



WOHNEN AM KURWEG

Bauherrenmodell
am FuÙe des Schöckls

Kurweg 1, 8061 St. Radegund bei Graz





„Eine attraktive Lage mit Potenzial, ein günstiger Ankaufspreis und überschaubare Sanierungskosten – diese ideale Kombination schafft bei diesem Projekt für Investoren ein Investment mit echtem Mehrwert.“

Stefan Koller,
Geschäftsführer der PERICON GmbH



UMFASSENDE SANIERUNG

Bauherrenmodell in St. Radegund

In St. Radegund bei Graz wird **das ehemalige und traditionsreiche Gasthaus Budapest unter Inanspruchnahme einer Landesförderung umfassend saniert und im Rahmen eines Bauherrenmodells neu belebt**. Dabei bleibt das charmante Flair des Altbestandes erhalten. Es entstehen **11 neue, geförderte Wohnungen in idyllischer Grünlage** mit großen Freiflächen und Parkplätzen.

Investoren profitieren von einem steuer- und förderoptimierten Investment in lebenswerter Lage.

ECKDATEN

- Bauherrenmodell (KG)
- geplante Förderung: „Umfassende Sanierung“ (Land Steiermark)
- 11 neue Wohnungen (ca. 35 bis 90 m²)
- große Freiflächen mit Blick ins Grüne
- ausreichend Parkplätze
- geplante Bauphase: Q1/2025 bis Q2/2026

Hier geht's zur
Projekt-Seite:



LEBENSWERTES GRAZ

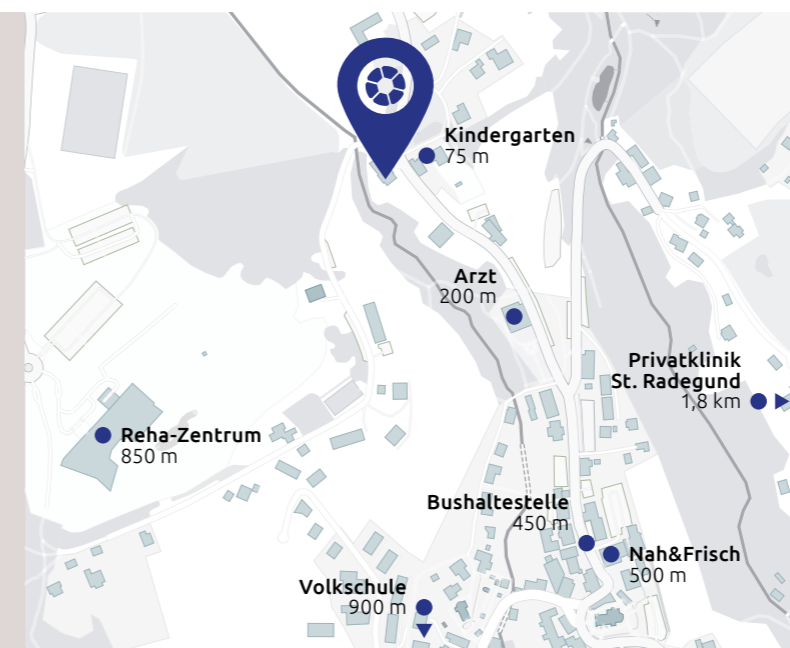
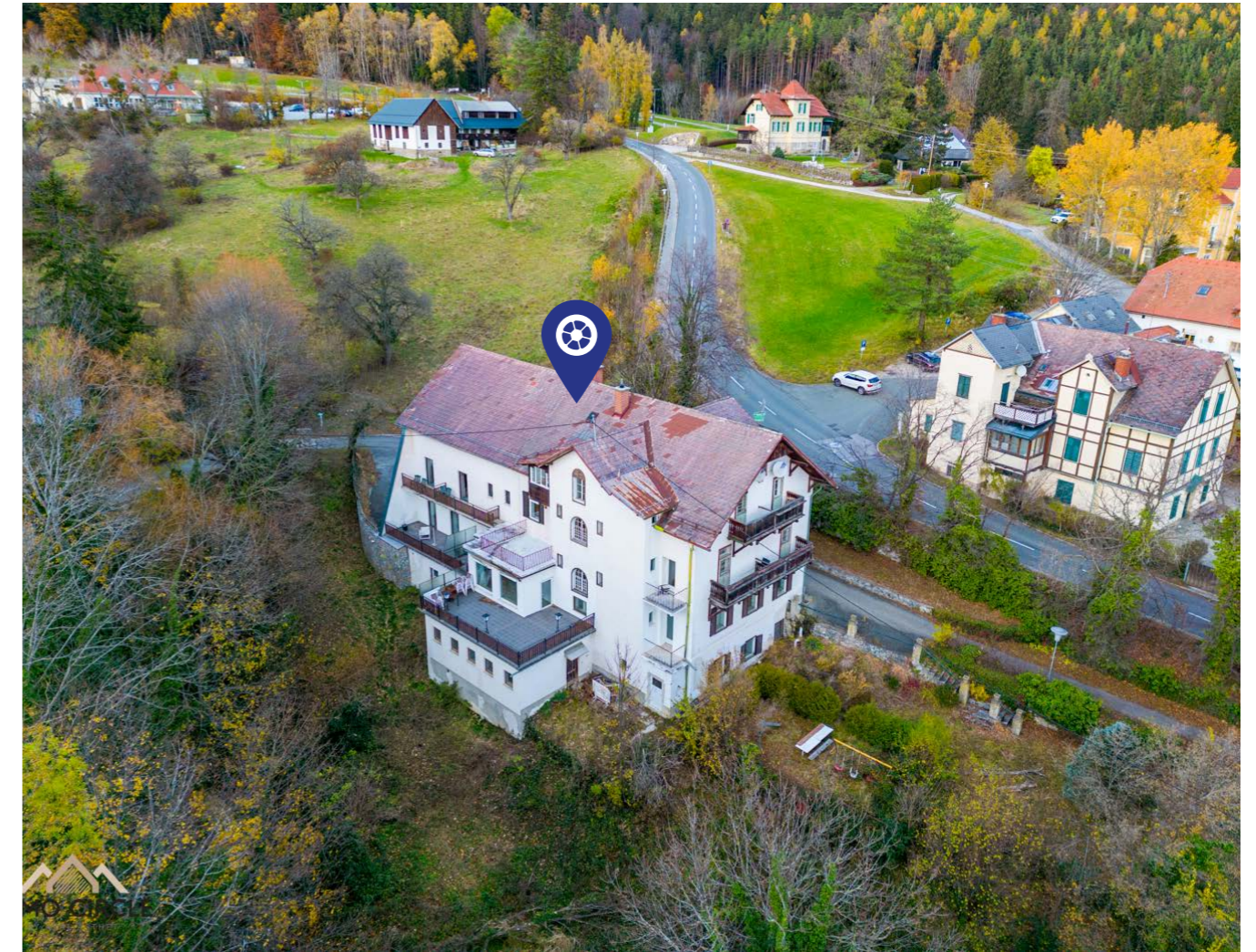
Die Landeshauptstadt der Steiermark ist mit ihren knapp 300.000 Einwohnern (Stand 1.10.2022) die **zweitgrößte Stadt Österreichs**. Der Großraum Graz konnte in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungszuwachs von über 10 % verzeichnen und ist somit **einer der schnellsten wachsenden Ballungsräume Österreichs**. Laut Statistik wird sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen.

Neun von zehn Grazer leben sehr gerne in Graz. Grund für diese Zufriedenheit sind Nahversorgung, Freizeit- und Gesundheitsangebote, eine gute Umweltqualität sowie das **umfangreiche Kultur- und Bildungsangebot**. Studenten können zwischen vier Universitäten und zwei Fachhochschulen wählen. Zusätzlich ist die Stadt ein **attraktiver Wirtschaftsstandort** für große, renommierte Unternehmen geworden. Es ist also nicht verwunderlich, dass Graz, eine Stadt mit hoher Lebensqualität, ein beliebter Wohnort für eine Vielzahl an Menschen ist.



LUFTKURORT ST. RADEGUND

St. Radegund bei Graz, **15 Kilometer nordöstlich von Graz**, zählt zu den beliebtesten Umlandgemeinden und ist ein **idyllischer Luftkurort mit hoher Lebensqualität**. Die **Nähe zum Schöckl**, dem Hausberg von Graz, bietet ideale Bedingungen für Wandern, Radfahren und Erholung. Zahlreiche Freizeitangebote machen die Region besonders attraktiv. Mit **guter Verkehrsanbindung ist Graz in nur 30 Minuten erreichbar**. St. Radegund punktet zudem mit einer **starken Gemeinschaft, sicherem Wohnumfeld und guter Infrastruktur**. Ein idealer Ort für Familien, Natur- und Gesundheitsliebhaber.



DIE LAGE

- St. Radegund bei Graz
- beliebtes Naherholungsgebiet
- Schöckl-Seilbahn für Naturliebhaber nahe gelegen (200m)
- Nahversorger, Kindergarten und Schule in unmittelbarer Nähe
- gute Verkehrsanbindung



DIE LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft befindet sich **am Fuße des Schöckls**, nur **200 Meter von der Schöckl-Seilbahn entfernt**. Durch den großen Baumbestand genießen die Terrassen und Balkone einen **direkten Blick ins Grüne**. Die ruhige Lage **ohne direkte Nachbarn** bietet eine **ideale Rückzugsmöglichkeit und hohe Lebensqualität**.

DAS PROJEKT

Im Zuge der **umfassenden Sanierung** wird die **Außenansicht des Gebäudes größtenteils erhalten**, während **der Kern komplett umgebaut** wird. Es entstehen schöne, **moderne Wohnungen mit optimalen Grundrissen**. Geplant sind **2- bis 3-Zimmerwohnungen mit Größen von ca. 35 bis 90 m²**, die durch ihre **hochwertige Ausstattung** überzeugen. Zusätzlich werden **ausreichend Parkplätze bereitgestellt**, um den Komfort der zukünftigen Bewohner weiter zu erhöhen.



DAS POTENZIAL

Die **zentrale Lage des Objekts** ermöglicht es, **alle wichtigen Einrichtungen fußläufig zu erreichen**. Besonders attraktiv ist das Mieterpotenzial durch die **Nähe zum PVA Reha Zentrum und zur Privatklinik Radegund**, was eine hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstützt. Radegund erfreut sich zudem wachsender Beliebtheit als Naherholungsgebiet und ist **bekannt für Wander- und Bike-Tourismus**. Das Objekt selbst, ein ehemaliger Gasthof mit Gästezimmern, bietet durch seine **geeignete Raumstruktur mit großen Balkonen** zusätzliche Vorteile für ein solches Wohnprojekt. Die **gute Bausubstanz des Gebäudes sorgt für überschaubare Sanierungskosten**, und die Liegenschaft kann zu einem günstigen Ankaufspreis erworben werden. Diese **Kombination aus attraktiver Lage, wachsender Nachfrage und günstiger Kostenstruktur** macht das Projekt besonders interessant für Investoren.



DAS BAUHERRENMODELL

Beim **klassischen Bauherrenmodell** schließen sich mehrere Investoren/Bauherren zu einer Gesellschaft (MEG- oder KG-Modell) mit dem klaren Ziel zusammen, diese **Immobilie** – meist unter Inanspruchnahme von Fördermitteln – zu sanieren und sie **langfristig zu vermieten**. Die **Beteiligung erfolgt in Form ideeller** (prozentueller) **Anteile am Gesamtprojekt**. Finanziert wird das Projekt mit Eigenmitteln der Investoren und mit teils geförderten Bankdarlehen. **Die Sanierungs- bzw. Herstellungskosten können dabei auf 15 Jahre beschleunigt abgeschrieben werden**. Die Bewirtschaftung (Verwaltung & Vermietung) erfolgt zentral, und **Erlöse sowie Kosten werden anteilig aufgeteilt**. Nach Ablauf der steuerlichen Fristen kann anstelle einer weiteren, langfristigen Vermietung auch eine gänzliche oder teilweise Verwertung beschlossen werden.

IHRE VORTEILE



Inflationsschutz für Ihr Vermögen

Reale Werte durch den Sachwert Wohnimmobilie – damit sichern Sie Ihr Vermögen über Jahrzehnte und Generationen.

Zusätzlich ermöglicht der geförderte Wohnbau langfristig stabile und wertgesicherte Erträge.



Steuerlich begünstigtes Investment

Die **steuerliche Optimierung** als Bauherrenmodell ermöglicht Ihnen die **Nutzung des Vorsteuerabzugs auf die Investition, Sofortabschreibungen auf bestimmte Werbungskosten** und die **beschleunigte Abschreibung über 15 Jahre der Sanierungs- bzw. Baukosten**.



Attraktive Renditen

Durch das „System Bauherrenmodell“ profitieren Sie auch bei **Investments in guten und wertigen Lagen von attraktiven Renditen**, die einerseits aus **Mieteinnahmen** und andererseits aus **Förderungen und Steurrückflüssen** entstehen.

DAS INVESTMENT

Kommanditanteil (Beteiligung) 7,5%

Gesamtinvestitionskosten ¹	€ 272.000
davon Bankdarlehen	€ 92.000
davon gefördertes Darlehen	€ 99.000
Steuerprogression	50%

**Betrachtungszeitraum:
Bauphase + Förderlaufzeit (15 Jahre)**

Beispielhafte und vereinfachte Liquiditätsprognose für eine Beteiligung im Ausmaß von 7,5% (entspricht ca. 58 m² Wohnnutzfläche)

Investitionsrechnung² (beispielhafte und vereinfachte Liquiditätsprognose)

Jahr	Aufwand/Ertrag VOR Steuer ³	plus/minus Steuer ⁴	Aufwand/Ertrag NACH Steuer ⁵
2024	-26.300	11.300	-15.000
2025	-26.300	9.200	-17.000
2026	-25.800	9.200	-16.600
2027	-14.400	7.000	-7.400
2028	-10.500	6.400	-4.100
2029	-10.400	6.100	-4.300
2030	-10.300	5.800	-4.500
2031	-10.400	5.600	-4.800
2032	-10.100	5.200	-5.000
2033	-10.000	4.800	-5.200
2034	-9.900	4.500	-5.500
2035	-9.800	4.100	-5.700
2036	-9.900	3.700	-6.300
2037	-9.300	3.100	-6.300
2038	-9.200	2.600	-6.600
2039	-9.100	2.200	-6.900
2040	0	-300	300
2041	100	-1.800	2.000
2042	7.000	-3.000	4.000

SUMME nach 15 Vermietungsjahren

-211.800	88.500	-123.300
----------	--------	-----------------

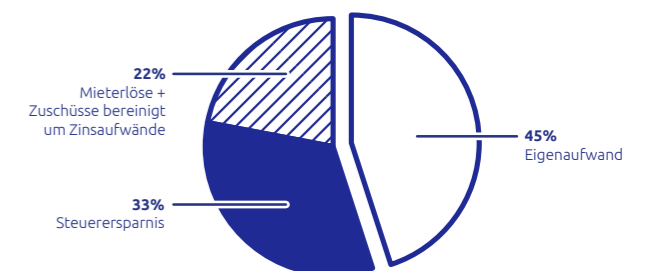
- Die Gesamtinvestitionskosten beinhalten alle voraussichtlichen Kosten inkl. Nebenkosten und Dienstleistungshonoraren sowie Finanzierungskosten und wird von den Entscheidungen der Gesellschafter/Bauherren beeinflusst. Für dieses Berechnungsbeispiel wurde ein mögliches Szenario angenommen.
- Annahmen für die Kalkulation: Indexierung der laufenden Einnahmen und Kosten 2,25% p.a.; Leerstand 3% und ab dem 16. Jahr 5% p.a.; Instandhaltungskosten lt. aktuellen Liebhabereichtlinien; Zinsen 4,5% p.a. (freie Darlehen) und 5% p.a. Förderdarlehen.
- Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung von Steuereffekten.
- angenommene Steuerprogression von 50%
- Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der persönlichen Einkommenssteuerwirkung.

IMMOBILIENINVESTMENT MIT SYSTEM

Die Investoren (Kommanditisten) übernehmen jeweils anteilig den sog. **„negativen Cashflow“** = die Differenz aus allen Einnahmen (inkl. Förderung) und Ausgaben der Gesellschaft. Durch teils **beschleunigte Abschreibungen** von Herstellungs- und Werbungskosten kommt es zu positiven Steuereffekten und einer laufenden **Reduktion des effektiven Eigenaufwands**.

Nach Ablauf der Finanzierungsphase reduziert sich in der beispielhaften Modellrechnung der **Eigenaufwand nach Steuer** auf rd. EUR 123.000 (entspricht rd. EUR 2.120 je m² Wohnnutzfläche) bzw. auf **ca. 45% der ursprünglichen Gesamtinvestitionskosten**.

AUFWANDBETRACHTUNG BIS AUSFINANZIERUNG



FÖRDERUNGEN ZUR WOHNHAUSSANIERUNG IM LAND STEIERMARK

In der Steiermark gibt es verschiedene Förderprogramme für die Althausanierung. Damit leistet das Land einen wertvollen Beitrag sowohl zur Erhaltung und Modernisierung bestehender Wohnhäuser und Wohnungen als auch zur Schaffung von neuem Wohnraum. **Wichtige Ziele** der Sanierungsförderungen sind neben dem **leistbaren Wohnen** auch der **Klimaschutz** sowie die **Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen** im Bau- und Baunebengewerbe; das Maßnahmenbündel reicht von der

Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle über die Umstellung bestehender Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen auf alternative Energieformen bis zur **barrierefreien Gestaltung** von Bestandswohnungen. Durch die Förderung der umfassenden Sanierung und Assanierung werden in den **steirischen Ortszentren** attraktive und leistbare Wohnungen geschaffen. Für die denkmalgerechte Renovierung von baukulturell wertvollen Objekten gibt es zudem eine Förderungsmöglichkeit im Rahmen der Revitalisierung.



UMFASSENDE SANIERUNG

Als „Umfassende Sanierung“ kann eine **in beträchtlichem Ausmaß über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen** gefördert werden.

Die **maximal förderbaren Kosten** betragen je nach Maßnahmen **zwischen 1.150 und 1.760 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche**. Die Förderung selbst besteht in der **Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüssen oder Förderbeiträgen**. Während der Förderungslaufzeit beträgt der Mietzins **2/3 des Richtwerts**. **Nach Ablauf der Förderung erfolgt die Anhebung auf den vollen Richtwert**. Durch die gesetzliche Anpassung des Richtwerts ist die Inflationsanpassung der Mieteinnahmen gesichert.

Zusätzlich gibt es **einmalige Förderungsbeiträge durch das Erreichen spezifischer „Ökopunkte“**.



ERTRAGSOPTIMIERTES IMMOBILIENINVESTMENT

Mit einem Bauherrenmodell kann man für Investoren eine **steuer- und ertragsoptimierte Immobilienveranlagung** gestalten. Die Investoren (sog. „Bauherren“) können, sofern die steuerrechtlichen Voraussetzungen für die sog. „Bauherreneigenschaft“ gegeben sind, neben der Inanspruchnahme von **öffentlichen Fördermitteln** auch besondere, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Wesentlich ist die Möglichkeit für die **beschleunigte Abschreibung der Bau- und Baunebenkosten über den verkürzten Zeitraum von 15 Jahren (1/15-AfA)** anstelle der regulären rd. 67 Jahre. Darüber hinaus können auch diverse Werbungskosten beschleunigt und teilweise auch sofort steuerlich abgeschrieben werden.

Durch diese beschleunigte Abschreibung eines Großteils der Gesamtinvestitionskosten kommt es zumindest für die ersten 15 Jahre zu steuerlichen Verlusten, die mit anderen Einkunftsarten gegengerechnet werden können. Bei Investoren in höheren Einkommenssteuerebenen kann es dadurch zu einer Steuerersparnis in diesem Zeitraum kommen, die – im Hinblick auf die Nettoertragsrentabilität des Investments – als „Rückflüsse“ und somit auch als Einnahmen betrachtet werden können.

Der **Eigenkapitaleinsatz** kann sich dadurch effektiv – je nach Gestaltung des jeweiligen Projekts – auf **rund die Hälfte der Gesamtinvestitionssumme** reduzieren. Für Investoren ergibt sich dadurch eine **Steigerung des Nettoertrages**. Für sogenannte **Barzeichner** (Investoren, die bis auf ein etwaiges Förderdarlehen alles aus Eigenmitteln aufbringen) bringt der Effekt der beschleunigten Abschreibung meist **steuerneutrale Mieteinnahmen** für den Zeitraum der ersten 15 Vermietungsjahre.



STEUER- & GESELLSCHAFTS-RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Ein Bauherrenmodell ist üblicherweise ein Zusammenschluss von mehreren Investoren (Bauherren) zu einer Gesellschaft (im gegenständlichen Projekt eine Kommanditgesellschaft – KG), die die Errichtung und Finanzierung sowie die langfristige Vermietung einer Wohn- und/oder Gewerbeimmobilie zum Ziel hat. Investoren beteiligen sich mit einem prozentualen Anteil an einem gesamten Projekt. Meist unter Inanspruchnahme von Fördermitteln und nach einer den jeweiligen Förderrichtlinien entsprechenden Sanierung bzw. Erweiterung des Objekts um ein oder mehrere Geschosse werden die Wohnungen langfristig vermietet.

Die Finanzierung des Gesamtprojektes erfolgt aus Eigenmitteln der Investoren sowie aus (teils geförderten, nicht rückzahlbaren) Fremdfinanzierungen. Die Sanierungs- bzw. Herstellungskosten von Wohnraum können aufgrund einer Sonderregelung im Steuerrecht auf 15 Jahre (anstelle der sonst üblichen 67 Jahre) abgeschrieben werden.

VORSTEUER DER SANIERUNGSKOSTEN

Die KG ist in der vorliegenden Konzeption umsatzsteuerlich als Unternehmer anzusehen, daher ist sie grundsätzlich berechtigt, die Vorsteuern aus den Sanierungskosten in Abzug zu bringen.

Werden sanierte Wohnungen frühestens 20 Jahre nach Fertigstellung der Sanierung veräußert, ist die in Anspruch genommene Vorsteuer nicht mehr zurückzuzahlen. Bei einem früheren Verkauf ist eine anteilige Vorsteuerberichtigung durchzuführen bzw. die Option auf eine Versteuerung mit 20 % Umsatzsteuer vorzunehmen.

IMMOBILIENERTRAGSTEUER UND NACHVERSTEUERUNG

Im Zuge des StabG 2012 wurde die Spekulationsfrist, nach deren Ablauf eine steuerfreie Veräußerung von Liegenschaften möglich war, abgeschafft. Bei der Veräußerung von Liegenschaften fällt gem. § 30 EStG die Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des Ertrages (Erlös abzüglich fortgeschriebener Anschaffungskosten) an.

Bei Schenkungen oder dem Erbweg ist keine Nachversteuerung zu erwarten – die begünstigte Abschreibung kann auch beim Rechtsnachfolger weiterhin geltend gemacht werden.

TOTALÜBERSCHUSS UND LIEBHABEREI

Für gegenständliches Projekt gibt es auf Basis der erwarteten Kosten und Erträge ein positives Gutachten. Alle gewünschten Kriterien der Liebhabereiverordnung werden eingehalten.

ABSCHREIBUNG DER ANSCHAFFUNGS- UND SANIERUNGSKOSTEN

Die Anschaffungskosten des Gebäudes – nicht jene des Grundanteils – müssen grundsätzlich mit 1,5 %, das entspricht ca. 67 Jahren, abgeschrieben werden. Ohne Nachweis ist eine Abschreibung von 2 % p. a. zulässig, sofern das Gebäude vor 1915 errichtet wurde.

Die Sanierungskosten der geförderten Wohnfläche können nach § 28 Abs. 3 Z 2 EStG 1988 nach Abzug der Förderbeiträge bzw. Annuitätenzuschüsse auf die Laufzeit von 15 Jahren verteilt abgesetzt werden. Die erstmalige Absetzung darf dabei im Jahr der jeweiligen Bezahlung der (Teil-) Sanierungskosten nach Abzug der gesamten Förderzuschüsse vorgenommen werden.



PERSÖNLICHE VORAUSSETZUNGEN - EIGNUNGSPRÜFUNG

Ein Kommanditist (beschränkt haftender Gesellschafter = Investor) in diesem Projekt wird steuerrechtlich als Bauherr eingestuft, wodurch dieser gleich einem Unternehmer am Erfolg des vorliegenden Projektes von Beginn an teilhat. Diese Konstellation eröffnet die Möglichkeit, die auftretenden steuerlichen Effekte im vorgesehenen Umfang zu nutzen.

Es wird daher jedenfalls empfohlen und auch erwartet, dass jeder Investor (Kommanditist) zur Klärung seiner steuerlichen Grundlagen und der Auswirkungen des Projektes, insbesondere auch im Hinblick auf seine individuelle wirtschaftliche und steuerliche Situation, einen Wirtschaftstreuhänder und/oder Rechtsanwalt seines Vertrauens im Vorfeld zu einer Beteiligung konsultiert.

BAUHERRENRISIKO

Um von den steuerlichen Effekten und Vorteilen eines Bauherrenmodells profitieren zu können, muss ein Investor (Kommanditist) auch bestimmte bauherrenspezifische Risiken in Kauf nehmen, welche einzeln, oder auch zu mehr und zugleich auftreten können. Dies können modellbezogene Risiken wie bspw. Änderungen der Markt- und/oder Gesetzeslage Baukostenüberschreitungen, oder Zinsänderungen im Bereich der Fremdfinanzierung sein. Ebenso gibt es auch Risiken im Bereich des Investors selbst wie bspw. eine Änderung der persönlichen finanziellen und steuerlichen Situation oder längerfristige Bindung des Kapitals.

Nähere Informationen zu den Chancen und Risiken einer Beteiligung am gegenständlichen Projekt erhalten Sie im Rahmen der Beratung bzw. aus den weiterführenden Detailunterlagen.

**PROJEKTENTWICKLUNG/INITIATOR:
KOHO MANAGEMENT GMBH**

Unter dem Dach der „KoHo Management GmbH“ bündeln die beiden Experten für Immobilieninvestments, **Mag. Stefan Koller** und **StB Mag. Martin Hochfellner** ihre langjährigen Erfahrungen zu einem effizienten und professionellen **Initiator für Bauherrenmodelle und andere, moderne Sachwert-Anlagen.**

Projekte der KoHo Management GmbH stehen für eine vorsichtige und steuerlich fundierte Kalkulation sowie eine schlanke und investorenfreundliche Kostenstruktur.



Martin Hochfellner und Stefan Koller



**INVESTOREN-
BERATUNG &
VERTRIEB:
PERICON GMBH**

PERICON steht für **rd. 20 Jahre Erfahrung und Kompetenz im Bereich von steueroptimierten Anlage- und Vorsorge-lösungen** mit einem klaren Fokus auf Immobilieninvestments.

Als „**Investment-Boutique**“ bietet das Unternehmen als **unabhängiger Berater und Vermittler** nicht nur den aktuell breitesten Zugang zu Bauherrenmodellen und Anlegerwohnungen, sondern vielmehr auch die Möglichkeit, **individuelle und maßgeschneiderte Investments** zu beauftragen.

Durch **Exklusiv-Partnerschaften** mit ausgewählten und erfahrenen Entwicklern entstehen **einzigartige, moderne und werthaltige Investments** für Generationen.

Rechtliche Konzeption:

Hohenberg Rechtsanwälte GmbH

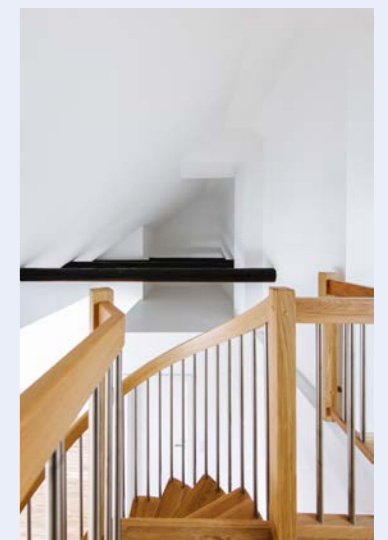
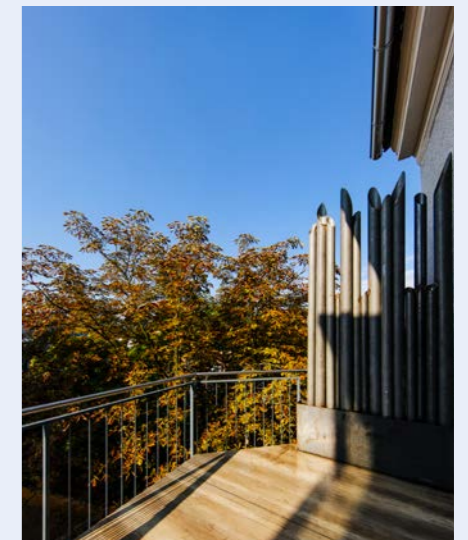


Steuerliche Konzeption:

*STWT – Steirische
Wirtschaftstreuhand GmbH & Co KG*



REFERENZEN



www.pericon.at / info@pericon.at
+43 (0)316 - 44 50 44



Mehr Informationen hier:

Version 2024-07

DAS BESTE INVESTMENT FÜR SIE. Sonst nichts.

Investorenberatung & Vertrieb:



PERICON GmbH
Hartenaugasse 6a
8010 Graz

+43 (0)316 44 50 44
info@pericon.at

www.pericon.at
www.bauherrenwohnung.at

LEGAL DISCLAIMER: Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf. Die Kurzinformation und insbesondere die enthaltenen Zahlen dienen zu Anschauungszwecken, haben keine rechtliche Verbindlichkeit und können nicht garantiert werden. Als Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen oder Wohnungseigentum gelten das Kaufanbot und der Kauf- und Herstellungsvertrag sowie die sonstigen bindenden Dokumente im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot. Die vorliegenden Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information. Die Informationsbroschüre ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für das in diesem Informationsblatt beschriebene Anlageobjekt und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoauflärung. Druckfehler vorbehalten.