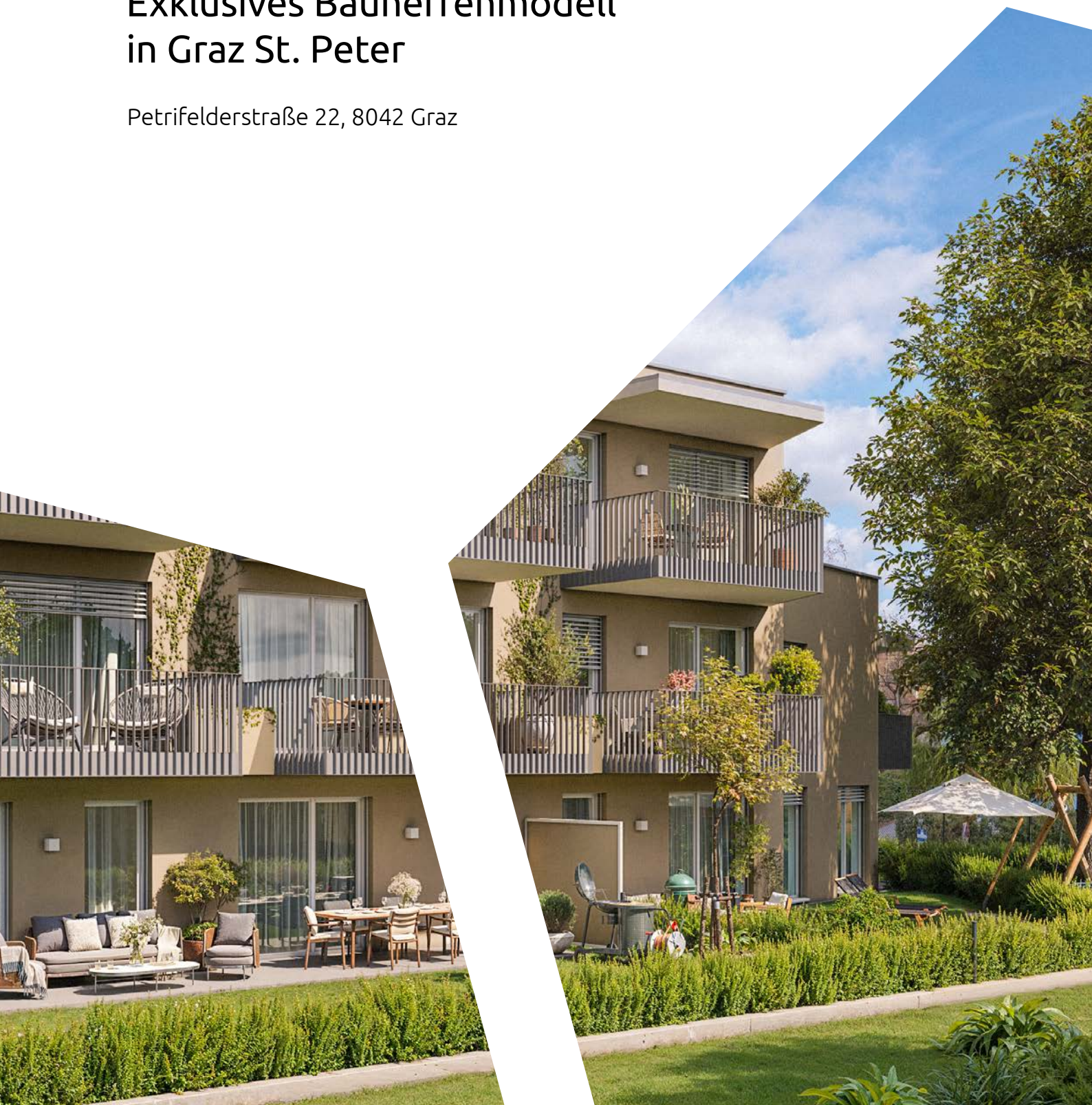




PETRIFELDER STRASSE 22

Exklusives Bauherrenmodell
in Graz St. Peter

Petrifelderstraße 22, 8042 Graz





„Mit Petrifelderstraße 22 realisieren wir ein kleines und feines Bauherrenmodell in einer der begehrtesten Lagen von Graz. Kleine Projektgröße, Förderung und ein klarer Qualitätsanspruch schaffen eine solide Basis für langfristig stabile Vermietung und planbare Ergebnisse.“

Stefan Koller,
Geschäftsführer der PERICON GmbH

UNSERE KERNTHEMEN

In allem, was wir tun, verstehen wir uns als radikal loyal gegenüber unseren Kunden. Das bedeutet: Wir sagen ehrlich, was sinnvoll ist – und was nicht. Dieses klare „Ja“ oder auch ein notwendiges „Nein“ schafft vor allem eines: Zufriedene und langfristig erfolgreiche Kunden.

Vermögensaufbau mit Immobilieninvestments

Ob Anlegerwohnung, Bauherrenmodell oder Investmentfonds – wir finden die passende, steuerlich optimierte Vorsorgelösung, abgestimmt auf Ihre Lebenssituation.

Lösungen & Konzepte für Bauträger und Projektentwickler

PERICON entwickelt aus Ihrer Projektidee ein klar strukturiertes Investmentmodell – wirtschaftlich, steuerlich und rechtlich optimiert.

Private & betriebliche Altersvorsorge (bAV)

Wir gestalten mit Ihnen ein individuelles, betriebliches Vorsorgemodell. Abgaben- und steueroptimiert für Unternehmer, wertvolle Zusatzleistungen für Mitarbeiter.



PETRIFELDERSTRASSE 22

Bauherrenmodell in Bestlage

Manchmal zeigen bestimmte Orte besondere Investmentchancen.

In Graz-St. Peter entsteht in der Petrifelderstraße 22 ein gefördertes Bauherrenmodell im Rahmen einer Assanierung (Abbruch/Neubau). Geplant sind 9 bis 10 hochwertig ausgeführte Wohnungen mit attraktiven Grundrissen und nachhaltigem Gebäudestandard. Die Kombination aus Top-Lage, Förderung und professioneller Umsetzung bietet eine starke Grundlage für langfristige Vermietbarkeit. Anleger profitieren zusätzlich von steuerlichen Effekten und Förder Vorteilen im Rahmen des Bauherrenmodells.

ECKDATEN

- Bauherrenmodell (KG)
- Geplante Förderung: „Assanierung“
- 9–10 Wohnungen
- Ca. 520 m² Nutzfläche
- PKW-Abstellplätze
- Hochwertige Ausführung
- klima**aktiv** Silber Zertifizierung

LEBENSWERTES GRAZ

Graz ist mit rund 300.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Österreichs und zählt zu den dynamischsten Ballungsräumen des Landes. Bevölkerungswachstum und Zuzug sorgen für anhaltende Nachfrage am Wohnungsmarkt – besonders in gut angebundenen, etablierten Wohnbezirken.

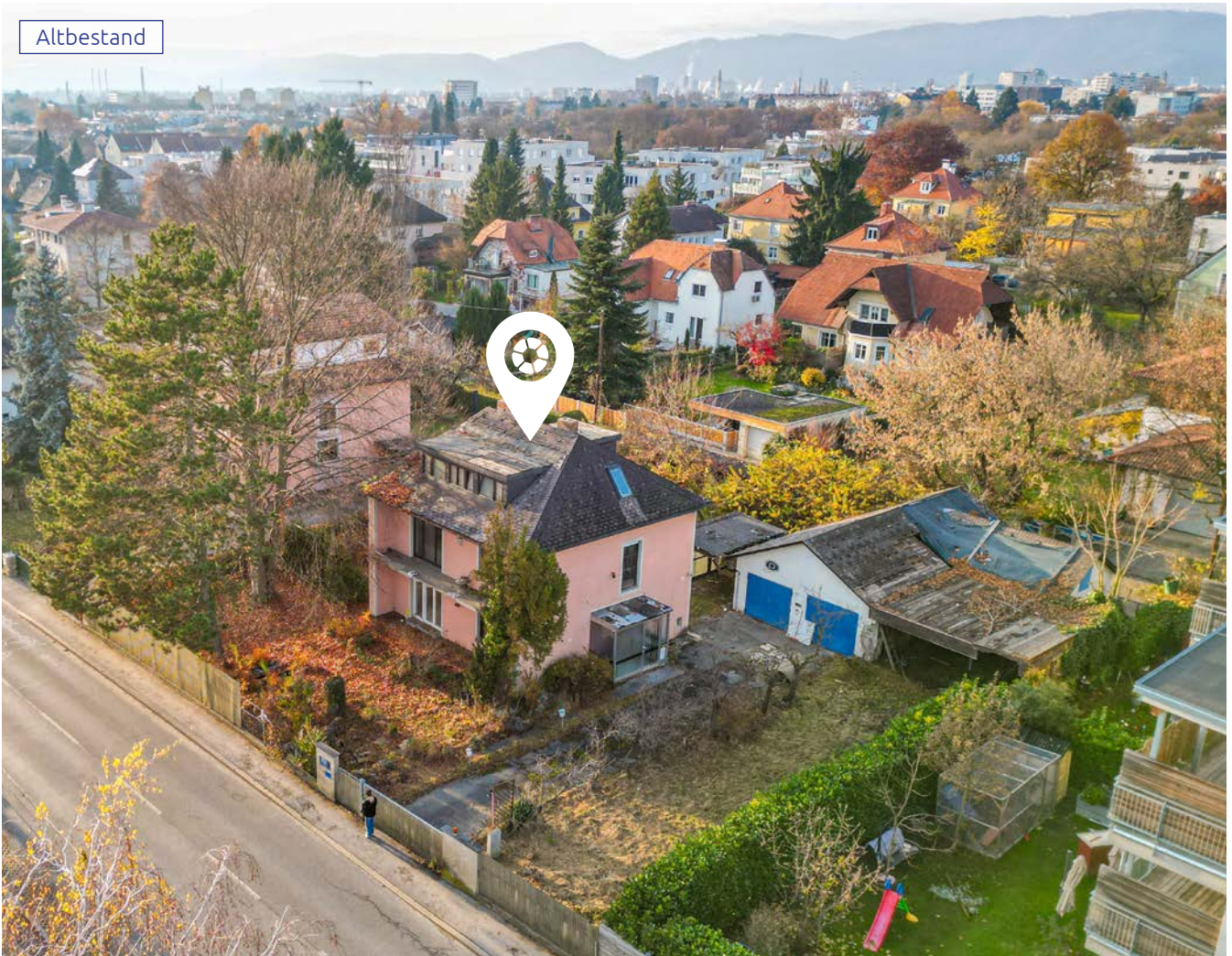
Neun von zehn Grazer leben sehr gerne in Graz. Grund für diese Zufriedenheit sind Nahversorgung, Freizeit- und Gesundheitsangebote, eine gute Umweltqualität sowie das umfangreiche Kultur- und Bildungsangebot. Studenten können zwischen vier Universitäten und zwei Fachhochschulen wählen. Zusätzlich ist 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.

ST. PETER

St. Peter zählt zu den begehrtesten Wohnlagen von Graz und liegt im Südosten der Stadt. Der Bezirk verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Innenstadt, Bildungseinrichtungen und großen Arbeitgebern. Für Investoren besonders relevant sind die stabile Nachfrage, die breite Zielgruppe und die langfristig hohe Vermietbarkeit in einem etablierten Wohnumfeld.



Altbestand



DIE LAGE

- Graz – St. Peter
- Begehrtes, ruhiges Wohnviertel mit Einfamilienhaus-Charakter
- 4 Minuten Fußweg zur Bushaltestelle
- Starke Nahversorgung in Gehweite (Supermarkt, Apotheke, etc.)
- Hohes Nachfragepotenzial durch gewachsene Infrastruktur & Stadtnähe



DIE LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft in der Petrifelderstraße 22 befindet sich in einem grünen, ruhigen Wohngebiet mit Einfamilienhaus-Charakter. Nahversorger wie SPAR, BILLA und eine Apotheke sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind fußläufig erreichbar.

Bebauungsstudie



DAS PROJEKT

Im Rahmen des geförderten Bauherrenmodells wird der bestehende Altbestand abgetragen und durch einen modernen Neubau ersetzt. Geplant sind 9 bis 10 Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 40 bis 75 m² und einem ausgewogenen 2- bis 4-Zimmer-Mix. Der Neubau fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und ist westlich ausgerichtet. Hochwertige Ausführung, effiziente Grundrisse und attraktive Freiflächen runden das Projekt ab.



DAS POTENZIAL

Petrifelderstraße 22 verbindet mehrere Faktoren, die für Anleger entscheidend sind: eine begehrte Lage in Graz-St. Peter, ein kompakter Projektumfang und die Kombination aus Förderung und steuerlichen Effekten. Der ausgewogene Wohnungsmix spricht eine breite Zielgruppe an und unterstützt damit einen stabilen Vermietungsgrad. Die nachhaltige Bauweise nach klimaaktiv-Silber-Standard und die geplante Ausführung mit Fokus auf Energieeffizienz tragen zu niedrigen Betriebskosten und langfristiger Wertigkeit bei.

klimaaktiv Silber

Für die Erlangung der Förderung „Assanierung“ ist eine Gebäudezertifizierung nach klimaaktiv Silber des österreichischen Bundesministeriums erforderlich.

Der klimaaktiv Standard des Bundes definiert klare Kriterien für Energieeffizienz, ökologische Qualität, Komfort und Ausführungsqualität. Dadurch wird die Gebäudequalität messbar und die nachhaltige Bauweise transparent nachvollziehbar.

klimaaktiv



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 Steuerrückflüssen entstehen.

IMMOBILIENINVESTMENT MIT SYSTEM

Bei diesem PERICON Bauherrenmodell beteiligen Sie sich prozentuell am Gesamtprojekt und sind somit anteilig Mitbesitzer an der Liegenschaft. Ein Investment ist je nach Projekt ab einer bestimmten Mindestbeteiligung vorgesehen.

Die Projektgesellschaft saniert bzw. errichtet das Bauwerk und kümmert sich um die laufende Vermietung & Bewirtschaftung. Sie profitieren anteilig von laufenden, arbeitsfreien Mieteinnahmen, öffentlichen Förderungen und steuerlichen Effekten.

BETEILIGUNGS- PROZESS IN 3 SCHRITTEN:

1. Sie beteiligen sich als Kommanditist am Bauherrenmodell
2. Sie leisten Ihre laufenden Eigenmittelzahlungen jährlich oder bekommen – abhängig von der Finanzierungsvariante - Ihre Ausschüttungen.
3. Sie profitieren von einer laufenden Steuerersparnis und stabilen Mieterträgen.

Den gesamten operativen Aufwand – von Konzeption, Koordination über Bauabwicklung bis hin zum laufenden Asset Management (Bewirtschaftung und Vermietung) übernimmt die professionelle Geschäftsführung.

Bauherrenmodell (KG) Beteiligung – ideelle Anteile



BEISPIEL

- ✓ **Beispielhafte Beteiligung: 7,5 % am Gesamtprojekt**
≈ 50 m² ertragsbewertete Fläche inkl. Zubehör
- ✓ **Eigenmitteleinsatz Bauphase: rd. EUR 90.000,-** (3x 30.000,-)
→ nach steuerlicher Wirkung effektiv rd. **EUR 56.000,-*** (≈ ca. 60%)
- ✓ **Laufende Zuschüsse: rd. EUR 6.000–7.000,- p. a. nach Steuer**
- ✓ **Nach 15 Vermietungsjahren: effektiver Eigenaufwand nach Steuer rd. EUR 150.000,-***
→ wertgesicherte Ausschüttungen rd. **EUR 7.500–8.000,- p. a.**
→ entspricht einer Ausschüttungsrendite von rd. **5 % p. a.**

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.



„ASSANIERUNG“ – DIE ABBRUCH-/NEU- BAU-FÖRDERUNG

Unter einer Assanierung versteht man das zumindest weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort. Eine Assanierung kann gefördert werden, wenn ein Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch einen teilweisen oder kompletten Neubau ersetzt wird. Das Gebäude muss in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß § 2 Abs. 1 Z. 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 liegen. Die maximal geförderte Nutzfläche darf das Fünffache der Bestandsnutzfläche im Allgemeinen nicht überschreiten. Es muss ein Amtsgutachten vorgelegt werden, dass die Assanierung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt.

Ein solches gefördertes Bauvorhaben unterliegt strengen Auflagen hinsichtlich einer nachhaltigen Bau- und Wohnraumqualitäten, Energiequellen und -effizienz und Materialauswahl. Das Gebäude ist nach der Ausführung entsprechend dem Gebäudestandard klimaaktiv Silber zu zertifizieren.

Die maximal förderbaren Kosten betragen bei Wohnungen mit mehr als 55 m² Wohnnutzfläche 70.000 Euro, sonst betragen die förderbaren Kosten je Wohneinheit 50.000 Euro.



MEHR ZUM PROJEKT

Alle Details zum Projekt kompakt und übersichtlich für Sie aufbereitet:

- aktueller Projektstatus
- detaillierte Berechnungsmodelle
- Vertragsentwürfe
- häufig gestellte Fragen (FAQ)
- weiterführende Unterlagen zur Vertiefung

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen, unverbindlichen Beratungstermin!

**Der direkte Weg
zu mehr Infos.**

Einfach QR-Code scannen
und Projekt entdecken.





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.





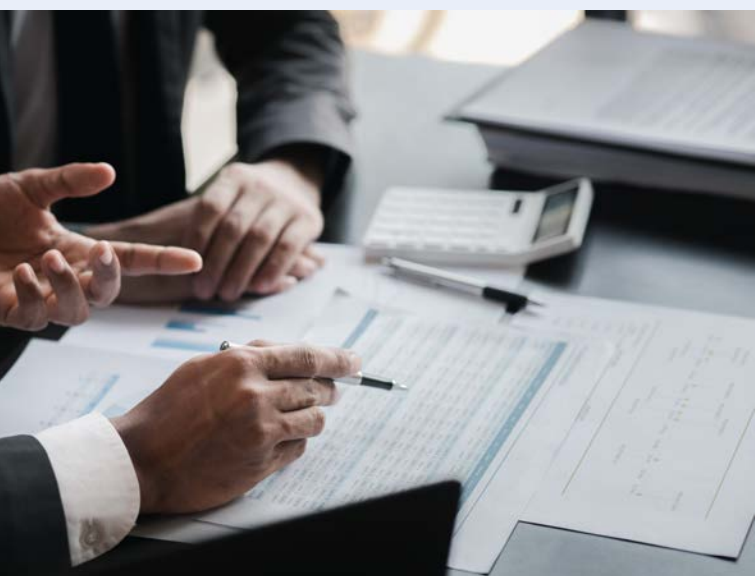
TOTALÜBERSCHUSS UND LIEBHABEREI

Für das gegenständliche 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 mehreren bzw. gleichzeitig 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

Als Teil der PERICON Gruppe ist die KOHO Management GmbH mit den beiden Experten Mag. Stefan Koller und Mag. Martin Hochfellner ein professioneller 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

HOHENBERG
RECHTSANWÄLTE

Steuerliche Konzeption:
StyriCon Steuerberatung GmbH & CoKG

StC || **StyriCon**
Steuerberatung



Hier geht es zum
Newsletter

Mit **PERICON** informiert bleiben.



Hier geht es zum
Podcast
„Immo Investment Talk“

Bleiben Sie nah an den wichtigsten Themen
rund um Immobilien, Vorsorge und Investments –
regelmäßig, fundiert und praxisnah aufbereitet.



Hier geht es zu
News & Events

REFERENZEN



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 Risikoaufklärung. Druckfehler vorbehalten.