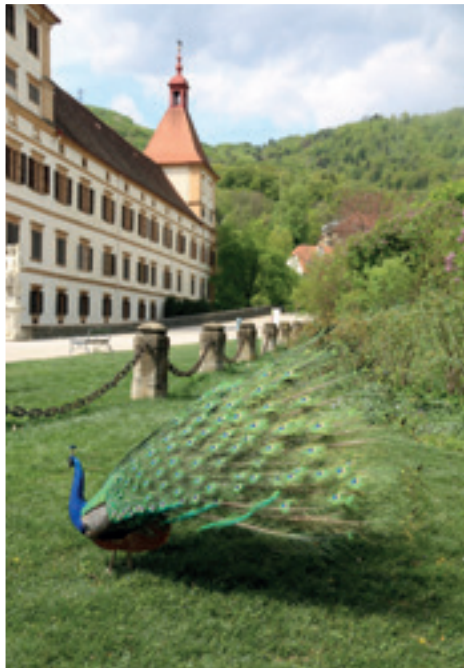




# SCHLOSS EGGENBERG



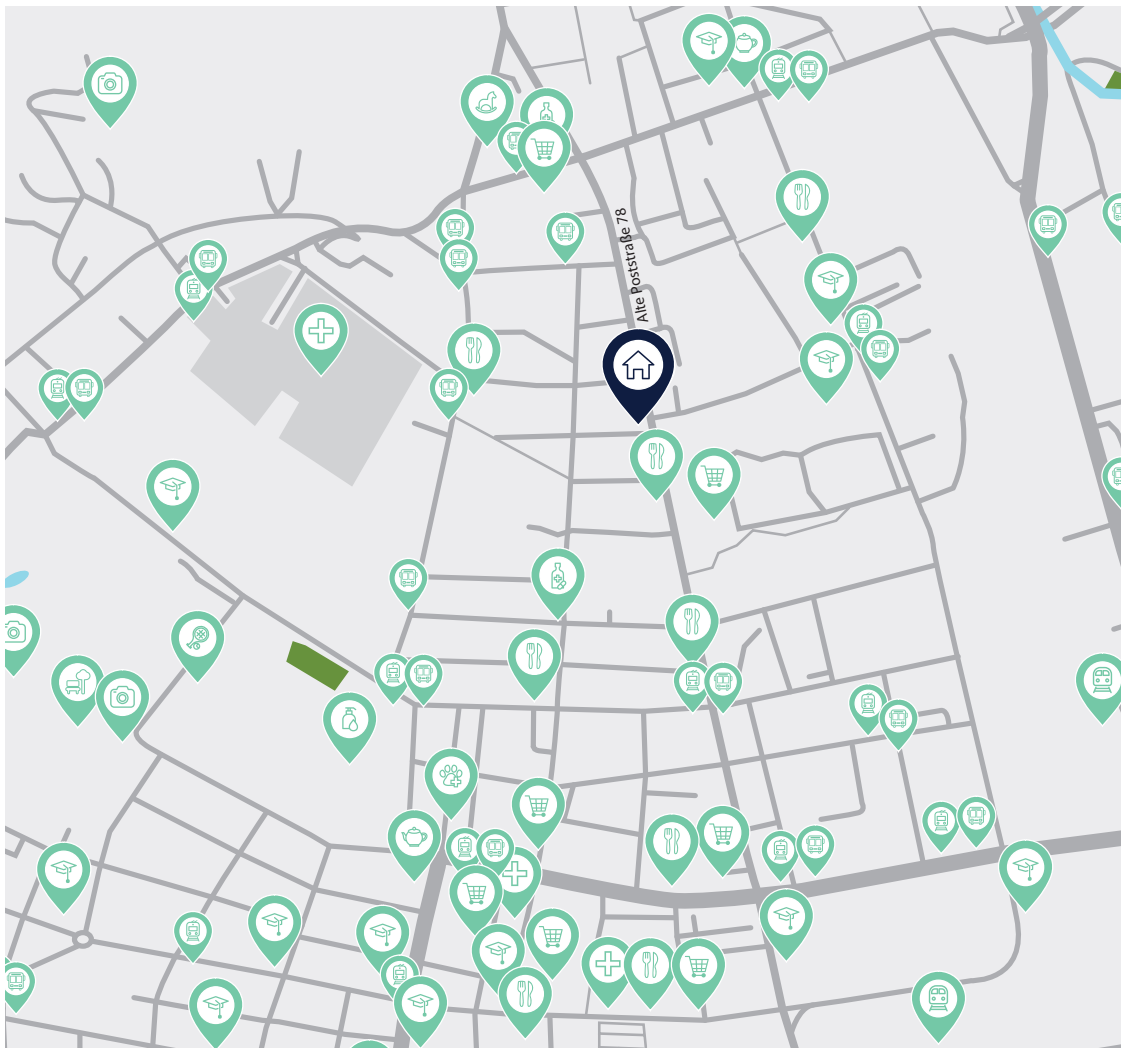
Schloss Eggenberg –  
seit 2010 UNESCO Welterbe.  
Von der Gründerfamilie des Schlosses  
hat der Bezirk seinen Namen bekommen.





### LAGEPLAN MIT INFRASTRUKTUR

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen, somit bietet der Standort eine reichhaltige Lebensmittelversorgung in unmittelbarer Nähe. Apotheken, Ärzte sowie zwei naheliegende Krankenhäuser runden die ausgezeichnete Infrastruktur des Standortes ab. Bushaltestellen der Linien 65,65A sowie 62 binden die Alte Poststraße hervorragend an den Grazer öffentlichen Nahverkehr an. Der Standort bietet neben umfangreichen Ausbildungsmöglichkeiten, welche vom Kindergarten bis zur Hochschule reichen, Sport und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.



#### 8020 GRAZ | ALTE POSTSTRASSE 78

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Alte Poststraße 78     |  Sehenswürdigkeit         |  Park         |
|  Nahversorgung          |  Sportplatz / Sporthalle  |  Apotheke     |
|  Restaurant             |  Tierarzt                 |  Haltestellen |
|  Schulen / Kindergärten |  Schwimm- und Wellnessbad |  |
|  Krankenhaus / Arzt     |  Café                     |  |



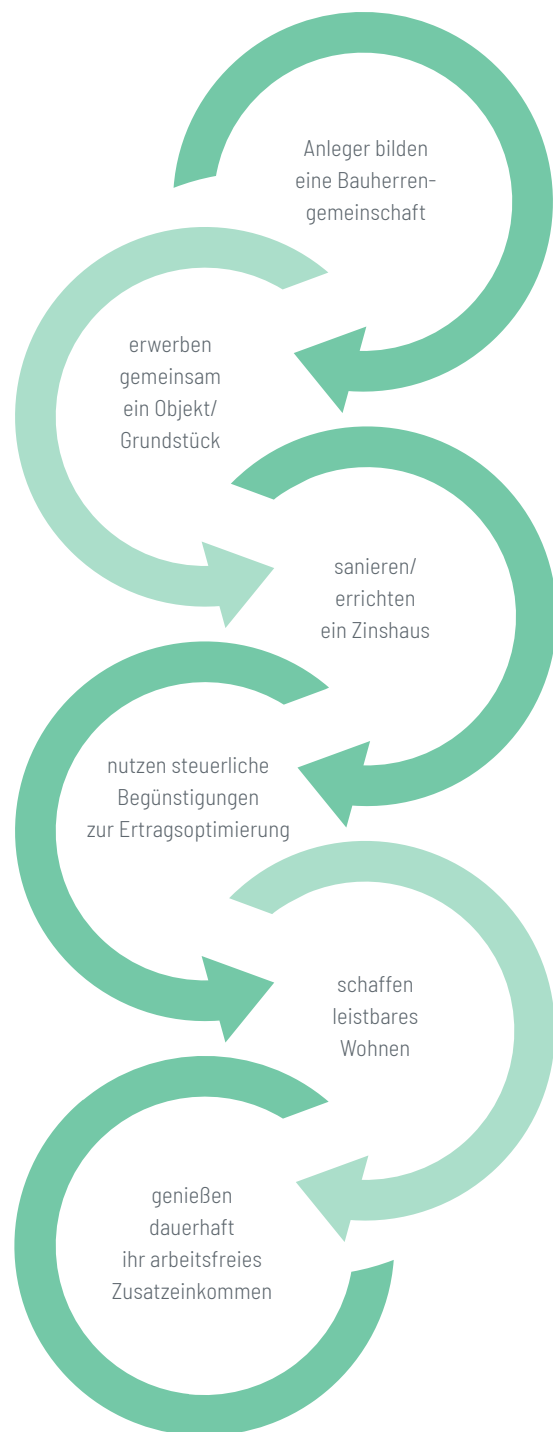
# KRISENSICHER INVESTIEREN UND LEISTBARES WOHNEN SCHAFFEN



Rendering

## 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 <sup>ZWEI</sup>

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 <sup>ZWEI</sup> – DAS BESTE AUS 2 WELTEN

Eine Sonderform des Bauherrenmodells stellt das Bauherrenmodell <sup>ZWEI</sup> dar. Bei dieser innovativen Veranlagungslösung werden die Vorzüge eines Bauherrenmodells mit jenen einer Vorsorgewohnung in Einklang gebracht. Eine Nutzung der steuerlichen Begünstigungen, der Förderungen und des Mietpools bleibt jedoch erhalten.

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



- Eigenkapital
- Mieten
- Förderungen/Steuern

### DIE VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS <sup>ZWEI</sup>

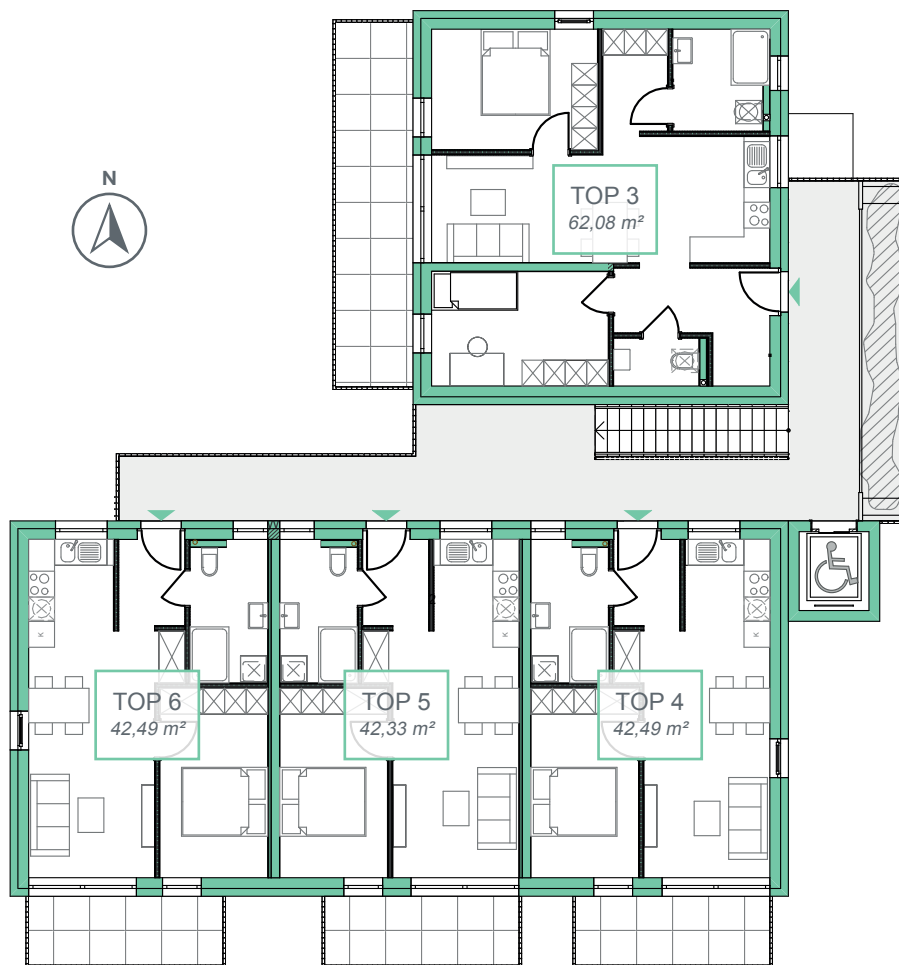
- Immobilie – krisensichere Wertanlage
- parifizierte Wohneinheit
- Sicherheit – persönliche Grundbucheintragung
- Inflationsschutz – durch Sachwert und indexierte Mieteinnahmen
- Reduzierung der Steuerlast – Sofortabschreibung und 1/15-AfA
- Förderungen – unabhängig vom persönlichen Einkommen
- Risikominimierung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

### DIE RISIKEN DES BAUHERRENMODELLS <sup>ZWEI</sup> \*

- 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*





Alle Wohnungen im Haus besitzen Freiflächen in Form von Gartenanteilen, oder Balkonen.

Die Wohnungen haben eine hochwertige Ausstattung und sind mit einer Küche inkl. diverser Elektrogeräte ausgestattet.

Wohnungsgrößen von 42 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup>

Es sind somit alle Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung geschaffen.

Modelle im Detail unter [service@valuita.at](mailto:service@valuita.at) anfordern!

**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 Nettoerndite 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 2024



ERTRAGSWOHNUNG

### GRAZ, Jakomini Verde - Haus A

Das parkähnliche Grundstück mit altem Baumbestand und unverkennbarem Flair bietet die einzigartige Grundlage für urbanes Wohnen im Grünen in der Nähe des Grazer Stadtzentrums. Alle Wohnungen der acht Geschosse sind durch einen innen liegenden offenen Laubengang erschlossen. Sie überzeugen durch lichtdurchflutete Räume, offene Grundrisse und eine intelligente Einbeziehung des Außenraumes in die Wohnlandschaft.

Haus A umfasst neunzig 1-3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 30 m<sup>2</sup> bis 77 m<sup>2</sup>. Zeitgemäße Ausstattung trifft hier auf hochwertige Oberflächen – die Küchen sind bereits mit Elektrogeräten bestückt.

### GRAZ, Jakomini Verde - SWH

In Graz, im Bezirk Jakomini, wird auf dem ehemaligen Areal der Kirchner Kaserne ein modernes Studentenwohnheim im denkmalgeschützten Stabsgebäude als klassisches Bauherrenmodell entwickelt. Mit 41 Zimmern, großzügigen Fahrradabstellplätzen und Freizeiteinrichtungen bietet das Projekt eine attraktive Wohnlösung für Studierende. Geschäfte für die Dinge des täglichen Bedarfs sowie diverse Bildungseinrichtungen sind in Gehdistanz oder leicht erreichbar. Das Grazer Zentrum ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder den bestens angebundenen öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Investoren profitieren durch die hervorragende Lage der Immobilie und die einzigartigen Vorteile des Bauherrenmodells.



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.





Für weitere Informationen  
+43 1 53 23 900 oder [service@valuita.at](mailto:service@valuita.at)  
[www.valuita.at](http://www.valuita.at)

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