



Puchstraße 34 8020 Graz

Bauherrenmodell N°493 Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

Information



8020 Graz | Puchstraße 34

INHALTSVERZEICHNIS

Abschnitt A	
Allgemeine Informationen	Seite 2
Abschnitt B	
Projektdaten	Seite 9
Abschnitt C	
Kreditzeichnung	Seite 25
Abschnitt D	
Barzeichnung	Seite 34
Abschnitt E	
Rechtliche und steuerliche Grundlagen	Seite 41
Abschnitt F	
Projektpartner:innen	Seite 46
Abschnitt G	
Anhang	Seite 47

März 2023 -1-



8020 Graz | Puchstraße 34

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Diese Unterlagen bieten einen allgemeinen Überblick sowie Informationen über das konkrete Angebot.

gewissenhaft unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse, Gesetzesgrundlagen, Erfahrungswerte aus Vergangenheit u.a.m. zusammengestellt. Es kann der Gewähr übernommen werden, dass sich derzeit nicht abschätzbare Veränderungen ergeben können, die das Ergebnis einer derartigen Beteiligung Bei den angeführten Beträgen und Flächen handelt es sich um gerundete Werte.

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung entspricht nicht dem üblichen Kauf einer bereits fertig gestellten Immobilie. Die Kommanditgesellschaft verwaltet ihre eigene Liegenschaft und ist als Bauherrin "unternehmerisch" tätig. Im Zuge der Projektentwicklung, Umsetzung, Finanzierung, Vermietung u.a.m. können sich Veränderungen ergeben, welche durch geänderte Marktbedingungen, Gesetze oder Beschlüsse der Kommanditistinnen und Kommanditisten eintreten. In diesen Unterlagen wird der voraussichtliche Ablauf des Investitionsvorhabens beschrieben; dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rd. 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA Institut für Anlageberatung AG realisiert wurden.

Die Zielsetzung, die finanziellen Voraussetzungen, die steuerliche Ausgangssituation u.a.m. jeweiligen Bauherrinnen und Bauherren verschieden und somit individuell. sind Es wird unbedingt empfohlen mit Ihrem/Ihrer persönlichen Berater: in sowie Steuerberater: in die Auswirkungen auf Ihre individuelle Situation und Lebensplanung zu besprechen und abzustimmen.

Wir haben uns auf den folgenden Seiten für eine gendergerechte Sprache entschieden. Das heißt, dass wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern sowohl die weibliche als auch die männliche grammatikalische Form verwenden.

März 2023 - 2 -



8020 Graz | Puchstraße 34

IMMOBILIENBESITZ MIT ERHÖHTER WERTSCHÖPFUNG

SICHERHEIT, ERTRAG, WERTBESTÄNDIGKEIT In Zeiten mit großer Ungewissheit über die künftige Entwicklung der Kapitalmärkte kommt einer Wahl der geeigneten Vorsorge- und Anlageform entscheidende Bedeutung zu.

Geldwerte verlieren inflationsbedingt mittelbis langfristig an Kaufkraft. Sachwerte, wie Immobilienbesitz - insbesondere Ertragsimmobilien in urbanen/innerstädtischen Lagen - zeichnen sich hingegen durch ihre Wertbeständigkeit aus.

MÖGLICHKEITEN VERSCHIEDENE DER IMMOBILIENVERANLAGUNG -**DER MARKT** Den Investor:innen stehen verschiedene Wege der Immobilienveranlagung offen, wobei eine Entscheidung nicht nur vom gewünschten Kapitaleinsatz, sondern auch von anderen persönlichen Rahmenbedingungen (Steuersituation, Sicherheitsaspekt, Veranlagungshorizont) abhängt.

Eine Möglichkeit stellt der private, direkte Erwerb von Immobilien (z.B. Eigentums- bzw. Vorsorgewohnung) dar. Diese in Österreich gängige Form der Immobilienveranlagung hat jedoch u.a. den Nachteil, dass sie den Investor:innen meist viel Zeit und regelmäßigen Verwaltungsaufwand abverlangt. Dieser Umstand führt häufig zur Erkenntnis, dass "Besitz auch belastet". Zudem bleiben den Investor:innen mögliche Vorteile (z.B. Förderungen, steuerliche Begünstigungen, Mietenpool u.a.m.) meist verwehrt.

Nachteilig kann dabei eine Abhängigkeit von den Fähigkeiten des beteiligten Managements sein. In Österreich gab es in der Vergangenheit einige bedauerliche Beispiele, bei denen die Investor:innen schmerzhafte Verluste - trotz einer grundsätzlich sicheren Veranlagungsvariante - erleiden mussten.

INTELLIGENTE UND ZEITGEMÄSSE DIE **LÖSUNG BAUHERRENMODELL** DAS Eine Spezialform der Immobilienbeteiligung stellt das Bauherrenmodell dar. Diese Veranlagungsform Vorzüge klassischen die der Immobilienveranlagung und schließt zuvor erwähnte "Quellen des Misserfolges" aufgrund klarer und fairer Rahmenbedingungen bestmöglich aus.

Jeder/Jede Investor:in kann einen individuell großen Anteil an einer konkreten Immobilie mit persönlicher Firmenbucheintragung erwerben. Im Grundbuch wird die Puchstraße 34 Entwicklungs GmbH & Co KG eingetragen. Darüber hinaus bietet diese Variante weitere Vorteile, die bei anderen Beteiligungsformen nicht erzielbar sind.

März 2023 - 3 -







IMMOBILIENBESITZ MIT SYSTEM - Kommanditbeteiligung als Bauherrenmodell

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung ist eine Möglichkeit der Immobilienveranlagung für Privatinvestor:innen zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der Gesetzgeber den Investor:innen (= Kommanditgesellschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der Puchstraße 34 Entwicklungs GmbH & Co KG, um das bestehende Altgebäude abzubrechen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung (keine Eigennutzung!).

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell im Wege einer Kommanditgesellschaft soll – neben
der Wertsicherung des Kapitals –
ein langfristiges, wertgesichertes
und arbeitsfreies Zusatzeinkommen ermöglichen. Zur Erreichung
dieses Zieles werden erfahrene
Professionist:innen beauftragt, um
für die Privatinvestor:innen nahezu
keinen persönlichen Aufwand, bei
gleichzeitig voller Transparenz und
Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

WESENTLICHE VORTEILE FÜR INVESTOR:INNEN

- · Sicherheit durch Grundbucheintragung der Kommanditgesellschaft
- · Inflationsschutz durch Indexierung der Mieteinnahmen
- · Transparenz und laufende Information
- · Vermietungsgemeinschaft (Risikominimierung durch Mietenpool)
- Beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA für Bau- u. Nebenkosten) gemäß
 Wohnhaussanierungsgesetz
- · Berechtigung zum Vorsteuerabzug (Unternehmereigenschaft)
- · Niedrige Betriebskosten wegen generalsanierter, energieeffizienter Bausubstanz
- · Individuelle Finanzierungsgestaltung für den/die Investor:in (Barbeteiligung möglich)
- Arbeitsfreies Zusatzeinkommen durch professionelles Immobilienmanagement inkl. Vermietung und Verwaltung

KEINE CHANCEN OHNE WIRTSCHAFTLICHES RISIKO

- Änderung der Markt- und Gesetzeslage
 (z.B. Mieternachfrage, steuerliche oder f\u00f6rderungsrechtliche \u00e4nderungen)
- · Risiken aus dem Werkvertrag (z.B. Bodenrisiko, behördliche Auflagen)
- · Finanzierungsrisiken (z.B. Zinserhöhung, Mieterausfall)
- · Immobilienspezifische Risiken (z.B. Leerstand, Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiko)
- · Zeitliche Risiken (Behördenverfahren, Bauzeitzinsen, usw.)

März 2023 - 4 -



8020 Graz | Puchstraße 34

UMSETZUNG

Zur erfolgreichen Umsetzung eines Bauherrenmodells ist spezielles Know-How, langjährige Erfahrung und ein koordiniertes Zusammenwirken verschiedener Projektpartner:innen erforderlich. IFA Institut für Anlageberatung AG beschäftigt sich seit 1984 überwiegend mit der Aufbereitung und Vermittlung von Bauherrenmodellen an Kapitalanleger:innen. In Zusammenarbeit mit zahlreichen, erfahrenen Projektpartner:innen (Steuerberater:innen, Anwältinnen und Anwälte, Makler:innen, Banken usw.) konnten bis Ende 2022 insgesamt 492 innerstädtische Wohnobjekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 2,64 Mrd. realisiert werden. 7.800 Anleger:innen gelangten dadurch in den Genuss der zuvor erwähnten Vorteile.

DURCHSCHNITTLICHER VERMIETUNGSGRAD 2022

Hoher Vermietungsgrad beweist höchste Kompetenz.



Bauherrenmodelle der IFA Institut für Anlageberatung AG sind ein Gewinn für Alle. Die aktive Beteiligung an sinnvoller Stadtentwicklung und Realisierung von leistbarem Wohnraum in lebenswerten Wohnungen zeigt sich in einer hohen Vermietungsrate.

Der durchschnittliche Vermietungsgrad von IFA Bauherrenmodellen im Jahr 2022 beträgt österreichweit 96,7%. Dieser Wert bezieht sich auf die aktuell zur Vermietung stehenden Wohneinheiten, kann sich je nach Marktverhältnissen ändern und lässt keine Rückschlüsse auf andere Objekte zu.

März 2023 - 5 -

BEISPIELE AUS REALISIERTEN IFA BAUHERRENMODELLEN

















März 2023 - 6 -



BEISPIELE AUS REALISIERTEN IFA PRIME INVESTMENTS

























STANDARDANFORDERUNGEN

- $\cdot \ \mathsf{Geeignete} \ \textbf{Infrastruktur} \ \mathsf{und} \ \textbf{Verkehrsanbindung}$
- · Nachfrageorientierte Wohnungsgrößen
- $\cdot \ Anspruchsvoller \ \textbf{Gesamteindruck}$
- · Gediegene **Grundausstattung** (Parkettböden, Küchen, etc.)



















März 2023 - 8 -



8020 Graz | Puchstraße 34

DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

- · Realisierung des Investitionsvorhabens durch Kapitalanleger:innen in Form einer Beteiligung als Kommanditist:in an der Puchstraße 34 Entwicklungs GmbH & Co KG
- · Eintragung des persönlichen Anteiles an der Kommanditgesellschaft im österreichischen Firmenbuch
- · Gemeinschaftliche Vermietung (Mietenpool) durch beauftragte Hausverwaltung Einkunftsart "Vermietung und Verpachtung"
- · Steuerliche Begünstigungen gemäß Wohnhaussanierungsgesetz; begünstigte Abschreibung (15 Jahre) der Baukosten für das Projekt
- Nicht rückzahlbare Zuschüsse des Landes Steiermark (Förderzusicherung liegt vor)
- · Verwertungsszenario: Möglichkeit der Veräußerung nach Erreichung des steuerlichen Totalgewinnes auf Basis eines Mehrheitsbeschlusses der Kommanditist:innen

PROJEKTDATEN:

- Abbruch des Altgebäudes und Errichtung eines Neubaus
- · Schaffung von 22 Wohneinheiten, mit Eigengarten, Balkon oder Terrasse, sowie 15 TG-Stellplätzen
- · Ertragsbewertete Nutzfläche: 1.717 m²
- · Geplanter **Baubeginn**: Herbst 2023 (rechtskräftige Baubewilligung liegt vor)
- · Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2025
- · Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: EUR 10.450.000 netto (Vorst. abzug)
- · Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 58% Eigenkapital; 42% Fremdmittel

BAUKOSTENGARANTIE:

die Baukosten für das konzipierte Projekt laut Projektdokumentation sind als Festpreis garantiert. Die Risiken aus der aktuellen Ukraine-Krise sowie Auswirkungen aus der Covid-19 Pandemie sind in der Garantie beinhaltet. Ausgenommen sind aus steuerlichen Gründen die allgemeinen Bauherrenrisiken wie z.B. Boden- bzw. Baugrundrisiko oder auch gesetzliche, förderrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen.

ERSTVERMIETUNGSGARANTIE:

für die ersten 12 Monate ab Fertigstellung und Vermietungsbeginn wird eine Erstvermietungsgarantie zu Gunsten der Investor:innen abgegeben. Sollte es in den ersten 12 Monaten ab diesem Zeitpunkt zu Leerständen bzw. Mietausfällen kommen, so werden diese entgangenen Mieteinnahmen in Höhe der kalkulierten Mieten bis maximal 12 Monate getragen. Im Falle einer späteren Fertigstellung verschieben sich diese Termine entsprechend.

Zur Umsetzung des Investitionsvorhabens werden entsprechende Projektpartner:innen von den investierenden Klient:innen direkt beauftragt. Dieses Projekt wurde von IFA Institut für Anlageberatung AG bzw. dessen Planer sowie dem Wohnungsbeirat des Landes Steiermark hinsichtlich der Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen und förderungsrechtlichen

Bestimmungen.

März 2023 -9-



8020 Graz | Puchstraße 34

BAUHERRENMODELL MIT VERWERTUNGSSZENARIO 1/2

Mit dem IFA Bauherrenmodell N°493 werden Sie zum/zur Gesellschafter:in des Projekts Puchstraße 34 | 8020 Graz, einem Neubau im geförderten Wohnbau. Ihr persönlicher Anteil an dieser Grazer Immobilie wird im Firmenbuch und die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit des gemeinsamen Mietenpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, Förderung und begünstigter Abschreibung. Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investor:innen des BHM N°493 ein Szenario ermöglicht, das vor allem hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

VERWERTUNGSSZENARIEN

Im folgenden Geschäftsjahr ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns können die Gesellschafter:innen mit einfacher Mehrheit den Beschluss fassen:

I. Wohnungseigentum zu begründen und Wohnungseigentumsobjekte zu veräußern

II. die gesamte Liegenschaft zu verkaufen

VERMIETUNG

Bis zum Erreichen des steuerlichen Totalgewinns durch die Kommanditist:innen sind die herzustellenden Wohnungen jedenfalls ertragbringend zu vermieten. Der Totalgewinn wird bei Kreditzeichnung laut IFA Prognoserechnung im 25. Jahr erreicht.

VERWERTUNGSBESCHLUSS

Bei Fassung eines Verwertungsbeschlusses ist von der Gesellschaft ein Verkehrswertgutachten eines/ einer gerichtlich beeideten Sachverständigen für Immobilienbewertung über den Verkehrswert aller Wohnungseigentumsobjekte im vermieteten und unvermieteten Zustand einzuholen.

März 2023 -10 -



8020 Graz | Puchstraße 34

BAUHERRENMODELL MIT VERWERTUNGSSZENARIO 2|2

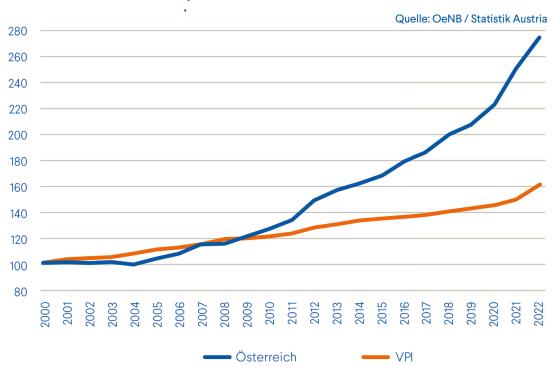
Die Verkaufspreise müssen mindestens dem im Verkehrswertgutachten ermittelten Preis entsprechen (wobei zulässig ist, dass Unterschreitungen bei einzelnen Einheiten durch Überschreitungen bei anderen Einheiten ausgeglichen werden).

Im Falle der Wohnungseigentumsbegründung mit anschließender Veräußerung der Wohnungen wird zunächst den investierten Kommanditist:innen eine Erwerbsmöglichkeit mit begünstigten Vermittlungskonditionen angeboten.

Ab Fassung des Verwertungsbeschlusses soll innerhalb von zwei Jahren die Realisierung des Verkaufserlöses und die anteilsmäßige Aufteilung an die Investor:innen erfolgen. Sollte ein Verkauf innerhalb von drei Jahren nicht erfolgen, ist von der Gesellschaft ein neues Verkehrswertgutachten zur Verkaufspreisbildung einzuholen.

Detailliertere Informationen zum Verwertungsszenario finden Sie im Gesellschaftsvertrag.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2022







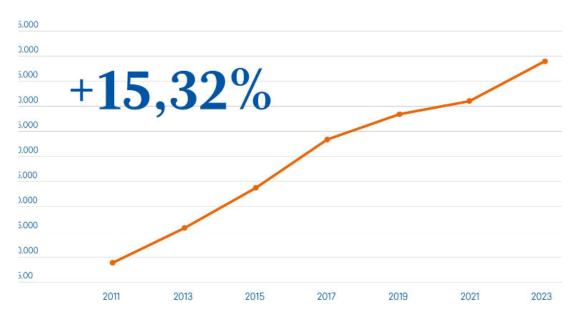
GRAZ - STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.

Plus 12 Prozent innerhalb von 10 Jahren: Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Prognostiziert ist, dass in zehn Jahren ein Viertel der österreichischen Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen von Graz und Wien wohnt. Die Nachfrage an hochwertigem, leistbarem Wohnraum ist somit jetzt und in Zukunft hoch.

Für Investor:innen sind Immobilien ein stabiler Anker im Portfolio, besonders krisenfest erweisen sich dabei Investments in geförderten Wohnbau mit privaten Freiflächen.

Eigentümer:innen profitieren von hoher Nachfrage, ausgezeichneter Vermietbarkeit und damit regelmäßigen Mieteinnahmen mit langfristig stabiler Rendite. Weitere Benefits sind steuerliche Optimierungen und Förderungen des Landes.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Statistik Austria

März 2023 – 12 –



GRAZ - STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.







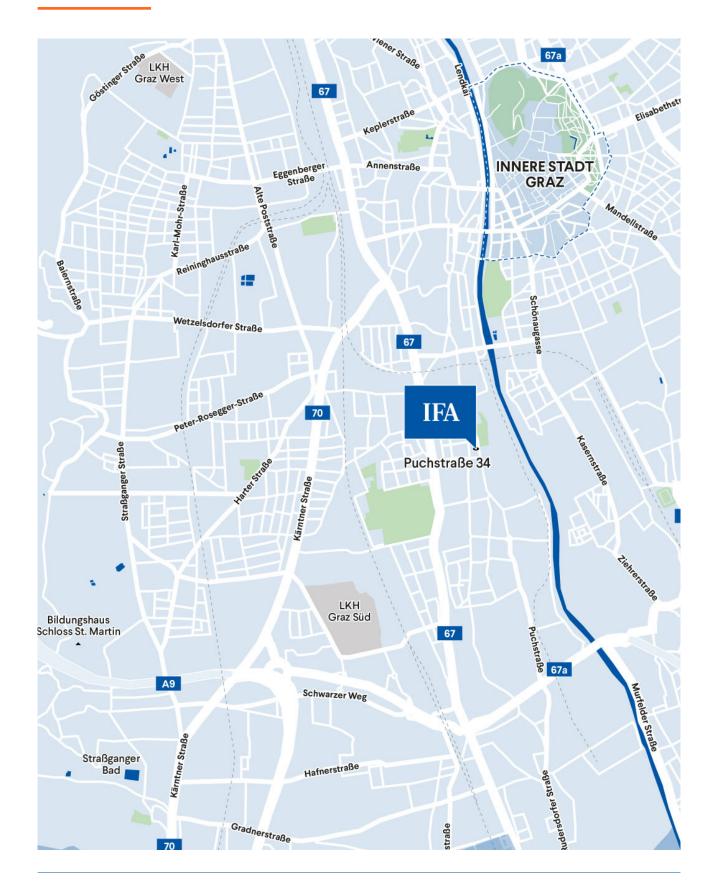








GUT GELEGEN





8020 Graz | Puchstraße 34

ALLES IN DER NÄHE

Gut erreichbar zur "Puchstraße 34" gibt es umfassende Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister. Beliebte Einkaufszentren wie der Citypark oder der Murpark sind gut erreichbar.

Die "Puchstraße 34" ermöglicht vielseitiges und hochwertiges Wohnen im geförderten Wohnbau.

NAHVERSORGER

Supermarkt	250 m
Bäckerei	220 m
Einkaufscenter "City Park"	1.000 m

KINDERGARTEN | SCHULEN

Volksschule	260 m
Kindergarten	250 m
Mittelschule / Bundesgymnasium / Bundesrealgymnasium	1.930 m

ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Allgemeinmediziner	320 m
Apotheke	400 m
LKH Graz II, Standort Süd	1.750 m

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Straßenbahnhaltestelle "Dornschneidergasse"	80 m
Bushaltestelle "Graz Fernheizkraftwerk"	150 m
BahnhofGraz Ostbahnhof-Messe"	1.150 m

März 2023 -15 -



DIE UMGEBUNG









DIE UMGEBUNG









DAS OBJEKT - VISUALISIERUNG



März 2023 -18 -



DAS OBJEKT - VISUALISIERUNG



März 2023 - 19 -



8020 Graz | Puchstraße 34

LANGFRISTIG NACHHALTIG.

Mit jedem Immobilien-Investment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Umsetzung dieses Gedankens ist im Projekt "Puchstraße 34" durch eine Reihe baulicher Maßnahmen spürbar. **Ein Auszug:**

- · Nachverdichtung anstelle weiterer Bodenversiegelung
- · Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung
- · Photovoltaik-Anlage, wenn möglich
- · Einzel- und Gemeinschaftsgärten
- · Tiefgarage und Fahrradabstellplätze

März 2023 - 20 -



8020 Graz | Puchstraße 34

WIR ENTWICKELN LEBENSRÄUME

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie "Grätzelzentren".

WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO_2 in der Luft bei.

WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung, Regenwasser-Management und optimierten Wasserbedarf.



8020 Graz | Puchstraße 34

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche*	Faktor	Ertragsbewertete Nutzfläche **
Erdgeschoss	4	271 m ²	1,000	271 m ²
1. Obergeschoss	6	393 m²	1,025	403 m²
2. Obergeschoss	6	393 m²	1,050	412 m ²
3. Obergeschoss	6	393 m²	1,075	422 m²
Balkone		206 m ²	0,500	103 m²
Terrassen		39 m²	0,300	12 m ²
Gärten		187 m²	0,100	19 m²
15 Stellplätze				75 m²
Ertragsbewertete N	lutzfläche			1.717 m²

^{*} Nutzfläche gemäß Bauordnung. Auf Grund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

^{**} Bewertung auf Grund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht nicht einer Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen.







KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche*	Miet	e m²	Mieteinnah	men
22 Wohnungen	1.450 m ²	9,69	EUR	14.052	EUR
22 Küchen		40,00	EUR	880	EUR
15 Stellplätze		60,00	EUR	900	EUR
Gesamteinnahmen monatlich				15.832	EUR
Gesamteinnahmen jährlich				190.000	EUR

Es wurde eine Förderung beim Land Steiermark beantragt und laut Zusicherung werden über einen Zeitraum von 10 Jahren jährliche Zuschüsse in Höhe von 11.000 Euro gewährt.

Gemäß Förderungsbestimmungen können auf die Dauer der Förderung (15 Jahre) der Richtwert (derzeit monatlich 8,49 Euro/m²) als Miete verrechnet und zusätzlich noch Erhaltungsbeiträge von derzeit monatlich 0,56 Euro/m² und Benützungsentgelte für Küchen angesetzt werden.

Unter Berücksichtigung einer Erhöhung des Richtwertes bis zur Fertigstellung um 7,0% beträgt die Miete voraussichtlich rund 9,69 Euro/m².

Weiters können Benützungsentgelte von jeweils 5,00 Euro für technische Ausstattung sowie Kellerabteile monatlich angesetzt werden. Diese Werte wurden nicht berücksichtigt und stellen eine zusätzliche Reserve dar.

Um eine rasche Vollvermietung zu erreichen, wird die Erstvermietung für den/die Mieter:in provisionsfrei erfolgen. Die diesbezüglichen Aufwendungen sowie Honorare sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.

Anzahl	Nutzfläche*	Miet	e m²	Mieteinnah	men
22 Wohnungen	1.450 m ²	11,25	EUR	16.312	EUR
15 Stellplätze		60,00	EUR	900	EUR
Gesamteinnahmen monatlich				17.212	EUR
Gesamteinnahmen jährlich				206.000	EUR

Gemäß Liebhabereirichtlinien sind in Fällen gesetzlicher Einnahmenbeschränkungen (wie z.B. Richtwertmieten oder förderungsrechtliche Einschränkungen) fiktive marktkonforme Mieteinnahmen anzusetzen.

Die fiktiven Mieten werden für die Totalgewinnberechnung unter Berücksichtigung der Indexanpassung von 7,0% bis zur Fertigstellung mit einem Wert von EUR 11,25 netto/m² angesetzt.

* Nutzfläche gemäß Bauordnung.

Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (vor allem im Dachgeschossbereich aufgrund der Wandschrägen) ergeben.



8020 Graz | Puchstraße 34

VORAUSSICHTLICHER INVESTPLAN

		netto*	Preis	s/m² **
KG samt Liegenschaftsanteilen	2.140.000	EUR	1.246	EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	6.680.000	EUR	3.891	EUR
Wirtschaftliche Betreuung	525.000	EUR	306	EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	23	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung *	210.000	EUR	122	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision Komplementär	84.000	EUR	49	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	155.000	EUR	90	EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	9.834.000	EUR	5.727	EUR

NICHT ENTHALTEN SIND:

- · Kosten aufgrund nicht bekannter behördlicher Auflagen
- · Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- · Finanzierungskosten und Eintragungsgebühr sowie Bauzeitzinsen
- · Erhöhung des Finanzierungsaufwandes (z.B. Bauzeitzinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw.
- · Änderungen des Zinssatzes
- · Kosten aufgrund zusätzlich erforderlicher baulicher Maßnahmen (Boden- und statisches Risiko)
- · Allfällige Erhöhung des Finanzierungsvolumens gemäß Beschlüssen der Gesellschafter:innen

März 2023 - 24 -

^{*} Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmer:inneneigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

^{**} Nettopreis bezogen auf eine ertragsbewertete Nutzfläche von 1.717 m².

^{***} Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen.



8020 Graz | Puchstraße 34

VORAUSSICHTLICHER INVESTPLAN KREDITZEICHNUNG

Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	9.834.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	55.000	EUR
Finanzierungskosten	10.000	EUR
Bauzeitzinsen **	507.000	EUR
Reserve	44.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	10.450.000	EUR
Beratungshonorar	156.750	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	10.606.750	EUR

* Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer	2.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	38.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
	55.000	EUR

^{**} Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Herbst 2023 und einem Tilgungsbeginn ab November 2025, einem Zinssatz von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 6.043.250 Euro. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

März 2023 - 25 -



8020 Graz | Puchstraße 34

FINANZIERUNGSVORSCHLAG – KREDITZEICHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Eigentümer:innen

voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	10.606.750	EUR
Fremdkapital *	4.406.750	EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 31.03.2025	1.200.000	EUR
Eigenkapital 2024 - Einzahlung 30.06.2024	2.500.000	EUR
Eigenkapital 2023 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Gesellschafterversammlung	2.500.000	EUR
	r	netto

- * Für die Endfinanzierung ab 01.11.2025 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:
 - Bankdarlehen 4.406.750 Euro
 - Kalkulierter Fixzinssatz 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 30.09.2033; ab 01.10.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a.
 - · Laufzeit 10 Jahre ab 01.11.2025

Die rund 58%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.

Die endgültige Finanzierung wird von den Kommanditist:innen anlässlich der Gesellschafterversammlung beschlossen.

März 2023 – 26 –



8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG - KREDITZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 10.606.750*

BAUPHASE (2023 - 2025) 6.200.000 Eigenaufwand vor Steue Eigenaufwand Steuerliches Ergebnis 2023 2.500.000 2023 -1.010.000 -1.119.102 Steuerrückfluss ** bei 50% 2024 2.500.000 2024 -715.000 Progression 2025 1.200.000 2025 -513.203 5.080.898 6.200.000 -2.238.203**Eigenaufwand NACH STEUER** Fremdkapital Bankdarlehen *** 4.406.750 FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035) Ø Eigenaufwand Ø Eigenaufwand 359.112 171.549 29.926 14.296 nach Steuer **** vor Steuer **** ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung) 5.441.225 Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten 219.463 voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten 4,0 % Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System kumulierter Eigenaufwand von 2023 -Gesamtinvestition am Ende der Bauphase 2040 10.606.750 5.441.225 48% Eigenaufwand 48% Eigenaufwand 11% Steuerrückfluss 31% Steuerrückfluss 41% Bankdarlehen 20% Mieten bereinigt um Zinsaufwände 1% Zuschüsse

- Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungsund Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- * Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von EUR 4.406.750 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.11.2025, kalkulierter Fixzinssatz mit 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 30.09.2033. Ab 01.10.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a.
- Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 2035. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

März 2023 - 27 -



8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG - KREDITZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-2.500.000		-2.500.000	-2.500.000
Ш	2024					-2.500.000	505.000	-1.995.000	-4.495.000
	2025	25.738	1.833	27.571	-91.342	-1.263.770	357.500	-906.270	-5.401.270
	2026	154.428	11.000	165.428	-548.050	-382.622	256.602	-126.020	-5.527.291
	2027	160.673	11.000	171.673	-548.050	-376.377	258.944	-117.433	-5.644.724
	2028	160.673	11.000	171.673	-548.050	-376.377	247.559	-128.819	-5.773.543
	2029	167.153	11.000	178.153	-548.050	-369.897	238.916	-130.981	-5.904.523
	2030	167.153	11.000	178.153	-548.050	-369.897	226.636	-143.261	-6.047.784
	2031	170.255	11.000	181.255	-548.050	-366.796	217.181	-149.614	-6.197.399
	2032	170.255	11.000	181.255	-548.050	-366.796	205.741	-161.054	-6.358.453
€	2033	177.234	11.000	188.234	-548.050	-359.816	195.397	-164.419	-6.522.872
	2034	177.234	11.000	188.234	-548.050	-359.816	181.089	-178.727	-6.701.599
	2035	184.477	9.167	193.643	-456.367	-262.724	169.773	-92.951	-6.794.550
	2036	181.578		181.578		181.578	154.402	335.979	-6.458.571
	2037	189.094		189.094		189.094	151.211	340.305	-6.118.265
	2038	189.094		189.094		189.094	147.453	336.547	-5.781.718
	2039	196.895		196.895		196.895	7.953	204.848	-5.576.871
	2040	200.593		200.593		200.593	-64.947	135.645	-5.441.225
	2041	219.463		219.463		219.463	-100.296	119.167	-5.322.058

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

März 2023 - 28 -

Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 11.000 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

^{**} Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

^{***} angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

^{****} Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer

^{*****} kumulierter Eigenaufwand nach Steuer



8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG - KREDITZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-1.010.000		-1.010.000	-1.010.000
2024				-715.000		-715.000	-1.725.000
2025	31.667	-5.929	25.738	-506.000	-32.941	-513.203	-2.238.203
2026	190.000	-35.572	154.428	-484.000	-188.316	-517.888	-2.756.091
2027	197.178	-36.505	160.673	-484.000	-171.790	-495.117	-3.251.209
2028	197.178	-36.505	160.673	-484.000	-154.505	-477.832	-3.729.041
2029	204.626	-37.473	167.153	-484.000	-136.426	-453.272	-4.182.313
2030	204.626	-37.473	167.153	-484.000	-117.516	-434.362	-4.616.675
2031	212.356	-42.102	170.255	-484.000	-97.737	-411.482	-5.028.157
2032	212.356	-42.102	170.255	-484.000	-77.050	-390.795	-5.418.952
2033	220.379	-43.145	177.234	-484.000	-55.412	-362.178	-5.781.130
2034	220.379	-43.145	177.234	-484.000	-32.780	-339.546	-6.120.676
2035	228.704	-44.227	184.477	-484.000	-9.280	-308.803	-6.429.480
2036	228.704	-47.126	181.578	-484.000		-302.422	-6.731.902
2037	237.343	-48.249	189.094	-484.000		-294.906	-7.026.808
2038	237.343	-48.249	189.094	-205.000		-15.906	-7.042.713
2039	246.309	-49.415	196.895	-67.000		129.895	-6.912.819
2040	250.560	-49.967	200.593			200.593	-6.712.226
2041	277.249	-57.785	219.463			219.463	-6.492.763

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

marktkonformen Miete.

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen



Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.492.000

Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 190.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,0% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2027 (2,0% p.a. ab dem Jahr 2041). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.11.2025 berechnet.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

März 2023 - 29 -

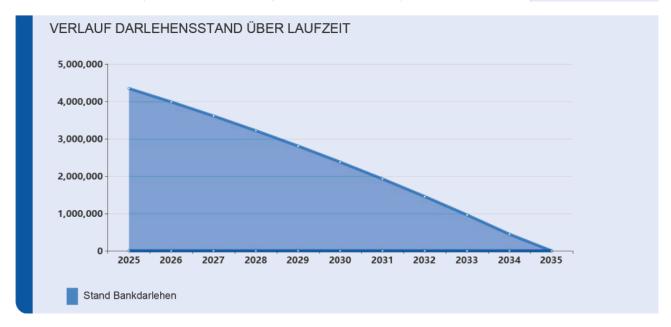


8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG - KREDITZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	58.400	32.941	91.342	4.348.350
2026	359.734	188.316	548.050	3.988.616
2027	376.260	171.790	548.050	3.612.356
2028	393.545	154.505	548.050	3.218.810
2029	411.625	136.426	548.050	2.807.186
2030	430.535	117.516	548.050	2.376.651
2031	450.313	97.737	548.050	1.926.338
2032	471.001	77.050	548.050	1.455.337
2033	492.638	55.412	548.050	962.699
2034	515.270	32.780	548.050	447.429
2035	447.087	9.280	456.367	
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

März 2023 - 30 -



8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG - KREDITZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-731.000		-731.000	-731.000
2024				-298.000		-298.000	-1.029.000
2025	34.333	-5.929	28.405	-76.000	-32.941	-80.537	-1.109.537
2026	206.000	-35.572	170.428	-109.000	-188.316	-126.888	-1.236.425
2027	210.120	-36.505	173.615	-109.000	-171.790	-107.175	-1.343.599
2028	214.322	-36.505	177.818	-109.000	-154.505	-85.687	-1.429.287
2029	218.609	-37.473	181.136	-109.000	-136.426	-64.290	-1.493.576
2030	222.981	-37.473	185.508	-109.000	-117.516	-41.008	-1.534.584
2031	227.441	-42.102	185.339	-109.000	-97.737	-21.398	-1.555.982
2032	231.989	-42.102	189.888	-109.000	-77.050	3.838	-1.552.144
2033	236.629	-43.145	193.485	-109.000	-55.412	29.073	-1.523.071
2034	241.362	-43.145	198.217	-109.000	-32.780	56.437	-1.466.634
2035	246.189	-44.227	201.962	-109.000	-9.280	83.682	-1.382.952
2036	251.113	-47.126	203.987	-109.000		94.987	-1.287.965
2037	256.135	-48.249	207.886	-109.000		98.886	-1.189.079
2038	261.258	-48.249	213.009	-109.000		104.009	-1.085.070
2039	266.483	-49.415	217.068	-109.000		108.068	-977.002
2040	271.813	-49.967	221.845	-109.000		112.845	-864.157
2041	277.249	-57.785	219.463	-109.000		110.463	-753.693
2042	282.794	-58.506	224.288	-109.000		115.288	-638.406
2043	288.450	-59.242	229.208	-109.000		120.208	-518.197
2044	294.219	-59.992	234.227	-109.000		125.227	-392.970
2045	300.103	-60.757	239.347	-109.000		130.347	-262.624
2046	306.105	-61.537	244.568	-109.000		135.568	-127.055
2047	312.227	-62.333	249.895	-109.000		140.895	13.839

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

- * Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 206.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a ab dem Jahr 2027.
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

März 2023 - 31 -



8020 Graz | Puchstraße 34

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG KREDITZEICHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investorenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 9,0% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.11.2025) mit 190.000 Euro p.a., zuzüglich Zuschüsse in Höhe von EUR 11.000 p.a. (10 Jahre) kalkuliert. Die angenommene Indexierung beträgt ab 2027 4,0% alle 2 Jahre, ab 2041 2,0% p.a.

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 206.000 Euro angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.11.2025 wurden folgende Konditionen angenommen:

- · Bankdarlehen voraussichtlich 4.406.750 Euro
- Fixzinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 30.09.2033; ab 01.10.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a.
- · Laufzeit 10 Jahre

Die Fremdmittel (fremdfinanzierte Teilpflichteinlage + Gesellschafterzuschuss) werden von den jeweiligen Kommanditist:innen aufgenommen, es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoentnahmen von diesen direkt zu tragen.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

März 2023 - 32 -





506.000 EUR



STEUERLICHES ERGEBNIS KREDITZEICHNUNG

2023		
Erwerbsnebenkosten	30.500	EUR
Planung technische Betreuung	52.600	EUR
Baukosten	133.300	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	131.600	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	58.800	EUR
laufende Steuerberatung	28.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderabwicklung	155.000	EUR
Gebühren	10.000	EUR
Bauzeitzinsen bis 31.12.2024	303.000	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	-7.300	EUR
	1.010.000	EUR
2024		
Erwerbsnebenkosten	500	EUR
Planung technische Betreuung	58.000	EUR
Baukosten	266.700	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	56.400	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	25.200	EUR
laufende Steuerberatung	12.000	EUR
Bauzeitzinsen bis 30.11.2025	204.000	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	-7.300	EUR
	715.000	EUR
2025		
Erwerbsnebenkosten	500	EUR
Planung technische Betreuung	58.000	EUR
Baukosten	333.300	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	22.000	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	-7.300	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten).
Die Angaben für das Jahr 2025 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

März 2023 - 33 -



8020 Graz | Puchstraße 34

VORAUSSICHTLICHER INVESTPLAN BARZEICHNUNG

inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

Gesamtinvestitionssumme	10.106.750	EUR
abzgl. Barzahlerbonus ***	-500.000	EUR
Beratungshonorar	156.750	EUR
Investitionssumme	10.450.000	EUR
Reserve	44.000	EUR
Bauzeitzinsen **	507.000	EUR
Finanzierungskosten	10.000	EUR
Erwerbsnebenkosten*	55.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	9.834.000	EUR
		netto

* Erwerbsnebenkosten

	55.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	38.000	EUR
Grunderwerbsteuer	2.000	EUR

^{**} Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Herbst 2023 und einem Tilgungsbeginn ab November 2025, einem Zinssatz von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

März 2023 - 34 -

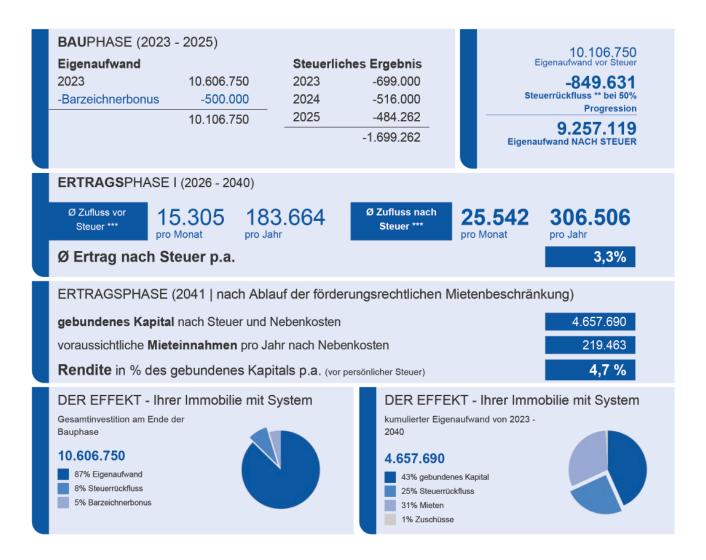
Der Barzahlerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitzinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur optimalen Finanzierung des Projekts soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.



8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG - BARZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 10.606.750*



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungsund Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

März 2023 - 35 -



8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG - BARZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023				-10.106.750		-10.106.750		-10.106.750
Ш	2024					349.500	349.500	3,46 %	-9.757.250
	2025	25.738	1.833	27.571	27.571	258.000	285.571	2,93 %	-9.471.679
	2026	154.428	11.000	165.428	165.428	242.131	407.559	4,30 %	-9.064.119
	2027	160.673	11.000	171.673	171.673	164.786	336.459	3,71 %	-8.727.660
	2028	160.673	11.000	171.673	171.673	161.664	333.336	3,82 %	-8.394.324
	2029	167.153	11.000	178.153	178.153	161.664	339.817	4,05 %	-8.054.507
	2030	167.153	11.000	178.153	178.153	158.423	336.577	4,18 %	-7.717.930
	2031	170.255	11.000	181.255	181.255	158.423	339.678	4,40 %	-7.378.252
	2032	170.255	11.000	181.255	181.255	156.873	338.127	4,58 %	-7.040.125
€	2033	177.234	11.000	188.234	188.234	156.873	345.107	4,90 %	-6.695.019
	2034	177.234	11.000	188.234	188.234	153.383	341.617	5,10 %	-6.353.402
	2035	184.477	9.167	193.643	193.643	153.383	347.027	5,46 %	-6.006.375
	2036	181.578		181.578	181.578	149.762	331.339	5,52 %	-5.675.036
	2037	189.094		189.094	189.094	151.211	340.305	6,00 %	-5.334.730
	2038	189.094		189.094	189.094	147.453	336.547	6,31 %	-4.998.183
	2039	196.895		196.895	196.895	7.953	204.848	4,10 %	-4.793.336
	2040	200.593		200.593	200.593	-64.947	135.645	2,83 %	-4.657.690
	2041	219.463		219.463	219.463	-100.296	119.167	2,56 %	-4.538.523

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

März 2023 - 36 -

Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 11.000 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

^{**} Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

^{***} angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

^{****} Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

^{*****} kumulierter Eigenaufwand nach Steuer



8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG - BARZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-699.000	-699.000	-699.000
2024				-516.000	-516.000	-1.215.000
2025	31.667	-5.929	25.738	-510.000	-484.262	-1.699.262
2026	190.000	-35.572	154.428	-484.000	-329.572	-2.028.833
2027	197.178	-36.505	160.673	-484.000	-323.327	-2.352.161
2028	197.178	-36.505	160.673	-484.000	-323.327	-2.675.488
2029	204.626	-37.473	167.153	-484.000	-316.847	-2.992.334
2030	204.626	-37.473	167.153	-484.000	-316.847	-3.309.181
2031	212.356	-42.102	170.255	-484.000	-313.745	-3.622.926
2032	212.356	-42.102	170.255	-484.000	-313.745	-3.936.672
2033	220.379	-43.145	177.234	-484.000	-306.766	-4.243.438
2034	220.379	-43.145	177.234	-484.000	-306.766	-4.550.204
2035	228.704	-44.227	184.477	-484.000	-299.523	-4.849.727
2036	228.704	-47.126	181.578	-484.000	-302.422	-5.152.149
2037	237.343	-48.249	189.094	-484.000	-294.906	-5.447.055
2038	237.343	-48.249	189.094	-205.000	-15.906	-5.462.961
2039	246.309	-49.415	196.895	-67.000	129.895	-5.333.066
2040	250.560	-49.967	200.593		200.593	-5.132.473
2041	277.249	-57.785	219.463		219.463	-4.913.010

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.		AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
		Nettoeinnahmen minus Steuer nach Steuer	2.471.934 -432.967 2.038.967			Nettoeinnahmen plus Steuer nach Steuer	2.471.934 2.059.033 4.530.967

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.492.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 190.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,0% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2027 (2,0% p.a. ab dem Jahr 2041). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs-und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

März 2023 - 37 -



8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG - BARZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-420.000	-420.000	-420.000
2024				-99.000	-99.000	-519.000
2025	34.333	-5.929	28.405	-80.000	-51.595	-570.595
2026	206.000	-35.572	170.428	-109.000	61.428	-509.167
2027	210.120	-36.505	173.615	-109.000	64.615	-444.551
2028	214.322	-36.505	177.818	-109.000	68.818	-375.734
2029	218.609	-37.473	181.136	-109.000	72.136	-303.598
2030	222.981	-37.473	185.508	-109.000	76.508	-227.090
2031	227.441	-42.102	185.339	-109.000	76.339	-150.751
2032	231.989	-42.102	189.888	-109.000	80.888	-69.863
2033	236.629	-43.145	193.485	-109.000	84.485	14.622

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

März 2023 - 38 -

^{*} Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 206.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a ab dem Jahr 2027.

^{**} Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.



8020 Graz | Puchstraße 34

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG BARZEICHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen Rechnung gestellt. in Die Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, ausgewiesenen Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 9,0% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.11.2025) mit 190.000 Euro p.a., zuzüglich Zuschüsse in Höhe von EUR 11.000 p.a. (10 Jahre) kalkuliert. Die angenommene Indexierung beträgt ab 2027 4,0% alle 2 Jahre, ab 2041 2,0% p.a.

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 206.000 Euro angesetzt.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

März 2023 - 39 -







STEUERLICHES ERGEBNIS BARZEICHNUNG

2023		
Erwerbsnebenkosten	30.500	EUR
Planung technische Betreuung	52.600	EUR
Baukosten	133.300	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	15.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	131.600	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	58.800	EUR
laufende Steuerberatung	28.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderabwicklung	155.000	EUR
Geldverkehrsspesen	2.000	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	-7.300	EUR
	699.000	EUR
2024		
Erwerbsnebenkosten	500	EUR
Planung technische Betreuung	58.000	EUR
Baukosten	266.700	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	56.400	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	25.200	EUR
laufende Steuerberatung	12.000	EUR
Geldverkehrsspesen	5.000	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	-7.300	EUR
	516.000	EUR
2025		
Erwerbsnebenkosten	500	EUR
Planung technische Betreuung	58.000	EUR
Baukosten	333.300	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	54.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	35.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	22.000	EUR
Geldverkehrsspesen	4.000	EUR
Beratungshonorar	10.500	EUR
abzüglich Zuschüsse	-7.300	EUR
	510.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten).

März 2023 - 40 -



8020 Graz I Puchstraße 34

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 112

KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenfertigung des Kaufund Anteilsabtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt die investierende einen individuellen Anteil Person an der Kommanditgesellschaft.

FIRMENBUCH / GRUNDBUCH

Die investierende Person wird als Gesellschafter:in mitsamt der anteiligen Haftsumme im Firmenbuch als Kommanditist:in eingetragen. Die Gesellschaft, an der sich die Investor:innen beteiligen, ist ihrerseits Eigentümerin der Projektliegenschaft. Dementsprechend wird nur mittelbar – über die Kommanditbeteiligung – Eigentum an der Projektliegenschaft erworben.

VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄR

DurchdiebeglaubigteUnterfertigungdieserVollmacht schaffen die Gesellschafter:innen die Voraussetzung für die Eintragung des Kommanditanteils im Firmenbuch. Diese Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und "über den Tod hinaus") stellt sicher, dass der Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im Firmenbuch durchgeführt werden kann. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen Investor:innen eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und die einzelnen Kommanditist:innen in der einfachen Übertragungsmöglichkeit ihres/seines Kommanditanteils eingeschränkt sein könnten.

TREUHANDAUFTRAG

Dieser beglaubigtzu unterfertigende Auftrag dient der Sicherung bestimmter Interessen der investierenden Person. Der/Die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die Investor:innen als Gesellschafter:innen namentlich im Firmenbuch eingetragen werden. Der Treuhandauftrag endet nach Erfüllung der im Treuhandauftrag genannten Leistungen.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Zur Durchführung des Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Gesellschafter:innen als Kommanditist:innen im Innen- und Außenverhältnis vertraglich zu regeln. Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zur Komplementärin. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahme der Gesellschafter:innen jeweiligen stattfinden kann sowie allgemeine Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm.

UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Soweit im Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, bildet das Unternehmensgesetzbuch die rechtliche Grundlage für die Kommanditgesellschaft.



8020 Graz I Puchstraße 34

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 212

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Sobald für die gesamten Kommanditanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Gesellschafterversammlung von der Komplementärein einberufen. Im Rahmen dieser erfolgen weitere Beschlüsse über den Projektablaufinsbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung – und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes. Es müssen dabei sämtliche Gesellschafter:innen persönlich anwesend oder durch Bevollmächtigte vertreten sein.

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

Weiters ist bei der Gesellschafterversammlung zu klären, wer mit der steuerlichen Vertretung der Kommanditgesellschaft und wer Gebäudeverwaltungsowie Objektvermietung betraut werden soll. Abschließend ist zu entscheiden, ob und bei wem eine gemeinsame Projektfinanzierung werden Nach durchgeführt soll. erfolgter Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen, werden die entsprechenden Aufträge vergeben bzw. Verträge abgeschlossen.

März 2023 - 42 -



8020 Graz I Puchstraße 34

AUSZUG AUS DEN STEUERLICHEN GRUNDLAGEN

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Gesellschafter:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als "kleine Bauherr:innen", da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine "kleine Bauherreneigenschaft" liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

Erwerb der Kommanditanteile vor Baubeginn.

Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Projektgesellschaft. Wirtschaftliches Risiko darf von der Projektgesellschaft nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Kommanditgesellschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBI. 1993/33 idF. BGBI. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlässen und Judikatur innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird. Die Einkünfte sind bei natürlichen Personen der Einkunftsart "Vermietung und Verpachtung" zuzuordnen. Für Kommanditeinlagen im Privatvermögen (außerbetrieblicher Bereich) erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

VERLUSTAUSGLEICH

Das "Verlustausgleichsverbot" gemäß §2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen).

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

Voraussetzung für die Einstufung der Kommanditgesellschaft als Unternehmerin im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der "Bauherreneigenschaft". Wie oben erwähnt, erfüllt die Kommanditgesellschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmerin im Sinne des UStG und aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zum Vorsteuerabzug berechtigt.

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitzinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

VERÄUSSERUNG DES KOMMANDITANTEILS

Eine Veräußerung des Kommanditanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem begünstigten Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert. Dabei ist der Wertzuwachs mit 30% zu versteuern.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.

März 2023 - 43 -



8020 Graz | Puchstraße 34

HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 1/2

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse.

Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien).

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht für die Kreditzeichnung neben den zu leistenden Eigenmitteln auch eine Fremdfinanzierung und – ab der Vermietungsphase – monatliche Nachschüsse (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor.

Die kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend verändern, wodurch sich auch die monatlichen Nachschussleistungen verändern würden.

Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln gemäß Wohnhaussanierungsgesetz ist unter anderem die Lage eines Objektes in einem ausgewiesenen Sanierungszielgebiet bzw. sind qualitative Kriterien (ökologische Maßnahmen, Heizwärmebedarf). Das Projekt wurde hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen.

Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung oder Änderung der Förderung kann nicht übernommen werden.

Das wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Durch ein Bodenbzw. Baugrundrisiko, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen, kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen.

Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitzinsen erhöhen. Im Übrigen weisen wir auf das "Informationsblatt und Risikohinweise" sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Die Liegenschaft wird von der Gesellschaft nach Fertigstellung vermietet. An Gewinnen der Gesellschaft sind die Kommanditist:innen entsprechend dem Verhältnis der jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.



8020 Graz | Puchstraße 34

HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 2|2

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Kommanditanteile – vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes – nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes voraus.

Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Gesellschafter:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit-nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. GrundlagefüreinenBeitrittzurKommanditgesellschaft Puchstraße 34 Entwicklungs GmbH & Co KG (vormals MERINDA 52 Entwicklungs GmbH & Co KG), FN588476g, bilden ausschließlich die dies bezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektpflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als 100.000 Euro erfolgt.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) der jeweiligen Klient:innen werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss eine steuerliche bzw. gegebenenfalls eine rechtliche Beratung einzuholen.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

März 2023 - 45 -



8020 Graz | Puchstraße 34

IHRE PARTNER:INNEN

Zusammenführung der Gesellschafter:innen	IFA Institut für Anlageberatung AG, Linz
Kaufvertrag Gesellschaftsvertrag Treuhandauftrag	Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft, Wien
Werkvertrag	Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, Linz
Konzeption Wirtschaftlichkeitsanalysen -berechnungen	IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs- Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz
Auftrag und wirtschaftliche Betreuung	IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH, Linz
Planung, Ausschreibung und Bauaufsicht	Pongratz Bau Gesellschaft m.b.H, Graz
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung, Förderungsabwicklung	IFA Institut für Anlageberatung AG, Linz

März 2023 - 46 -



8020 Graz | Puchstraße 34

ANHANG VERTRAGSUNTERLAGEN

- · Beteiligungserklärung Kreditzeichnung
- · Beteiligungserklärung Barzeichnung
- · Informationsblatt und Risikohinweise
- · Profil der Anleger:in
- · Selbstauskunft
- · Selbstauskunft hinsichtlich Steueransässigkeit
- · Haushaltsplan
- · Haftungsausschlusserklärung
- · Entbindung vom Daten- und Bankgeheimnis
- · Information gemäß HIKrG
- · Vereinbarung Mailversand
- · Zustimmung Datenverwendung
- · Kauf- und Abtretungsvertrag
- · Beilage ./1 Gesellschaftsvertrag
- · Rechtsanwaltsvollmacht
- · Condoreal Vollmacht
- · Vertretungsvollmacht
- · Fragebogen zu den Geldwäscherichtlinien
- · Datenschutzerklärung Rechtsanwalt
- · Datenschutzerklärung Land Steiermark
- · Statut 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien
- · Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- · Rechtskräftiger Baubescheid
- · Förderungszusicherung

März 2023 - 47 -

IFA. Ihr Partner für Immobilieninvestments.

realisierte
Immobilienprojekte

2,64 Mrd.€ Projektvolumen bisher umgesetzt

300 Mio. € Projektvolumen aktuell in Entwicklung

7.800 zufriedene Investor:innen

Als der Manager für direkte Immobilieninvestments ermöglicht IFA AG privaten, aber auch institutionellen Investor:innen, seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. IFA AG ist der größte Anbieter für direkte Immobilieninvestments in Österreich.

Die IFA Produktpalette reicht österreichweit von geförderten Wohnbauentwicklungsprojekten über exklusive Prime-Immobilien mit historischer Architektur bis hin zu impulsgebenden Quartiersentwicklungen und Anleiheemissionen.



IFA Institut für Anlageberatung AG Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz +43 732 660 847 | office@ifa.at | www.ifa.at