

# Haus Wiederstein – 4115 Kleinzell i.M.

Wohnen im Alter



Visualisierung

Ein Investment mit Mehrwert

## PROJEKTDOKUMENTATION

## INHALTSVERZEICHNIS

---

Disclaimer / Allgemeine Informationen .....	Seite 2
Wohnen im Alter / „Haus der Begegnung“ .....	Seite 4
Projektdaten und weiterführende Informationen .....	Seite 6
Berechnungen zum Investment .....	Seite 9
Rechtliche und steuerliche Informationen .....	Seite 19
Projektpartner .....	Seite 21

## DISCLAIMER / ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### Disclaimer:

---

Die Information in der folgenden Projektdokumentation der Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG („Emittentin“) ist ausschließlich für Personen bestimmt, die ihren Sitz bzw. Wohnsitz und Aufenthaltsort in Österreich haben. Die in dieser Projektdokumentation enthaltenen Informationen und/oder zum Ausdruck kommenden Ansichten dienen ausschließlich Werbe- und Informationszwecken in Österreich in Zusammenhang mit dem Angebot von Kommanditanteilen an der Emittentin. Das Angebot der Kommanditanteile erfolgt auf Grundlage eines Informationsblatts gemäß dem Alternativfinanzierungsgesetz, welches in elektronischer Form unter [www.pronahgeno.at/haus-wiederstein-kg](http://www.pronahgeno.at/haus-wiederstein-kg) kostenlos erhältlich ist. Eine Anlageentscheidung hinsichtlich der Kommanditanteile an der Emittentin hat unter Berücksichtigung des Informationsblatts und der darin enthaltenen Risikohinweise zu erfolgen. Generell haben Empfänger dieses Dokuments sicherzustellen, dass sie die Art der Transaktion und der vertraglichen Beziehung, die sie eingehen, sowie die Art und das Ausmaß ihres Risikos oder potenziellen Verlusts vollständig verstehen. Notwendigenfalls sind eigene Berater hinzuzuziehen.

Diese Projektdokumentation enthält zukunftsgerichtete Aussagen, wobei die hierin verwendeten Annahmen und Parameter nicht die einzigen sind, die berechtigterweise hätten gewählt werden können. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten bekannte und unbekannte Risiken, Unsicherheiten und sonstige Faktoren, die dazu führen können, dass tatsächliche Ergebnisse, Finanzlage, Performance oder Zielerreichung der Emittentin insgesamt wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit beschriebenen Ergebnissen, der Finanzlage, Performance oder Zielerreichung abweichen.

Jeder Empfänger dieser Projektdokumentation erklärt mit der Entgegennahme eines Exemplars – physisch, elektronisch oder in jeder sonstigen Form – sein Einverständnis zu folgenden drei Punkten: (i) Der Empfänger wird sein Exemplar weder ganz noch in Auszügen vervielfältigen oder an Dritte weitergeben oder Dritten sonst zur Verfügung stellen, (ii) der Empfänger wird die im Rahmen dieser Projektdokumentation enthaltenen und ihm sonst erteilten Informationen vertraulich behandeln und seine Mitarbeiter bzw. Beauftragten eine entsprechende Vertraulichkeitserklärung auferlegen und (iii) der Empfänger wird diese Projektdokumentation ausschließlich zur Information über die Emittentin verwenden und zu keinen sonstigen Zwecken.

Weder die Emittentin, deren Komplementärin GF – Pro Nah GmbH, deren derzeitige Kommanditistin ProNahGeno e.Gen., noch deren Geschäftsführer, Mitarbeiter oder Berater sind verpflichtet, die in dieser Projektdokumentation enthaltene Informationen zu aktualisieren oder sie an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen und geben weder ausdrücklich noch implizit eine Erklärung, Zusicherung oder Gewährleistung ab, dass die in dieser Projektdokumentation enthaltenen Aussagen und Prognosen richtig, vollständig, ausgewogen oder nicht irreführend sowie für die Zwecke des konkreten Empfängers geeignet und ausreichend sind.

**Die Emittentin, die Pro Nah GmbH und die ProNahGeno e.Gen. übernehmen keine Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit den Informationen und der Vollständigkeit und Richtigkeit der Projektdokumentation ergeben oder sich aus einem allfälligen unberechtigten Zugriff oder Lesen der Projektdokumentation ergeben können.**

### Allgemeine Informationen:

---

Diese Projektdokumentation soll einen Überblick über ein geplantes Investment geben und richtet sich an einen ausgewählten Personenkreis.

Alle Angaben wurden unter Berücksichtigung bestimmter Erfahrungswerte, derzeitige Marktverhältnisse, Gesetzesgrundlagen u.a.m. zusammengestellt. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass in Zukunft derzeit nicht abschätzbare Veränderungen eintreten, die dieses Investment beeinflussen.

Ziel dieser Dokumentation ist, einen Gesamtüberblick zum Vorhaben und geplanten Ablauf zu geben. Die für ein derartiges Investment zwingend notwendigen weiteren Detailunterlagen, insbesondere die abzuschließenden Verträge, Erklärungen, Vollmachten u.a.m. werden den interessierten bzw. beitretenden Investoren gesondert ausgehändigt und bilden nur im Gesamtkontext die Basis für eine Teilnahme.

Jede Beteiligung an einem Immobilienprojekt beinhaltet Chancen und Risiken. Gegenständliches Investment ist – neben dem aufgezeigten Mehrwert und sozialen Aspekten – auf eine langfristige Anlagedauer ausgerichtet. Es wird unbedingt angeraten, diesen Umstand hinsichtlich der persönlichen Lebensplanung sowie darüber hinaus die steuerlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu bedenken und mit Fachleuten (z.B. Ihrem Steuerberater) abzustimmen.

#### **Informationsblatt für Anleger gemäß § 4 Abs.1 Z 1 Alternativfinanzierungsgesetz:**

---

Dieses ist unentgeltlich über die Webseite [www.pronahgeno.at/haus-wiederstein-kg](http://www.pronahgeno.at/haus-wiederstein-kg) abrufbar.

## WOHNEN IM ALTER / „HAUS DER BEGEGNUNG“

Dank der fortgeschrittenen medizinischen Versorgung ist die Lebenserwartung gestiegen. Die meisten älteren Menschen leben allein oder zu zweit in ihren privaten Wohnungen oder ihrem Haus. Die gewohnte Umgebung bietet Geborgenheit. Diese Wohnform kann lange Zeit passend sein, sie bleibt es aber oftmals nicht immer. Aufgrund der z.B. aufwändigen Arbeiten und Kosten bei der Bewirtschaftung und Pflege eines eigenen Hauses tendieren ältere Menschen dazu, ihr Eigenheim an die nächste Generation zu überlassen oder einen Verkauf vorzunehmen.

Wenn nunmehr eine veränderte Lebensform gewählt wird, sind zumeist insbesondere folgende Voraussetzungen gewünscht:

- Selbstversorgung in einer Wohnung entsprechender Größe und Ausstattung (u.a. behindertengerecht)
- Möglichst in der Nähe des bisherigen Wohnortes
- Zentral, mit entsprechender Infrastruktur
- Aufrechterhaltung des Zusammenlebens in der Gemeinde
- Gemeinschaftliches Wohnen mit Serviceangeboten, welche das Leben im Alter erleichtern (z.B. Tagesbetreuung, Hilfsdienste, Beschäftigungsmöglichkeiten u.a.m.)

Das Projekt „**HAUS WIEDERSTEIN**“, im direkten Ortszentrum (gegenüber Gemeindeamt) von Kleinzell im Mühlkreis, wird nach erfolgter Generalsanierung alle diese wichtigen Voraussetzungen erfüllen. Neben 12 bedarfsgerechten Wohnungen unterschiedlicher Größen (1 - 2 Zimmer WHG), stehen auch zusätzliche Einrichtungen wie Gemeinschaftsraum, Ruheraum, Bastelraum, Gemeinschaftsterrasse – u. Garten usw. bis hin zu einer Tagesbetreuungseinrichtung, die ebenfalls implementiert werden soll, zur Verfügung.

Der „**VEREIN WOHNEN mit SERVICE - KLEINZELL**“ ist eine gemeinnützige Organisation mit vielen engagierten Bürgern aus der Gemeinde, die als Schwerpunkt die Förderung und Organisation gemeinschaftlichen Wohnens mit Serviceangeboten hat. Gemeinschaftsstiftende und unterstützende Maßnahmen für die Betreuung, Pflege und Steigerung der Lebensqualität älterer Menschen bilden weitere Hauptaufgaben. Die vereinbarte kooperative Zusammenarbeit mit diesem Verein wird gewährleisten, dass die gesetzten Gesamtziele im HAUS WIEDERSTEIN erreicht werden können.

Die **GEMEINDE KLEINZELL** leistet auch einen wesentlichen Beitrag für dieses weitgehend soziale Projekt, indem die durch die Gemeinde angekaufte und leerstehende Liegenschaft für diesen Verwendungszweck mit einem langfristigen Baurechtsvertrag zur Verfügung gestellt wird.

Die **ProNahGeno e.Gen.** ist eine Genossenschaft mit Sitz in 4553 Schlierbach. Wesentlicher Zweck der Genossenschaft ist insbesondere die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder in der Planung, Ausarbeitung und Umsetzung von regionalen Projekten, insbesondere im Bereich der Errichtung von Wohnbauten mit spezieller Ausrichtung. In enger Kooperation mit der Gemeinde Kleinzell, dem o.a. Verein Kleinzell, wird die ProNahGeno e.Gen. dieses Projekt federführend begleiten und bedient sich dabei der GF – Pro Nah GmbH, eine 100% Tochtergesellschaft.

*Liebe Kleinzellerinnen und Kleinzeller,  
geschätzte Damen und Herren!*

*Mit dem Projekt „Wohnen mit Service“ wird ein wichtiges Anliegen vieler Kleinzellerinnen und Kleinzeller aus dem Agenda 21 Prozess umgesetzt. Dieses **„Haus der Begegnung“** soll in Zukunft Menschen, die inmitten unserer Gesellschaft und im Zentrum unserer Gemeinde leben möchten, dienen. Das Kaufhaus, das Gemeindeamt, der Wirt, die Kirche, die Bank oder die Bücherei, es ist alles in ein paar Gehminuten, egal ob Sommer oder Winter, erreichbar.*



*Dass der gesamte Gemeinderat geschlossen hinter diesem Meilenstein und nachhaltigen Projekt steht, zeigt einmal mehr die Wichtigkeit dieser Entscheidung.*

*Mit der SPES GmbH und in weiterer Folge mit der ProNah Genossenschaft und der „Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & CoKG“ haben wir einen vertrauenswürdigen und verlässlichen Partner gefunden, der mit vollem Engagement das Wiedersteinhaus revitalisieren wird. Die Bewohner:innen werden gemeinsam mit dem neugegründeten Verein zukünftig das „Haus der Begegnung“ mit Leben füllen. Diese gute Ausgangssituation aller Beteiligten ist auch ein Garant für nachhaltige Investitionen und Investoren:innen.*

*Mit freundlichen Grüßen*

**Bürgermeister Klaus Falkinger, MBA**

## PROJEKTDATEN

### Grundsätzliches:

Die Investition in Ertragsimmobilien (Sachwerte) ermöglicht gegenüber Geldwerten (Sparbuch, Anleihen u.a.) einen grundsätzlichen Schutz vor Inflation und erhöht insbesondere durch die laufende Indexierung der Mieteinnahmen die Wertbeständigkeit. Zielsetzung dieses konkreten Investments ist die langfristige Erzielung von arbeitsfreien monatlichen Mieteinnahmen für die Investoren.

Die Initiatoren dieses Projektes weisen darauf hin, dass eine Beteiligung an der Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG nicht auf die Erzielung des höchstmöglichen Ertrages ausgerichtet ist, sondern vielmehr auch einen „sozialen Zweck“ erfüllen soll bzw. muss. In diesem Sinne richtet sich das Angebot zur Beteiligung an einen ausgewählten Personenkreis, dem dieser Aspekt bewusst ist und akzeptiert wird.

### Umsetzung / Beteiligungsart:

Das sanierungsbedürftige derzeit leerstehende Bestandsobjekt soll 2023 / 2024 unter Zuhilfenahme von Fördermitteln des Landes OÖ generalsaniert und anschließend langfristig vermietet werden. Zu diesem Zwecke wurde die Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG gegründet, an der sich die Investoren als Kommanditisten beteiligen.

### Firmenbuch / Grundbuch:

Komplementär (Haftungsgesellschafter und Geschäftsführer) ist die GF - Pro Nah GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der ProNahGeno e.Gen. Der Komplementär ist nur Haftungsgesellschafter und nicht am Gewinn / Verlust beteiligt, diese werden ausschließlich den Investoren (Kommanditisten) zugerechnet.

Der langfristig (70 Jahre) mit der Gemeinde Kleinzell abgeschlossene Baurechtsvertrag wird im Grundbuch der Liegenschaft als Baurechtseinlage eingetragen, die Kommanditisten selbst werden mit ihrer Einlage im Firmenbuch eingetragen und sind somit mittelbare Baurechtsnehmer der Liegenschaft auf Baurechtsdauer.

Sämtliche Detailinformationen und Verträge (insbesondere Gesellschaftsvertrag, Vollmacht u.a.) sind gesonderte Dokumente, nicht Inhalt dieser Projektdokumentation und werden jedem Interessenten bzw. Investor vor Teilnahme zur Verfügung gestellt.

### Einkunftsart und steuerliche Rahmenbedingungen:

Die Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG wird Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung erzielen und ist zum Vorsteuerabzug berechtigt. Sofern die Herstellungs- bzw. Sanierungskosten dem Denkmalschutz, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der Gesetzgeber den Investoren (diesfalls Kommanditgesellschaft) eine begünstigte verkürzte Abschreibung auf 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre). Die Investoren (Kommanditisten) erhalten jährlich über die festgestellte Überschussrechnung ihr anteiliges Ergebnis zugewiesen, welches im Rahmen der persönlichen Steuererklärung Berücksichtigung findet. Die insbesondere in den ersten Jahren entstehenden steuerlichen Verluste (Werbungskosten) können somit mit positiven Einkünften gegengerechnet werden.

### Risiken:

Wenngleich für die Umsetzung dieses Projektes erfahrende Partner beauftragt werden, birgt eine derartige Beteiligung - wie andere Veranlagungen auch - nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Änderungen der Markt- und Gesetzeslage (rechtliche, steuerliche, u.a.), Baukostenüberschreitungen, Veränderung der Kreditzinsen für das aufgenommene Förderungsdarlehen, Mieternachfrage und viele andere Bereiche können zu einer Abweichung der errechneten- und prognostizierten Werte und Ergebnisse führen.



Auch wenn die Investoren durch eine Geschäftsführungsgesellschaft vertreten werden, haben sie durch entsprechende Gesellschafterbeschlüsse die Möglichkeit bzw. das Recht, auf eintretende Probleme oder Veränderungen zu reagieren.

Vertiefende Informationen in den Bereichen Recht, Steuer, Planung- u. Bau, wirtschaftlicher Ablauf – und Betreuung u.v.a.m. sind Inhalt gesonderter Detailunterlagen, persönlicher Erläuterungen bei der Beratung vor Teilnahme, sowie im Rahmen der konstituierenden Gesellschafterversammlung.

**Die Lage des HAUS WIEDERSTEIN:**

Aufgrund des Umstandes, dass sich dieses Beteiligungsangebot vorwiegend an Personen aus der Gemeinde Kleinzell i. Mühlkreis (oder Umgebung) richtet und diese über ausreichende Kenntnisse der Makro- und Mikrolage haben, wird von einer Detaillierung hier Abstand genommen. In der zur Verfügung gestellten PLANMAPPE sind zudem die wichtigsten Informationen zur Mikrolage und dem Bauprojekt (Detailflächen) selbst enthalten.

Auf Wunsch wird auch die zu Grunde liegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung gestellt.



Visualisierung



Visualisierung



### **Nutzflächen nach Umbau:**

Die Liegenschaft wird nach Generalsanierung inkl. Lifteinbau über rd. 813 m<sup>2</sup> Nutzflächen verfügen. Zudem stehen den Mietern 2 Garagenplätze, 13 Freiparkplätze, eine Allgemeinterrasse (43 m<sup>2</sup>), Gemeinschaftsgärten (65 m<sup>2</sup>) sowie ein gestalteter Innenhof zur Verfügung.

#### ▪ **Erdgeschoss:**

- 1 Geschäftseinheit straßenseitig
- 1 Büroeinheit hofseitig

Gemeinschafts- u. Ruheraum, Tagesbetreuung, Hobby- Bastelraum / Werkstatt, Wasch- Putzraum für Hausbetreuung, Gemeinschaftsgärten, KFZ – Stellplätze, Innenhof

#### ▪ **Obergeschoss:**

10 Wohnungen (1 – 2 Zimmer + inkl. Bad, WC und Kücheneinrichtung)

Wohnflächen von 26 – 61 m<sup>2</sup>, einige der Wohnungen verfügen über eine eigene Terrasse, zudem steht eine Allgemeinterrasse (rd. 43m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

Alle Wohnungen sind behindertengerecht ausgestattet und mit einem Lift erschlossen. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

### **Mieteinnahmen:**

Die in den Prognoseberechnungen kalkulierten Nettomieteinnahmen betragen rd.€ 65.800,- jährlich. Der Kalkulation liegen durchschnittliche Wohnungsmieten i.H. von rd. € 9,00 /m<sup>2</sup> mtl. netto zu Grunde. Zu berücksichtigen ist dabei, dass diese ortsüblich ggf. etwas höheren Mietansätze einerseits aufgrund der sehr kleinen Einheiten dennoch „leistbar“ bleiben, insbesondere aber, dass mit der Wohnungsmiete auch die Nutzungen der zahlreichen Zusatzflächen – und Einrichtungen (Gemeinschaftsraum, Tagesbetreuung, Hobbyraum u.a.m.) mitvermietet sind.

Für die sonstigen gewerblichen Flächen ist aufgrund der besonderen Bedingungen bzw. Voraussetzungen ein Mietpreis von rd. € 8,20 m<sup>2</sup> /mtl./netto kalkuliert.

Die 2 Garagenplätze sollen jeweils mit rd. € 35,00 mtl., die Freiparkplätze mit je € 15,- mtl. vermietet werden.

### **Förderung durch das Land Oberösterreich:**

Für dieses Bauvorhaben wird eine Förderung im Rahmen der Wohnhaussanierung beim Land OÖ beantragt. Eine diesbezügliche Vorbesprechung samt Projektvorstellung hat bereits stattgefunden.

Aufgrund der Förderungsvorgaben- bzw. Bestimmungen wird eine Förderung in Höhe von € 444.000,- erwartet. In der Projektkalkulation ist diese mit € 425.000,- kalkuliert, bei Gewährung der erwarteten Förderungshöhe dient die Differenz der Reserve. Das Land OÖ. gewährt für die zugesagte Förderung einen Annuitätenzuschuss, dieser wird i.H. von 25 % angenommen. Die Laufzeit des Förderdarlehen ist mit 25 Jahre vorgesehen.

Hinweis: eine Rechtssicherheit auf diese Förderung samt Zuschuss besteht erst nach Ausstellung der schriftlichen Förderungszusage. Der konkrete Förderungsantrag wird eingebracht und ist davon auszugehen, dass die Zusicherung jedenfalls vor Baubeginn vorliegt.

Für das geförderte Darlehen wird eine entsprechende Bankfinanzierung durch die Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG in Anspruch genommen.

### **Baubeginn / Fertigstellung:**

Die Einreichplanung wurde bei der Baubehörde eingereicht und am 12.September 2022 der Baubescheid ausgestellt. Unter Erfüllung aller notwendigen Voraussetzungen (Förderungszusicherung, Kapitalaufbringung samt Kreditfinanzierung u.a.) wird ein Baubeginn im Oktober 2023 angestrebt. Die Bauzeit ist mit rd. 14 - 16 Monaten prognostiziert. Sowohl hinsichtlich des Baubeginns als auch der Bauzeit selbst können sich (insbesondere bei Sanierungsprojekten) Verzögerungen ergeben.

## BERECHNUNGEN ZUM INVESTMENT

### Voraussichtliche Investitionen: (alle Beträge gerundet und netto)

KG – Anteilswerb	EUR	10.000,-
Baukosten	EUR	2.000.000,-
Anschlusskosten	EUR	30.000,-
Generalplanung	EUR	180.000,-
Zusätzliche Fachplanungen	EUR	22.000,-
Erwerbsnebenkosten*	EUR	4.000,-
Förderungskredit Gebühren	EUR	4.500,-
Geschäftsführung, Haftungsprovision	EUR	60.000,-
Wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	30.000,-
Finanzierungsbeschaffung u. Bearbeitung	EUR	40.000,-
Bauzeitinsen	EUR	10.000,-
Reserve	EUR	9.500,-
<b>SUMME</b>	<b>EUR</b>	<b>2.400.000,-</b>

\* Erwerbsnebenkosten:  
 GREST Baurecht  
 Grundbuchgebühr  
 Notar

### Mittelaufbringung:

Eigenkapital Kommanditisten (Haft- u. Pflichteinlage, Gesellschafterzuschuss)	EUR	1.975.000,-
Einzahlung: 2023:	EUR	987.500,-
2024:	EUR	987.500,-
Bankkredit gefördert	EUR	425.000,-
<b>SUMME</b>	<b>EUR</b>	<b>2.400.000,-</b>

### Kommanditbeteiligungen:

Mindestbeteiligung	1,5%
Erhöhungsschritte	0,5%

**Kalkulation Mieteinnahmen / Ausgaben ab Fertigstellung p.a.:**

Mieteinnahmen	EUR	65.800,-
3% Leerstand	- EUR	1.974,-
Rücklage Instandhaltung, Reparaturen	- EUR	3.000,-
Geschäftsführung und Haftungsentschädigung	- EUR	3.000,-
Steuerberatung laufend	- EUR	1.500,-
Baurechtszins	- EUR	1.800,-
Annuität Förderkredit € 425.000,-	- EUR	27.050,-
Zuschuss Förderung Land OÖ	EUR	6.763,-
<b>Überschuss</b>	<b>EUR</b>	<b>34.239,-</b>

## KLEINZELL HAUS WIEDERSTEIN GMBH &amp; CO KG

**GROSSNUTZENDARSTELLUNG Mindestbeteiligung 1,5% Kommanditanteile:**
**Steuerprogression 41%**

## ■ Investitionsphase (Bauzeit):

	Kapitaleinlage KG		steuerliches Ergebnis		Steuereinsparung	
Jahr 2023	EUR	14.813	EUR	-3.242	EUR	-1.329
Jahr 2024	EUR	14.813	EUR	-4.069	EUR	-1.668
Jahr 2025	EUR		EUR	-1.757	EUR	-721
	EUR	29.625	EUR	-9.069	EUR	-3.718

Kapitaleinlage	EUR	29.625
Abzüglich Steuereinsparung	EUR	-3.718
<b>Nettokapital</b>	<b>EUR</b>	<b>25.907</b>

## ■ Ertragsphase (während der begünstigten AfA):

Vorgesehene Ø Entnahme p.a.	EUR	604
Zzgl. Ø Steuereinsparung p.a.	EUR	437
<b>Ø Nettozufluss nach Steuer</b>	<b>EUR</b>	<b>1.041</b>

In Bezug auf das Nettokapital ergibt sich eine Ø Rendite nach Steuer i.H. von 4,02% p.a.

Anmerkung:

Die jährlichen Zahlen verändern sich durch ggf. steigende Mieteinnahmen- bzw. Ausgaben, Reduktion oder Erhöhung der steuerlich absetzbaren Kreditzinsen u.a.m. Es werden hier Durchschnittswerte für die Phase der begünstigten Abschreibung dargestellt, die jeweils jährlichen Zahlen usw. entnehmen Sie der beigelegten Prognoseberechnung.

Die Großnutzendarstellung sowie die nachfolgenden Prognoseberechnungen stützen sich auf die aktuell gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Änderungen können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für gesetzliche Änderungen, die steuerliche Anerkennung sowie eine Veränderung der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## KLEINZELL HAUS WIEDERSTEIN GMBH &amp; CO KG

**LIQUIDITÄTSPROGNOSE Mindestbeteiligung 1,5% Kommanditanteile:**

Steuerprogression 41%

	Jahr	Nettoein- nahmen inkl. Zuschuss*	Neben- kosten	Annuität	Einlage / Entnahme vor Steuer	Steuerliches Ergebnis	Steuer	Einlage / Entnahme nach Steuer	Stand Darlehen
1	2023	0	0	0	-14.813	-3.242	1.329	-13.483	0
2	2024	0	-53	0	-14.813	-4.069	1.668	-13.144	0
3	2025	924	-158	-427	339	-1.757	721	1.059	6.233
4	2026	1.088	-169	-427	492	-1.215	498	990	6.084
5	2027	1.113	-172	-427	514	-1.187	487	1.000	5.929
6	2028	1.138	-175	-427	536	-1.158	475	1.010	5.767
7	2029	1.164	-179	-427	558	-1.128	462	1.021	5.597
8	2030	1.191	-212	-427	552	-1.127	462	1.013	5.420
9	2031	1.218	-215	-427	575	-1.095	449	1.024	5.234
10	2032	1.246	-219	-427	600	-1.062	435	1.035	5.040
11	2033	1.275	-223	-427	625	-1.028	421	1.046	4.837
12	2034	1.304	-226	-427	650	-993	407	1.058	4.625
13	2035	1.334	-260	-427	647	-987	405	1.051	4.403
14	2036	1.365	-264	-427	674	-950	390	1.063	4.172
15	2037	1.396	-268	-427	701	-912	374	1.075	3.929
16	2038	1.429	-272	-427	730	-331	136	865	3.676
17	2039	1.462	-276	-427	759	726	-298	461	3.411
18	2040	1.496	-310	-427	758	907	-372	386	3.134
19	2041	1.531	-315	-427	789	950	-389	399	2.845
20	2042	1.567	-319	-427	820	994	-408	412	2.542
21	2043	1.603	-324	-427	852	1.040	-426	426	2.225
22	2044	1.641	-329	-427	885	1.087	-446	439	1.895
23	2045	1.679	-363	-427	889	1.106	-453	435	1.549
24	2046	1.719	-368	-427	923	1.156	-474	449	1.187
25	2047	1.759	-373	-427	1.386	1.208	-495	890	809
26	2048	1.801	-379	-427	1.422	1.266	-519	903	413
27	2049	1.843	-384	0	1.459	1.321	-541	918	0
28	2050	1.785	-419	0	1.366	1.343	-551	815	0
29	2051	1.830	-425	0	1.405	1.382	-567	838	0
30	2052	1.876	-431	0	1.445	1.422	-583	862	0

\* Nichtrückzahlbare Zuschüsse i.H. von vsl. € 6.760,- p.a. für 25 Jahre

Kalkulierte Jahresmieteinnahmen i.H. von € 65.800,-

angenommene Indexierung 2,5% p.a.

Nebenkosten für GF, STB, Baurechtszins, 3 % Leerstand u. Instandhaltung (alle 5 Jahre um € 3.000,- p.a. erhöht), 2,5% Index p.a.

Förderungskredit, 25 Jahre Lfz., 4,5% Zinsen p.a. durchschnittlich



## KLEINZELL HAUS WIEDERSTEIN GMBH &amp; CO KG

**STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG Mindestbeteiligung 1,5% Kommanditanteile:**

Steuerprogression 41%

	Jahr	Miete	Nebenkosten	AfA / Werbungskosten *	Zinsen	Steuerliches Ergebnis
1	2023	0	0	-3.242	0	-3.242
2	2024	0	-53	-3.884	-132	-4.069
3	2025	823	-158	-2.137	-285	-1.757
4	2026	987	-169	-1.754	-279	-1.215
5	2027	1.012	-172	-1.754	-272	-1.187
6	2028	1.037	-175	-1.754	-265	-1.158
7	2029	1.063	-179	-1.754	-258	-1.128
8	2030	1.089	-212	-1.754	-250	-1.127
9	2031	1.117	-215	-1.754	-242	-1.095
10	2032	1.145	-219	-1.754	-233	-1.062
11	2033	1.173	-223	-1.754	-225	-1.028
12	2034	1.203	-226	-1.754	-215	-993
13	2035	1.233	-260	-1.754	-206	-987
14	2036	1.263	-264	-1.754	-196	-950
15	2037	1.295	-268	-1.754	-185	-912
16	2038	1.327	-272	-1.212	-174	-331
17	2039	1.361	-276	-196	-162	726
18	2040	1.395	-310	-27	-150	907
19	2041	1.429	-315	-27	-138	950
20	2042	1.465	-319	-27	-125	994
21	2043	1.502	-324	-27	-111	1.040
22	2044	1.539	-329	-27	-96	1.087
23	2045	1.578	-363	-27	-81	1.106
24	2046	1.617	-368	-27	-66	1.156
25	2047	1.658	-373	-27	-49	1.208
26	2048	1.699	-379	-23	-32	1.266
27	2049	1.742	-384	-23	-14	1.321
28	2050	1.785	-419	-23	0	1.343
29	2051	1.830	-425	-23	0	1.382
30	2052	1.876	-431	-23	0	1.422

\* die AfA wurde um den Förderungszuschuss gekürzt

## KLEINZELL HAUS WIEDERSTEIN GMBH &amp; CO KG

**TOTALGEWINN Mindestbeteiligung 1,5% Kommanditanteile:**

Steuerprogression 41%

	Jahr	Netto- einnahmen ohne Zuschuss	Nebenkosten	Zinsen	AfA / Werbungs- kosten *	Steuerliches Ergebnis	Steuerliches Ergebnis kumuliert
1	2023	0	0	0	-2.830	-2.830	-2.830
2	2024	0	-53	-132	-2.791	-2.976	-5.805
3	2025	823	-158	-285	-931	-551	-6.357
4	2026	987	-169	-279	-548	-9	-6.366
5	2027	1.012	-172	-272	-548	19	-6.346
6	2028	1.037	-175	-265	-548	49	-6.298
7	2029	1.063	-179	-258	-548	79	-6.219
8	2030	1.089	-212	-250	-548	80	-6.139
9	2031	1.117	-215	-242	-548	111	-6.028
10	2032	1.145	-219	-233	-548	144	-5.883
11	2033	1.173	-223	-225	-548	178	-5.705
12	2034	1.203	-226	-215	-548	213	-5.492
13	2035	1.233	-260	-206	-548	219	-5.273
14	2036	1.263	-264	-196	-548	256	-5.017
15	2037	1.295	-268	-185	-548	294	-4.723
16	2038	1.327	-272	-174	-548	334	-4.389
17	2039	1.361	-276	-162	-548	374	-4.015
18	2040	1.395	-310	-150	-548	386	-3.630
19	2041	1.429	-315	-138	-548	429	-3.201
20	2042	1.465	-319	-125	-548	473	-2.727
21	2043	1.502	-324	-111	-548	519	-2.208
22	2044	1.539	-329	-96	-548	566	-1.642
23	2045	1.578	-363	-81	-548	585	-1.057
24	2046	1.617	-368	-66	-548	635	-421
25	2047	1.658	-373	-49	-548	687	266
26	2048	1.699	-379	-32	-544	745	1.010
27	2049	1.742	-384	-14	-544	800	1.810
28	2050	1.785	-419	0	-544	822	2.632
29	2051	1.830	-425	0	-544	861	3.493
30	2052	1.876	-431	0	-544	901	4.393

\* Auf Basis der angenommenen Werte und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% errechnet sich für die Kommanditgesellschaft ein steuerlicher Totalgewinn im 25. Jahr (23 Jahre ab Vermietungsbeginn).

## KLEINZELL HAUS WIEDERSTEIN GMBH &amp; CO KG

**GROSSNUTZENDARSTELLUNG 100% Kommanditanteile:**

Steuerprogression 41%

## ■ Investitionsphase (Bauzeit):

	Kapitaleinlage KG		steuerliches Ergebnis		Steuereinsparung	
Jahr 2023	EUR	987.500	EUR	-216.165	EUR	-88.628
Jahr 2024	EUR	987.500	EUR	-271.238	EUR	-111.208
Jahr 2025	EUR		EUR	-117.166	EUR	-48.038
	EUR	<u>1.975.000</u>	EUR	<u>-604.570</u>	EUR	<u>-247.874</u>

Kapitaleinlage	EUR	1.975.000
Abzüglich Steuereinsparung	EUR	-247.874
<b>Nettokapital</b>	EUR	<b>1.727.126</b>

## ■ Ertragsphase (während der begünstigten AfA):

Vorgesehene Ø Entnahme p.a.	EUR	40.267
Zzgl. Ø Steuereinsparung p.a.	EUR	29.147
<b>Ø Nettozufluss nach Steuer</b>	EUR	<b>69.414</b>

In Bezug auf das Nettokapital ergibt sich eine Ø Rendite nach Steuer i.H. von **4,02%** p.a.

Anmerkung:

Die jährlichen Zahlen verändern sich durch ggf. steigende Mieteinnahmen- bzw. Ausgaben, Reduktion oder Erhöhung der steuerlich absetzbaren Kreditzinsen u.a.m. Es werden hier Durchschnittswerte für die Phase der begünstigten Abschreibung dargestellt, die jeweils jährlichen Zahlen usw. entnehmen Sie der beigelegten Prognoseberechnung.

Die Großnutzendarstellung sowie die nachfolgenden Prognoseberechnungen stützen sich auf die aktuell gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Änderungen können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für gesetzliche Änderungen, die steuerliche Anerkennung sowie eine Veränderung der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.



## KLEINZELL HAUS WIEDERSTEIN GMBH &amp; CO KG

**LIQUIDITÄTSPROGNOSE 100% Kommanditanteile:**

Steuerprogression 41%

	Jahr	Nettoein- nahmen inkl. Zuschuss*	Neben- kosten	Annuität	Einlage / Entnahme vor Steuer	Steuerliches Ergebnis	Steuer	Einlage / Entnahme nach Steuer	Stand Darlehen
1	2023	0	0	0	-987.500	-216.165	88.628	-898.872	0
2	2024	0	-3.500	0	-987.500	-271.238	111.208	-876.292	0
3	2025	61.593	-10.528	-28.491	22.574	-117.166	48.038	70.612	415.529
4	2026	72.560	-11.274	-28.491	32.795	-81.008	33.213	66.009	405.627
5	2027	74.205	-11.481	-28.491	34.234	-79.119	32.439	66.672	395.275
6	2028	75.891	-11.693	-28.491	35.708	-77.174	31.641	67.349	384.451
7	2029	77.619	-11.910	-28.491	37.219	-75.171	30.820	68.039	373.135
8	2030	79.391	-14.133	-28.491	36.767	-75.107	30.794	67.561	361.303
9	2031	81.207	-14.361	-28.491	38.355	-72.981	29.922	68.277	348.934
10	2032	83.068	-14.595	-28.491	39.982	-70.791	29.024	69.006	336.001
11	2033	84.976	-14.835	-28.491	41.650	-68.535	28.099	69.749	322.481
12	2034	86.931	-15.081	-28.491	43.359	-66.210	27.146	70.505	308.344
13	2035	88.935	-17.333	-28.491	43.111	-65.814	26.984	70.095	293.565
14	2036	90.990	-17.591	-28.491	44.908	-63.346	25.972	70.879	278.113
15	2037	93.095	-17.856	-28.491	46.748	-60.802	24.929	71.677	261.957
16	2038	95.254	-18.128	-28.491	48.635	-22.050	9.040	57.676	245.067
17	2039	97.466	-18.406	-28.491	50.570	48.380	-19.836	30.734	227.408
18	2040	99.734	-20.691	-28.491	50.552	60.454	-24.786	25.766	208.945
19	2041	102.058	-20.983	-28.491	52.584	63.326	-25.964	26.621	189.642
20	2042	104.440	-21.283	-28.491	54.667	66.287	-27.178	27.489	169.461
21	2043	106.882	-21.590	-28.491	56.802	69.340	-28.430	28.372	148.362
22	2044	109.386	-21.905	-28.491	58.990	72.489	-29.720	29.270	126.302
23	2045	111.951	-24.227	-28.491	59.233	73.736	-30.232	29.002	103.238
24	2046	114.581	-24.558	-28.491	61.532	77.084	-31.605	29.928	79.125
25	2047	117.276	-24.897	-28.491	92.380	80.538	-33.021	59.359	53.915
26	2048	120.039	-25.244	-28.491	94.795	84.367	-34.591	60.204	27.557
27	2049	122.871	-25.600	0	97.271	88.043	-36.098	61.173	0
28	2050	119.014	-27.965	0	91.049	89.514	-36.701	54.348	0
29	2051	121.990	-28.340	0	93.650	92.115	-37.767	55.883	0
30	2052	125.039	-28.723	0	96.316	94.781	-38.860	57.456	0

\* Nichtrückzahlbare Zuschüsse i.H. von vsl. € 6.760,- p.a. für 25 Jahre

Kalkulierte Jahresmieteinnahmen i.H. von € 65.800,-

angenommene Indexierung 2,5% p.a.

Nebenkosten für GF, STB, Baurechtszins, 3 % Leerstand u. Instandhaltung (alle 5 Jahre um € 3.000,- p.a. erhöht), 2,5% Index p.a.

Förderungskredit, 25 Jahre Lfzt., 4,5% Zinsen p.a. durchschnittlich

## KLEINZELL HAUS WIEDERSTEIN GMBH &amp; CO KG

**STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG 100% Kommanditanteile:**

Steuerprogression 41%

	Jahr	Miete	Nebenkosten	AfA / Werbungskosten *	Zinsen	Steuerliches Ergebnis
1	2023	0	0	-216.165	0	-216.165
2	2024	0	-3.500	-258.938	-8.800	-271.238
3	2025	54.833	-10.528	-142.451	-19.020	-117.166
4	2026	65.800	-11.274	-116.945	-18.589	-81.008
5	2027	67.445	-11.481	-116.945	-18.138	-79.119
6	2028	69.131	-11.693	-116.945	-17.667	-77.174
7	2029	70.859	-11.910	-116.945	-17.174	-75.171
8	2030	72.631	-14.133	-116.945	-16.659	-75.107
9	2031	74.447	-14.361	-116.945	-16.121	-72.981
10	2032	76.308	-14.595	-116.945	-15.558	-70.791
11	2033	78.216	-14.835	-116.945	-14.970	-68.535
12	2034	80.171	-15.081	-116.945	-14.354	-66.210
13	2035	82.175	-17.333	-116.945	-13.711	-65.814
14	2036	84.230	-17.591	-116.945	-13.039	-63.346
15	2037	86.335	-17.856	-116.945	-12.335	-60.802
16	2038	88.494	-18.128	-80.815	-11.600	-22.050
17	2039	90.706	-18.406	-13.089	-10.832	48.380
18	2040	92.974	-20.691	-1.801	-10.028	60.454
19	2041	95.298	-20.983	-1.801	-9.188	63.326
20	2042	97.680	-21.283	-1.801	-8.309	66.287
21	2043	100.122	-21.590	-1.801	-7.391	69.340
22	2044	102.626	-21.905	-1.801	-6.431	72.489
23	2045	105.191	-24.227	-1.801	-5.427	73.736
24	2046	107.821	-24.558	-1.801	-4.377	77.084
25	2047	110.516	-24.897	-1.801	-3.280	80.538
26	2048	113.279	-25.244	-1.535	-2.133	84.367
27	2049	116.111	-25.600	-1.535	-934	88.043
28	2050	119.014	-27.965	-1.535	0	89.514
29	2051	121.990	-28.340	-1.535	0	92.115
30	2052	125.039	-28.723	-1.535	0	94.781

\* die AfA wurde um den Förderungszuschuss gekürzt



## KLEINZELL HAUS WIEDERSTEIN GMBH &amp; CO KG

**TOTALGEWINN 100% Kommanditanteile:**

Steuerprogression 41%

	Jahr	Netto- einnahmen ohne Zuschuss	Nebenkosten	Zinsen	AfA / Werbungs- kosten *	Steuerliches Ergebnis	Steuerliches Ergebnis kumuliert
1	2023	0	0	0	-188.644	-188.644	-188.644
2	2024	0	-3.500	-8.800	-186.081	-198.381	-387.024
3	2025	54.833	-10.528	-19.020	-62.037	-36.752	-423.777
4	2026	65.800	-11.274	-18.589	-36.531	-594	-424.371
5	2027	67.445	-11.481	-18.138	-36.531	1.295	-423.076
6	2028	69.131	-11.693	-17.667	-36.531	3.240	-419.836
7	2029	70.859	-11.910	-17.174	-36.531	5.243	-414.593
8	2030	72.631	-14.133	-16.659	-36.531	5.307	-409.286
9	2031	74.447	-14.361	-16.121	-36.531	7.433	-401.853
10	2032	76.308	-14.595	-15.558	-36.531	9.623	-392.230
11	2033	78.216	-14.835	-14.970	-36.531	11.879	-380.351
12	2034	80.171	-15.081	-14.354	-36.531	14.204	-366.147
13	2035	82.175	-17.333	-13.711	-36.531	14.600	-351.547
14	2036	84.230	-17.591	-13.039	-36.531	17.068	-334.479
15	2037	86.335	-17.856	-12.335	-36.531	19.612	-314.867
16	2038	88.494	-18.128	-11.600	-36.531	22.234	-292.633
17	2039	90.706	-18.406	-10.832	-36.531	24.937	-267.695
18	2040	92.974	-20.691	-10.028	-36.531	25.723	-241.972
19	2041	95.298	-20.983	-9.188	-36.531	28.596	-213.377
20	2042	97.680	-21.283	-8.309	-36.531	31.557	-181.820
21	2043	100.122	-21.590	-7.391	-36.531	34.610	-147.210
22	2044	102.626	-21.905	-6.431	-36.531	37.759	-109.451
23	2045	105.191	-24.227	-5.427	-36.531	39.005	-70.446
24	2046	107.821	-24.558	-4.377	-36.531	42.354	-28.091
25	2047	110.516	-24.897	-3.280	-36.531	45.808	17.716
26	2048	113.279	-25.244	-2.133	-36.265	49.637	67.354
27	2049	116.111	-25.600	-934	-36.265	53.312	120.666
28	2050	119.014	-27.965	0	-36.265	54.784	175.450
29	2051	121.990	-28.340	0	-36.265	57.385	232.835
30	2052	125.039	-28.723	0	-36.265	60.051	292.886

\* Auf Basis der angenommenen Werte und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% errechnet sich für die Kommanditgesellschaft ein steuerlicher Totalgewinn im 25. Jahr (23 Jahre ab Vermietungsbeginn).

# RECHTLICHE UND STEUERLICHE INFORMATIONEN

## RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

### Kauf der Kommanditanteile:

Durch die Unterfertigung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrages stellt der Investor ein verbindliches Angebot, sich mit einem individuellen Anteil an der Kommanditgesellschaft „Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG“ zu beteiligen. Nach Annahme durch den Altkommanditisten, der ProNahGeno e.Gen., wird die Beteiligung rechtswirksam.

### Firmenbuch / Grundbuch:

Der Investor wird mit seinem Kommanditeil im Firmenbuch eingetragen. Die Kommanditgesellschaft ist ihrerseits als Baurechtsnehmer im Grundbuch eingetragen, demgemäß ist der Investor im Wege der KG Baurechtsnehmer.

### Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehung der Kommanditisten zueinander als auch die Rechtsbeziehung der Kommanditisten zum Komplementär (GF - Pro Nah GmbH). Ebenso beinhaltet dieser Vertrag den Geschäftszweck der Gesellschaft und regelt die Geschäftsführung, Beschlussfassungen, Gesellschafterversammlung, Ergebnisverteilung u.a.m...

### Vollmacht an Komplementär:

Durch die beglaubigte Unterfertigung dieser Vollmacht schafft der Investor die Voraussetzung für die Eintragung seines Kommanditeils im Firmenbuch. Die Unwiderruflichkeit dieser Vollmacht stellt sicher, dass Gesellschafterwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im Firmenbuch eingetragen werden können. Das Fehlen dieser Unwiderruflichkeitsklausel würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafterwechsel von allen Kommanditisten eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste.

### Unternehmensgesetzbuch:

Das Unternehmensgesetzbuch bildet den generellen rechtlichen Rahmen für jegliches unternehmerisches Handeln und damit auch für alle Belange der Kommanditgesellschaft, soweit diese nicht bereits im Gesellschaftsvertrag geregelt sind.

### Gesellschaftsversammlung:

Sobald für die gesamten Kommanditanteile rechtsgültig abgeschlossene Verträge vorliegen, wird eine Gesellschafterversammlung einberufen. Im Rahmen dieser Versammlung werden weitere Beschlüsse über den Projektlauf, die Finanzierung, steuerliche Betreuung und die spätere Vermietung und Verwaltung des Objektes gefasst. Die Kommanditisten sind dabei entweder persönlich anwesend, oder durch einen Bevollmächtigten vertreten.

## AUSZUG AUS DEN STEUERLICHEN GRUNDLAGEN

---

### Bauherreneigenschaft:

Die Kommanditgesellschaft hat im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt.

### Einkunftsquelleneigenschaft:

Die Kommanditgesellschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 33/1999 idF. BGBl. II 358/1997), den dazu ergangenen Durchführungserlässen und gemäß VwGH- Erkenntnis vom 3. Juli 1996 innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird.

Die Einkunftsquelle fällt unter die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“. Für Kommanditeinlagen im Privatvermögen erfolgt die Einkünfteermittlung 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:**

Die Kommanditgesellschaft ist Unternehmer im Sinne des UstG und somit zum Vorsteuerabzug berechtigt.

#### **Sofortabsetzung von Vorauszahlungen:**

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und sofort abzugsfähige Werbungskosten betreffen, können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

#### **Fünftehtelabsetzung:**

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz vorliegt, können gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können mit der Sanierung zusammenhängende Nebenkosten, soweit sie nicht sofort absetzbar sind, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden. Instandsetzungsaufwendungen, die nicht für Wohnzwecke vermietete Teile des Gebäudes betreffen, können sofort oder über Antrag auf fünfzehn Jahre verteilt abgesetzt werden.

#### **Veräußerung des Kommanditanteils:**

Eine Veräußerung des Kommanditanteils ist grundsätzlich erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei) sinnvoll, weiters ist die zum Zeitpunkt der eventuellen Veräußerung gültige Immobilienertragsteuer zu beachten.

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

## IHRE PROJEKTPARTNER

**Zusammenführung der Kommanditisten, Konzeption:**

ProNahGeno e.Gen., Schlierbach

Vorstände / Kontakt:

Mag. Johannes Brandl

Brandl@spes.co.at ▪ 0664/4410607

Florian Costa

costa@pronahgeno.at ▪ 0664/3401094

Karl Pechböck

pechboeck@pronahgeno.at ▪ 0676/814284192

Franz Reischl

reischl@pronahgeno.at ▪ 0664/1307955

---

**Abwicklung Baurechtsvertrag:**

Notar Dr. Herbert Kiesenhofer, Neufelden

---

**Planung, Ausschreibung und Bauaufsicht:**

Architekt DI Richard Steger, Linz

---

**Komplementär, Geschäftsführung:**

GF – Pro Nah GmbH, Schlierbach

Geschäftsführung: Mag. Johannes Brandl

---

**Finanzierungsbeschaffung und -Bearbeitung**

ProNahGeno e.Gen., Schlierbach

---