

PROJEKTUNTERLAGE

SANIERUNG



Der
Zanklhof
in Graz-Gösting

Die Fortsetzung
eines Erfolges



rund 5.800 m² Wohnfläche
400 m² Lager/Archiv
64 Garagenplätze
37 Parkplätze

Inhaltsverzeichnis

I.	DIE GRUNDPHILOSOPHIE	3
II.	DAS PROJEKT	3
III.	GRUNDLAGEN DES MODELLS	5
III.1	DIE INVESTITIONSFORM	5
III.2	STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
III.2.1	<i>Vorsteuer der Sanierungskosten</i>	5
III.2.2	<i>Abschreibdauer der Herstellungskosten für die Sanierung</i>	6
III.2.3	<i>Spekulationsfrist und Nachversteuerung</i>	6
III.2.4	<i>Sonderwerbungskosten</i>	6
III.2.5	<i>Totalüberschuß und Liebhaberei</i>	6
III.3	ANNUITÄTENZUSCHÜSSE DURCH DAS LAND STEIERMARK	7
III.4	MIENTRECHTLICHE GRUNDLAGEN	7
III.4.1	<i>Miete der geförderten Wohnungen</i>	7
III.4.2	<i>Wohnbeihilfe</i>	7
III.4.3	<i>Zusätzliche Mieteinnahmen</i>	8
III.5	FINANZIERUNGSKONZEPT	8
III.6	ABSCHREIBUNGEN	8
III.6.1	<i>Die Abschreibung der Anschaffungskosten</i>	8
III.6.2	<i>Die Abschreibung der Sanierungskosten</i>	8
III.7	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE - OBLIEGENHEITEN	9
III.8	WESENTLICHE BESTIMMUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES	9
IV.	BERECHNUNGEN	10
IV.1	ANSCHAFFUNGSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT	10
IV.2	GEPLANTE SANIERUNGS- BZW. AUSBAUKOSTEN	10
IV.3	FINANZIERUNGSDATEN	11
IV.4	ANNUITÄTENZUSCHÜSSE	11
IV.5	BERECHNUNG DER MIETEINNAHMEN	11
IV.5.1	<i>Miete der geförderten Wohnungen</i>	11
IV.5.2	<i>Zusätzliche Mieteinnahmen</i>	12
IV.5.3	<i>Mieteinnahmen aus ungeförderten Flächen</i>	12
IV.6	BERECHNUNG DER ABSCHREIBUNGEN	12
IV.6.1	<i>Abschreibung der Anschaffungskosten</i>	12
IV.6.2	<i>Abschreibung der Sanierungskosten für geförderte Wohnungen</i>	12
IV.6.3	<i>Abschreibung der Instandsetzungskosten für Keller- und Lagerflächen</i>	12
IV.6.4	<i>Abschreibung der Kosten f. die Adaptierung von Lagerflächen zu Abstellplätzen</i>	13
IV.6.5	<i>Abschreibung der Investitionen in Einrichtungsgegenstände</i>	13

<i>IV.6.6</i>	<i>Abschreibung der Investitionen in Parkgelegenheiten</i>	13
<i>IV.6.7</i>	<i>Abschreibung der einmaligen Treuhand- und Geldbeschaffungskosten</i>	13
IV.7	AUSWIRKUNGEN DER EINKOMMENSTEUER	14
IV.8	BETRACHTUNG DER ENTWICKLUNG DES NETTOVERMÖGENS.....	15
<i>IV.8.1</i>	<i>Der heutige Wert des Objektes (unter Annahme der durchgef. Sanierung)</i>	15
<i>IV.8.2</i>	<i>Die angenommene Wertsteigerung</i>	15
<i>IV.8.3</i>	<i>Die Entwicklung der Verbindlichkeiten</i>	16
<i>IV.8.4</i>	<i>Entwicklung des Nettovermögens</i>	16
IV.9	RENDITE FÜR DIE KOMMANDITISTEN	18
IV.10	EINZAHLUNGSVERPFLICHTUNG UND WERTENTWICKLUNG FÜR EINEN EINZELNEN KOMMANDITISTEN ..	19
<i>IV.10.1</i>	<i>Einzelbetrachtung bis Förderungsablauf</i>	19
<i>IV.10.2</i>	<i>Einzelbetrachtung langfristig (35 Jahre)</i>	20
V.	ALLGEMEINE HINWEISE	21
VI.	BEILAGEN	
VI.1	KURZZUSAMMENFASSUNG - „WARUM IST DAS PROJEKT FÜR DEN ANLEGER INTERESSANT?“	
VI.2	ZEICHNUNGSSCHEIN	

I. Die Grundphilosophie

Die anhaltenden Diskussionen zum Thema Pensionen zeigen, daß die persönliche, von staatlichen Reglementierungen unabhängige Altersvorsorge wichtiger ist denn je.

Es gibt sicherlich viele Möglichkeiten für das Alter vorzusorgen; Immobilienbesitz ist nach wie vor eine der sichersten und wertbeständigsten Formen der Veranlagung.

Wenn es nun, wie im vorliegenden Projekt, Möglichkeiten gibt die Wertbeständigkeit und Sicherheit einer Immobilie mit steuerlichen Begünstigungen und lukrativen Förderungen zu kombinieren, so führt dies zu einer äußerst rentablen Veranlagung.

II. Das Projekt

Gegenstand des vorliegenden Projektes ist der Erwerb, die umfassende Sanierung, der Ausbau sowie die Vermietung der Liegenschaft „Der Zanklhof“, Wienerstrasse 264 – 266, 8051 Graz unter Inanspruchnahme allfälliger Förderungsmittel.

Bereits in den Jahren 2003/2004 erfolgte die Revitalisierung der ehemaligen Lack- und Farbenwerke A. Zankl & Söhne, die bereits aus dem Jahre 1883 stammen.

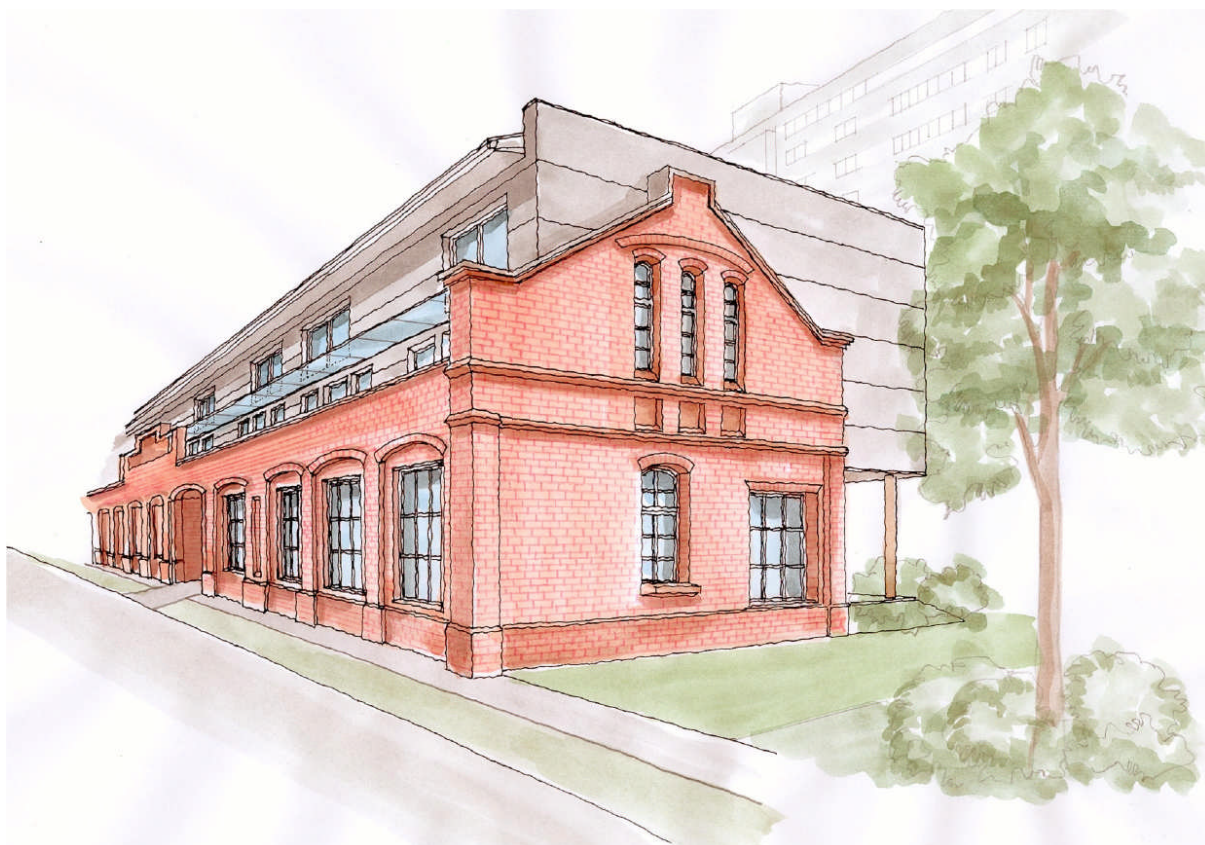
Dabei wurden 55 Wohnungen, Büroflächen und ein Cafe' errichtet, die sich allesamt nach wie vor großer Beliebtheit erfreuen. Für die vorbildhafte Revitalisierung dieses beeindruckenden Gebäudekomplexes wurde die Auszeichnung „Steirisches Wahrzeichen“ verliehen.

Nun folgt die Fortsetzung dieses Erfolgsprojektes, nachdem weitere Teile dieses Industriedenkmal, welches durch seine Backsteinbauweise besonders sehenswert ist, erworben werden konnten. Damit besteht die Möglichkeit das ursprüngliche Ensemble wieder in einem architektonischen Gesamtprojekt zu vereinen.

Errichtet werden 89 vom Land Steiermark geförderte Mietwohnungen in den Größen zwischen 40 - 90 m² Wohnfläche. Sämtliche Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 5.800 m² verfügen über großzügige Balkone, Terrassen oder zugeordnete Gartenanteile. Die Palette reicht von der klassischen Singlewohnung über Maisonette- und Penthousewohnungen bis hin zu familiengerechten 4-Zimmer Wohnungen.

Bereits eingebaute Komplettküchen sind neben hochwertigen Parkettböden ebenso selbstverständlich wie Internet- und Sat-Anschluß in jeder Wohnung.

Um dem Energiespardedanken in sinnvoller Weise Rechnung zu tragen und auch die dafür vorgesehenen Förderungsmittel des neuen Ökopunktesystems des Landes Steiermark optimal zu nutzen, erfolgt die Sanierung und der Ausbau der bestehenden Gebäude auf "Niedrigenergie"-Standard und teilweise in Ergänzung dazu sogar in Passivhausbauweise.



64 Garagenplätze sowie 37 Parkplätze im Freien bieten den künftigen Bewohnern zusätzlich höchsten Wohnkomfort und ermöglichen gleichzeitig einen autofreien Innenhofbereich, der eine dorfplatzähnliche Situation entstehen lässt. Ergänzt wird das Angebot durch ausreichend Abstellräumlichkeiten sowie gut zugängliche Bereiche für Fahrräder, Kinderwägen etc.



Der Zanklhof liegt im nördlichen Bereich von Graz, im Bezirk Gösting. Die ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit direkter Verbindung ins Grazer Stadtzentrum, die optimale Erreichbarkeit mittels Individualverkehr sowie der angrenzende Intersparmarkt mit einem Branchenmix für sämtliche Güter des täglichen Bedarfs, sind Garant für entsprechende Akzeptanz und Nachfrage am Grazer Wohnungsmarkt.



III. Grundlagen des Modells

III.1 Die Investitionsform

Investoren erwerben in der Rechtsform einer Kommanditerwerbsgesellschaft (KEG) ein bestehendes Objekt und errichten darin im Rahmen der „umfassenden Sanierung“ des Landes Steiermark Wohnungen zum Zwecke der späteren Vermietung an Dritte und erzielen daraus Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung gemäß § 28 EStG 1988.

III.2 Steuerrechtliche Grundlagen

III.2.1 Vorsteuer der Sanierungskosten

Da die KEG umsatzsteuerlicher Unternehmer ist, ist sie berechtigt, die Vorsteuer der Sanierungskosten in Abzug zu bringen. Dadurch reduziert sich der Gesamtpreis, zumindest in Bezug auf die Sanierungskosten, gegenüber dem Ankauf einer fertigen Wohnung de-facto um 20 %. Werden sanierte Wohnungen frühestens 10 Jahre nach Fertigstellung der Sanierung veräußert, ist die in Anspruch genommene Vorsteuer nicht mehr zurückzuzahlen. Bei einem früheren Verkauf ist eine anteilige Vorsteuerberichtigung durchzuführen.

III.2.2 Abschreibedauer der Herstellungskosten für die Sanierung

Aufgrund der derzeitigen Gesetzeslage ist die KEG Bauherr und kann gemäß § 28 Abs 3 Z 3 EStG 1988 die begünstigte Abschreibung der Sanierungsaufwendungen in Anspruch nehmen, wenn eine Zusage für eine Förderung nach landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt. So können die Herstellungskosten der neu zu errichtenden Wohnungen statt auf 67 Jahre verkürzt auf 15 Jahre verteilt abgeschrieben werden. Durch diese besondere Begünstigung des Steuerrechts kommt es in den ersten Jahren dieser langfristigen Investition zu hohen Überschüssen der Werbungskosten über die Einnahmen. Die so entstandenen Verluste sind mit anderen positiven Einkünften der Investoren (Kommanditisten) ausgleichsfähig und vermindern dadurch deren Einkommensteuerbelastung.

III.2.3 Spekulationsfrist und Nachversteuerung

Ein bei der Veräußerung des Kommanditanteiles, bzw. der im Zuge einer eventuellen Realteilung zugewiesenen Wohnungen und sonstiger Flächen, erzielter Gewinn, ist gemäß § 30 Abs.1 EStG 1988 nach Ablauf der verlängerten Behaltdauer von 15 Jahren steuerfrei.

Nach § 28 Abs.7 EStG 1988 ist allerdings eine Nachversteuerung besonderer Einkünfte vorgesehen, wenn in den letzten 15 Jahren vor der Übertragung durch Veräußerung oder Schenkung eine begünstigte Absetzung der Herstellungskosten in Anspruch genommen wurde.

Der Nachversteuerungsbetrag ergibt sich aus der Differenz zwischen den tatsächlich abgesetzten Herstellungsaufwendungen (15-tel Absetzung) und der rechnerischen Absetzung für Abnutzung bei einer Abschreibungsdauer von 67 Jahren. Diese besonderen Einkünfte können auf Antrag auf drei Jahre verteilt versteuert werden.

Da die Abschreibungsbasis um die Summe der Annuitätenzuschüsse verringert wird, sind die besonderen Einkünfte im Verhältnis zum erzielbaren Veräußerungserlös gering und betragen im vorliegenden Projekt bei den prognostizierten Herstellungsaufwendungen z.B. im Jahr des Förderungsablaufes ca. € 649,- je m² geförderter Wohnnutzfläche.

III.2.4 Sonderwerbungskosten

Kosten, die dem Investor im unmittelbaren Zusammenhang mit der Kommanditbeteiligung entstehen (z.B. Steuerberatungskosten, Fremdfinanzierungskosten für die vom Investor zu leistenden Einzahlungen etc.), können im Zuge der einheitlichen und gesonderten Ergebnisfeststellung als Sonderwerbungskosten geltend gemacht werden. Diese Sonderwerbungskosten müssen daher dem Komplementär zwecks Aufnahme in die Steuererklärung der KEG und Erfassung im Wege der einheitlichen und gesonderten Ergebnisfeststellung mitgeteilt werden. Es sei allerdings darauf hingewiesen, daß die Geltendmachung namhafter Sonderwerbungskosten die steuerliche Konzeption dieser Veranlagung negativ beeinflussen kann (siehe „Totalüberschuß und Liebhaberei“)

III.2.5 Totalüberschuß und Liebhaberei

In der neuen Fassung der Liebhabereiverordnung wurde die „entgeltliche Gebäudeüberlassung“ neu geregelt. Diese liegt vor, wenn Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten überlassen werden, sofern es sich nicht um Wohnungseigentum oder (Mit-) Eigentum an Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten handelt.

Liegt eine entgeltliche Gebäudeüberlassung in diesem Sinne vor, ist zu untersuchen, ob der Zeitraum, innerhalb dessen aus dem vermieteten Gebäude ein Gesamtüberschuß geplant ist, in einem angemessenen Verhältnis zu einem für derartige Gebäudenutzun-

gen absehbaren Zeitraum steht. Dieser Zeitraum beträgt 25 Jahre ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens jedoch 28 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben). Bei der Kalkulation dieses Zeitraumes sind objektive Maßstäbe anzusetzen.

III.3 Annuitätenzuschüsse durch das Land Steiermark

Das Land Steiermark leistet im Rahmen der Förderung der „umfassenden Sanierung“ Annuitätenzuschüsse für ein Sanierungsdarlehen mit einer Laufzeit von 15 Jahren bis zu maximal € 1.126,- je m² förderbarer Wohnfläche. Weiters wird der Einbau von Personenaufzügen mit einem ebensolchen Sanierungsdarlehen bis zu maximal € 145,- je m² förderbarer Fläche gefördert, sofern die Kosten für den Aufzug nicht im zuvor angeführten m²-Satz von € 1.126,- Deckung finden. Weitere Zuschläge zum Sanierungsdarlehen können durch die Umsetzung von ökologischen Maßnahmen nach den Richtlinien der ökologischen Wohnbauförderung (ÖKO 3) erreicht werden. Die Annuitätenzuschüsse zum Sanierungsdarlehen betragen 45% der Annuität, wobei das Land Steiermark bei der Ermittlung des Zuschusses einen fiktiven Darlehenszinssatz von 6% p.a. zugrundelegt. Die so ermittelten Annuitätenzuschüsse bleiben auch bei schwankenden Zinssätzen betragsmäßig gleich.

III.4 Mietrechtliche Grundlagen

III.4.1 Miete der geförderten Wohnungen

Die Mieten während der Laufzeit des geförderten Darlehens - also für 15 Jahre - sind durch das Land Steiermark mit der Höhe der Restannuität des geförderten Darlehens beschränkt. **Annuitätenzuschuß und Mieterträge gemeinsam ergeben bei Vollausslastung die Gesamtannuität des geförderten Darlehens.**

Während der Förderungslaufzeit greift aufgrund der förderungsbedingten Mietendeckelung keine Indexierung des Hauptmietzinses. Nach Ablauf der Förderungslaufzeit wird jedoch die gesamte, sich bis dahin errechnende Indexierung (ab Erstvermietung) wirksam und bestehen für die weiteren Jahre lediglich die Regulierungen durch das Mietengesetz.

III.4.2 Wohnbeihilfe

Die Mieter von im Rahmen der umfassenden Sanierung sanierten, bzw. neu geschaffenen Wohnungen erhalten - sofern sie die Voraussetzungen erfüllen - Wohnbeihilfe. Die Höhe der möglichen Wohnbeihilfe orientiert sich dabei an der Haushaltsgröße (Personenanzahl) einerseits und am monatlichen Haushaltseinkommen andererseits.

Die Wohnbeihilfe ist steuerfrei und bei Einhaltung der Richtlinien nicht rückzuzahlen. Sie stellt somit eine nicht unbeachtliche Liquiditätshilfe für die Mieter dar, was sich wiederum positiv auf die Vermietbarkeit des Objektes auswirkt.

III.4.3 Zusätzliche Mieteinnahmen

Aufgrund der Tatsache, daß die Miete durch das Land Steiermark mit der Restannuität begrenzt ist, jedoch auch Investitionen für eingebaute Küchen, SAT-Anlage, etc. getätigt werden, können diese Bereitstellungen als zusätzliche Leistungen des Vermieters gesondert verrechnet werden.

III.5 Finanzierungskonzept

Das Finanzierungskonzept ist auf die Grundphilosophie „Altersvorsorge unter Ausschöpfung der steuerlichen und förderungsrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten“ abgestimmt.

Für die Anschaffungskosten des Objektes, den ungeforderten Anteil der Sanierungs- bzw. Herstellungskosten sowie die teilweise Finanzierung der Anlaufverluste werden ungeforderte Darlehen aufgenommen. Die Tilgung, bzw. Ansparung dieser Darlehen erfolgt über einen Zeitraum von 16 Jahren; mit der Tilgung, bzw. Ansparung wird im Jahr 2006 begonnen. Details siehe unter IV.3 "Finanzierungsdaten".

Zusätzlich wird zur Finanzierung der geförderten Sanierungskosten ein gefördertes Darlehen aufgenommen, welches eine Laufzeit von 15 Jahren aufweist.

Während das geförderte Darlehen durch den Annuitätenzuschuß einerseits und die wohnbeihilfegestützten Mieteinnahmen andererseits zurückbezahlt wird, sind die während der Bauzeit anfallenden Zinsen, sowie die Annuität des ungeforderten Darlehens von den Investoren (Kommanditisten) zur Einzahlung zu bringen, soweit sie nicht durch zusätzliche Mieteinnahmen gedeckt sind.

Dazu ist festzuhalten, daß die aus den Verlustzuweisungen resultierende Einkommensteuersparnis eine wesentliche Liquiditätshilfe darstellt.

III.6 Abschreibungen

III.6.1 Die Abschreibung der Anschaffungskosten

Die Anschaffungskosten des Gebäudes - nicht jene für den Grundanteil - müssen grundsätzlich auf 67 Jahre abgeschrieben werden.

III.6.2 Die Abschreibung der Sanierungskosten

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

III.7 Eigentumsverhältnisse - Obliegenheiten

Es ist, wie bereits ausgeführt, geplant, das Objekt im Rahmen einer Kommanditerwerbsgesellschaft (KEG) zu erwerben und umfassend zu sanieren, bzw. ~~Das Komplementär~~ dieser KEG soll der Initiator des Projektes sein. In späterer Folge sollen ein oder mehrere Kommanditisten hinzugenommen werden. Diese Kommanditisten sind jeweils zu einem bestimmten Prozentsatz am Objekt beteiligt.

Während der Komplementär als Geschäftsführer der KEG die Gesellschaft sowohl in der Bauzeit, als auch in der Vermietphase mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu vertreten hat, ist es Aufgabe der Kommanditisten den negativen Cashflow sowohl während der Bauzeit, als auch in der Vermietphase abzudecken.

III.8 Wesentliche Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages

- Der Komplementär haftet persönlich und die Objekte haften als Sachhaftung für die Kredite und Darlehen der Gesellschaft, während die beschränkt haftenden Gesellschafter (Investoren bzw. Kommanditisten) für die Abdeckung des negativen Cashflows haften.
- Die beschränkt haftenden Gesellschafter haben neben dem negativen Cashflow den Vorweggewinn und ein Geschäftsführungsentgelt an die persönlich haftende Gesellschafterin zu leisten, während die persönlich haftende Gesellschafterin die Geschäftsführungsgenden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen hat.
- Nach Ablauf der Förderungslaufzeit kann eine Realteilung der Liegenschaft erfolgen; jedem Gesellschafter bleibt es überlassen, wie er über seinen Anteil verfügt, wobei natürlich auch eine gemeinsame Weitervermietung durchaus möglich und auch sicher sinnvoll ist.
- Eine Haftung der Kommanditisten gegenüber der Bank ist insoferne gegeben, als daß die Kommanditisten der finanzierenden Bank gegenüber eine solche Haftung, wie sie auch im Gesellschaftsvertrag vorgesehen ist, übernehmen.
Zur Abdeckung der gegenüber der finanzierenden Bank übernommenen Haftung wird die KEG (Versicherungsnehmer) für jeden Kommanditisten (versicherte Person) eine Unfallversicherung abschließen, welche von der Versicherungssumme her die gesamte Bruttoeinzahlungsverpflichtung des jeweiligen Kommanditisten abdeckt, und die Polizen zugunsten der finanzierenden Bank abtreten.
- Im Falle der Realteilung erhält jeder der Kommanditisten Wohnungen und Autoabstellplätze im Verhältnis der gezeichneten Anteilshöhe. Flächen, welche aufgrund ihres Verwendungszweckes nicht zweckgemäß von der Realteilung erfaßt werden können, verbleiben im Eigentum der Gesellschaft und werden je nach Beschlußfassung der Gesellschaft einer gemeinschaftlichen Verwertung durch Vermietung oder Verkauf zugeführt, wobei die Erlöse nach Abzug allfälliger offener Verbindlichkeiten den Beteiligungsverhältnissen entsprechend aufzuteilen sind.

IV. Berechnungen

IV.1 Anschaffungskosten der Liegenschaft

Die Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten stellen sich dar wie folgt:

	Grundanteil		806.750	Kaufpreis
	Gebäudeanteil		1.498.250	gesamt
				2.305.000
	Ankaufsnebenkosten	10,50%	242.025	Grundanteil
				in %
	Gesamtanschaffungskosten		2.547.025	35%

IV.2 Geplante Sanierungs- bzw. Ausbaukosten

Aufgrund von vorliegenden Kostenschätzungen der Generalplaner und aufgrund von Erfahrungswerten aus zahlreichen anderen Sanierungsprojekten ist mit den nachstehend angeführten Sanierungs- bzw. Ausbaukosten zu rechnen.

	gepl. Fläche bzw. Einh.	Ausbau. je m ² / Einh.	gef. Darl. je m ²	gef. Ausbau.	ungef. Ausbau.	Ausbau. Gesamt
Geförderte Fläche	4.300,00	1.660	1.126	4.841.800	2.296.200	7.138.000
Sonst.gef. Fläche	1.500,00	1.700	1.206	1.809.000	741.000	2.550.000
Sonstige Flächen	90,00	600			54.000	54.000
Lagerfläche	400,00	500			200.000	200.000
Küchen	89	2.500			222.500	222.500
Parkplätze	37	1.500			55.500	55.500
Garagenplätze	64	5.200			332.800	332.800
Aussenanlagen	4.000	35			140.000	140.000
Infrastrukturkosten	1	170.000			170.000	170.000
Gesamtsanierungskosten				6.650.800	4.212.000	10.862.800

Änderungen der angesetzten Kosten könnten sich in **erster Linie durch eine Erhöhung der geförderten Fläche ergeben**, was jedoch **die Rentabilität des Projektes grundsätzlich verbessern** würde, da die Anschaffungskosten dadurch auf eine größere Wohnfläche umzulegen wären und sich je m² Wohnfläche **geringere Anschaffungskosten** ergeben würden.

Der geplante zeitliche Ablauf stellt sich dar wie folgt:

	Jahr	Monat(e)
Ankauf der Liegenschaft	2006	3
Baubeginn	2007	9
Bauzeit Gesamt		18
Fertigstellung Ende	2009	2
Bauzeit	2007	4
Bauzeit	2008	12
Erstvermietung ab Anfang	2009	3

IV.3 Finanzierungsdaten

Gesamtfinanzierungsvolumen			Anschaffungskosten	2.547.025
			Sanierungskosten gef.	6.650.800
			Sanierungsk.ungefördert	4.212.000
			Mitfinanzierte Kosten	0
			Finanzierungsnebenkosten	199.000
			Gesamt	13.608.825
Fremdwährungsdarlehen	100,00%	6.958.025	abzgl. gefördertes Darlehen	6.650.800
Freies Euro-Darlehen	0,00%	0		
			verbl. freies Darlehen	6.958.025
	Zinssatz gefördertes Darlehen			5,50%
	Zinssatz freies Darlehen - bei € - Finanzierung			5,50%
	Bei Fremdwährung - SOLL-Zinssatz p.A.			3,50%
	Bei Fremdwährung - HABEN-Zinssatz p.A. (netto)			5,50%

Bei der Finanzierung des Projektes soll ein Darlehens- und "Währungsmix" zum Tragen kommen. Die frei zu finanzierenden Darlehensanteile werden endfällig in Fremdwährung aufgenommen. Das geförderte Darlehen wird in Euro finanziert. So entsteht annähernd ein Verhältnis von 50% zu 50% Fremdwährung zu Euro, wodurch eine ausgewogene Mischung aus Sicherheit und Wirtschaftlichkeit erreicht wird.

Der angenommene SOLL-Zinssatz im Euro beträgt 5,50% p.a.; für die Fremdwährung wurde ein SOLL-Zinssatz von 3,50% p.a. angesetzt.

Zur Tilgung des endfälligen Fremdwährungsdarlehens wird eine monatliche Ansparung (cost-averaging) durchgeführt. Aufgrund des langfristigen Veranlagungszeitraumes (17 Jahre) wird mit einer Nettoverzinsung von durchschnittlich 5,50% p.a. gerechnet.

Kursschwankungen in der Fremdwährung und/oder Schwankungen in der Verzinsung von Darlehen und Ansparraten, können zu Überschüssen, bzw. Restverbindlichkeiten am Ende der Laufzeit führen.

IV.4 Annuitätenzuschüsse

Jahresannuität gef. Darlehen (bei 5,5% Zinsen p.a.)		-652.111	
		Jährlich	Gesamt
Annuitätenzuschuß Jahr 1 - 15 (aufgrund fikt. Zinssatz von 6% p.a.)		305.387	4.580.805

IV.5 Berechnung der Mieteinnahmen

IV.5.1 Miete der geförderten Wohnungen

	Miete für	NNFL	Miete	Gesamt-	mtl. Miete ab
	die Jahre	in m ²	je m ²	miete	2024
	1 bis 15	5.800	5,05	351.505	8,61

Diese angeführten Mieten ändern sich jeweils mit einer Änderung der Zinssätze für das geförderte Darlehen, da der Annuitätenzuschuß durch das Land Steiermark betragsmäßig immer gleich bleibt, die Restannuität und damit die Bemessungsgrundlage für die Berech-

nung der Miete jedoch in Abhängigkeit von den Zinssätzen sinkt (bei fallenden Zinsen), oder steigt.

Die ab dem Jahr 2024 angesetzte Miete entspricht einer heutigen Realmiete von € 6,30 je m² und entspricht somit dem zuletzt für die Steiermark veröffentlichten Richtwert gemäß MRG.

IV.5.2 Zusätzliche Mieteinnahmen

Angen. Werte per Ende	2006	Wohnungen	Preis	Ges.mtl.	Gesamt jhrl.
Mieteinnahmen aus Nebenleistungen		89	50,00	4.450	53.400

Die Mieteinnahmen aus Nebenleistungen können z.B. für die Bereitstellung von Küchen, SAT-Anschluß, Kellerabteilen etc. verrechnet werden.

Je m² geförderter Fläche können außerdem netto € 0,35 pro Monat gesondert als Instandhaltungsbeitrag eingehoben werden. Da dieser Betrag für die tatsächlich anfallenden Instandhaltungskosten vorgesehen ist, wurde er weder bei den Einnahmen, noch bei den Ausgaben angesetzt.

IV.5.3 Mieteinnahmen aus ungeforderten Flächen

Wertgesicherte Ausgangswerte		Durchschn. Auslastung	Fläche / Einheiten	Miete/qm monatlich	Monatliche Miete	Jährliche Miete
Parkplätze		95%	37	30,00	1.055	12.654
Garagenplätze		95%	64	45,00	2.736	32.832
Index der Mieteinnahmen					jährlich	1,75%

IV.6 Berechnung der Abschreibungen

IV.6.1 Abschreibung der Anschaffungskosten

Abschreibung der Anschaffungskosten auf				67	Jahre
Gebäudeanteil					1.498.250
Anteilige Nebenkosten				10,50%	157.316
Jährliche Abschreibung daraus					24.710

IV.6.2 Abschreibung der Sanierungskosten für geförderte Wohnungen

Abschreibung der Sanierungskosten von geförd. Wohnungen auf				15	Jahre
Sanierungskosten, vermindert um sofort absetzbare wirtsch. Bauverwaltung					9.226.667
Annuitätenzuschüsse					4.580.805
Abschreibungsbasis					4.645.862
Jährliche Abschreibung daraus					309.724
Abschr. der Investitionen in auf Wohnfl. bezogene Infrastruktur				15	Jahre
Abschreibungsbasis		abzgl. anteilige wirtsch. Bauverw.		8.095	161.905
Jährliche Abschreibung daraus					10.794

IV.6.3 Abschreibung der Instandsetzungskosten für Keller- und Lagerflächen

Abschreibung der Kosten für Instandsetzung v. Keller- u. Lagerfl.				10	Jahre
Instandsetzungskosten		abzgl. anteilige wirtsch. Bauverw.		9.524	190.476
Jährliche Abschreibung daraus					19.048

IV.6.4 Abschreibung der Kosten f. die Adaptierung von Lagerflächen zu Abstellplätzen

Abschr. der Investitionen f. Adaptierung v. Lagerfl. zu Abstellplätzen				2	Jahre
Investition					194.000
Abschreibungsbasis	abzgl. anteilige wirtsch. Bauverw.			9.238	184.762
Jährliche Abschreibung daraus					92.381

IV.6.5 Abschreibung der Investitionen in Einrichtungsgegenstände

Abschreibung der Investitionen in Küchen auf				7	Jahre
Investition					222.500
Abschreibungsbasis	abzgl. anteilige wirtsch. Bauverw.			10.595	211.905
Jährliche Abschreibung daraus					30.272

IV.6.6 Abschreibung der Investitionen in Parkgelegenheiten

Abschreibung der Investitionen in Parkgelegenheiten				50	Jahre
Investition					195.500
Abschreibungsbasis	abzgl. anteilige wirtsch. Bauverw.			9.310	378.990
Jährliche Abschreibung daraus					7.580

IV.6.7 Abschreibung der einmaligen Treuhand- und Geldbeschaffungskosten

Abschr. d. einm. Geldbeschaffungs-, Eintragungs- und Treuhandkosten				2	Jahre
Abschreibungsbasis					190.827
Jährliche Abschreibung daraus					95.413

IV.7 Auswirkungen der Einkommensteuer

Betrachtet man die nachstehende Tabelle, so ist sehr deutlich ersichtlich, daß sich nicht nur in der Bauzeit, sondern auch in den ersten Jahren der Vermietung hohe steuerliche Verluste ergeben.

Diese Verluste resultieren einerseits aus der Abschreibung nach § 28 (3) EStG, andererseits aus der Tatsache, daß der Zinsenanteil in der Annuität des geförderten Darlehens in den ersten Jahren sehr hoch ist, während in den letzten Jahren der Laufzeit des geförderten Darlehens der Tilgungsanteil überwiegt. Die hohen Verluste in der Anfangsphase der Vermietung sind insofern von entscheidender Bedeutung, da durch die Verlustzuweisung an den oder die Gesellschafter sich für diese bei einem entsprechenden sonstigen Einkommen eine Einkommensteuerersparnis ergibt, die je nach Höhe des jeweiligen Einkommens bis zu 50% der ausgewiesenen Verluste beträgt. Die Steuerersparnis kann zur zumindest teilweisen Abdeckung der jährlichen Einzahlungsverpflichtung verwendet werden.

Zur Ermittlung des Cashflows nach Einkommensteuer sind die Abschreibungen, der Annuitätzuschuß, Mitfinanzierungen und die Einkommensteuerersparnis dem steuerlichen Ergebnis hinzuzurechnen; die Tilgungsanteile von Darlehen sind entsprechend in Abzug zu bringen.

Der nachfolgenden Berechnung zugrunde gelegter Einkommensteuersatz: 50%

Jahr	Steuerl. Ergebnis	plus AfA	plus AZ u. mitfin. Ko.	plus ESt	minus Tilg. Darl./so.Ko.	Netto-cashflow
2006	-1.341.083	120.123	200.000	670.541	0	-350.418
2007	-977.445	120.123	60.000	488.722	0	-308.599
2008	-913.513	117.091	257.276	456.756	-257.739	-340.128
2009	-956.943	494.508	305.387	478.471	-503.510	-182.087
2010	-589.515	402.127	305.387	294.757	-567.479	-154.723
2011	-570.649	402.127	305.387	285.324	-584.860	-162.670
2012	-550.777	402.127	305.387	275.389	-603.218	-171.093
2013	-539.226	402.127	314.767	269.613	-622.611	-175.330
2014	-507.795	402.127	305.387	253.897	-643.097	-189.480
2015	-484.563	402.127	305.387	242.281	-664.736	-199.503
2016	-429.812	371.855	305.387	214.906	-687.593	-225.257
2017	-404.017	371.855	305.387	202.009	-711.739	-236.505
2018	-389.677	371.855	318.231	194.838	-737.245	-241.997
2019	-329.135	352.808	305.387	164.568	-764.187	-270.561
2020	-298.937	352.808	305.387	149.469	-792.648	-283.922
2021	-267.106	352.808	305.387	133.553	-822.712	-298.070
2022	-233.549	352.808	305.387	116.774	-854.470	-313.050
2023	-221.355	352.808	319.395	110.677	-888.018	-326.493
2024	273.880	32.290	0	-136.940	-368.683	-199.454
Kumuliert						-4.629.339

IV.8 Betrachtung der Entwicklung des Nettovermögens

Für die Darstellung der Entwicklung des Nettovermögens sind mehrere Faktoren ausschlaggebend:

IV.8.1 Der heutige Wert des Objektes (unter Annahme der durchgef. Sanierung)

Angenommene Werte per Ende				Fläche	Wert je qm / Einh.	Gesamtwert
2006						
Geförderte Fläche				4.300,00	2.200	9.460.000
Sonst.gef. Fläche				1.500,00	2.200	3.300.000
Sonstige Flächen				90,00	700	63.000
Lagerfläche				400,00	800	320.000
Parkplätze				37	3.000	111.000
Garagenplätze				64	10.000	640.000
Gesamtwert geförderte Fläche						12.760.000
Gesamtwert ungeförderte Fläche						1.134.000
Gesamtwert des Objektes						13.894.000

Die angeführten Werte wurden marktkonform angesetzt. Die daraus resultierenden Preise für die einzelnen Wohnungen und Abstellflächen sind erfahrungsgemäß zu erzielen. Wohnungen mit Freibereichen u. Grünanlagen, sowie mit entsprechender Infrastruktur sind rar und daher als Anlageobjekte bestens geeignet.

IV.8.2 Die angenommene Wertsteigerung

Angenommene jährliche Wertsteigerung:

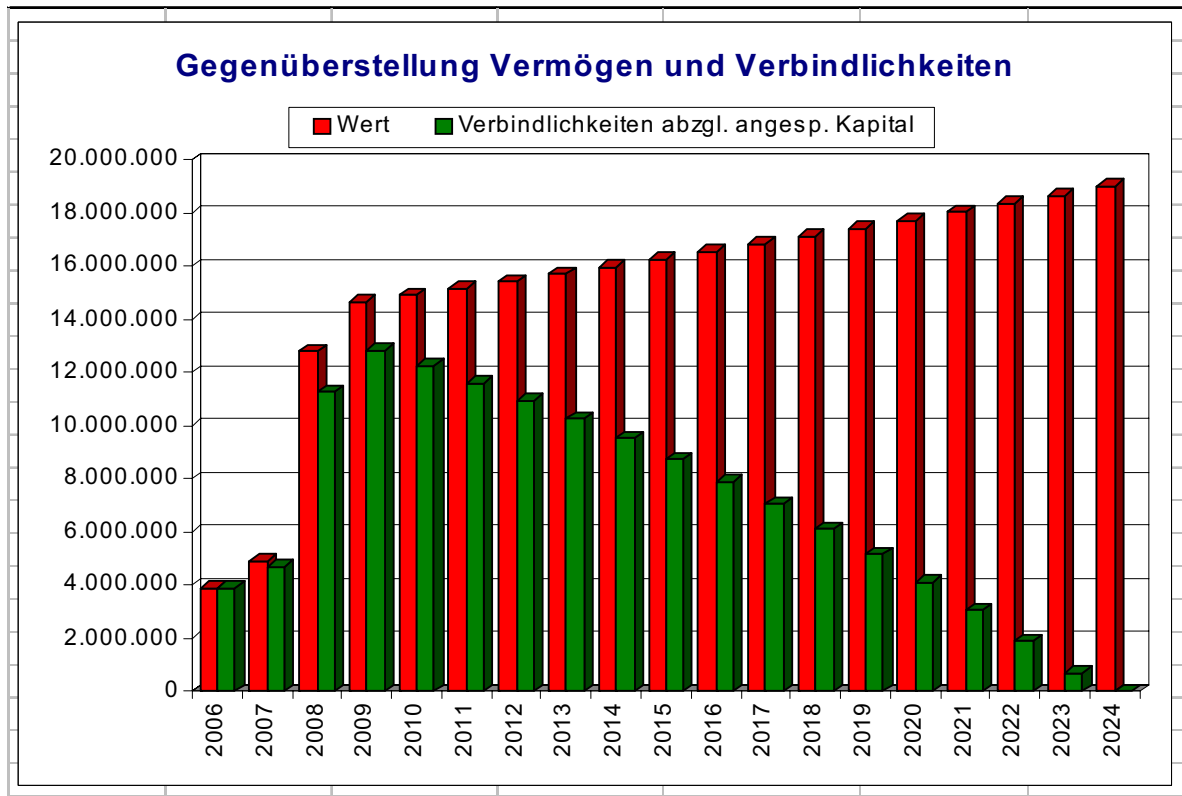
1,75%

Bei der Festsetzung der angenommenen jährlichen Wertsteigerung ist zu berücksichtigen, daß einerseits in den letzten Jahren der Baukostenindex immer wesentlich über dem Verbraucherpreisindex gelegen ist; andererseits ist natürlich auch eine gewisse Abwertung der Wohnungen durch Benützung gegeben.

Wenn man davon ausgeht, daß attraktive Wohnflächen längerfristig allgemein einer Wertsteigerung von mindestens 2,50% unterliegen, jedoch nur eine Wertsteigerung von 1,75% angesetzt wurde, so bedeutet dies, daß nach 18 Jahren quasi eine Reserve für allfällige Sanierungsarbeiten vor einem eventuellen Verkauf zur Verfügung stehen würde.

Nachdem die Instandhaltungsbeiträge der Mieter laufend in das Objekt investiert werden, ist davon auszugehen, daß sich die Kosten für eine eventuell notwendige Sanierung in Grenzen halten und sich daher wahrscheinlich zum Großteil aus der o.a. Reserve finanzieren lassen.

IV.8.3 Die Entwicklung der Verbindlichkeiten



Da die größten Wertsteigerungen erst gegen Ende der Laufzeit des geförderten Darlehens zustandekommen, ist es jedenfalls sinnvoll die Objekte zumindest während der gesamten Laufzeit des geförderten Darlehens nicht zu veräußern. Dies unterstreicht, daß es sich bei dem vorliegenden Projekt keineswegs um eine kurzfristige Spekulation handelt.

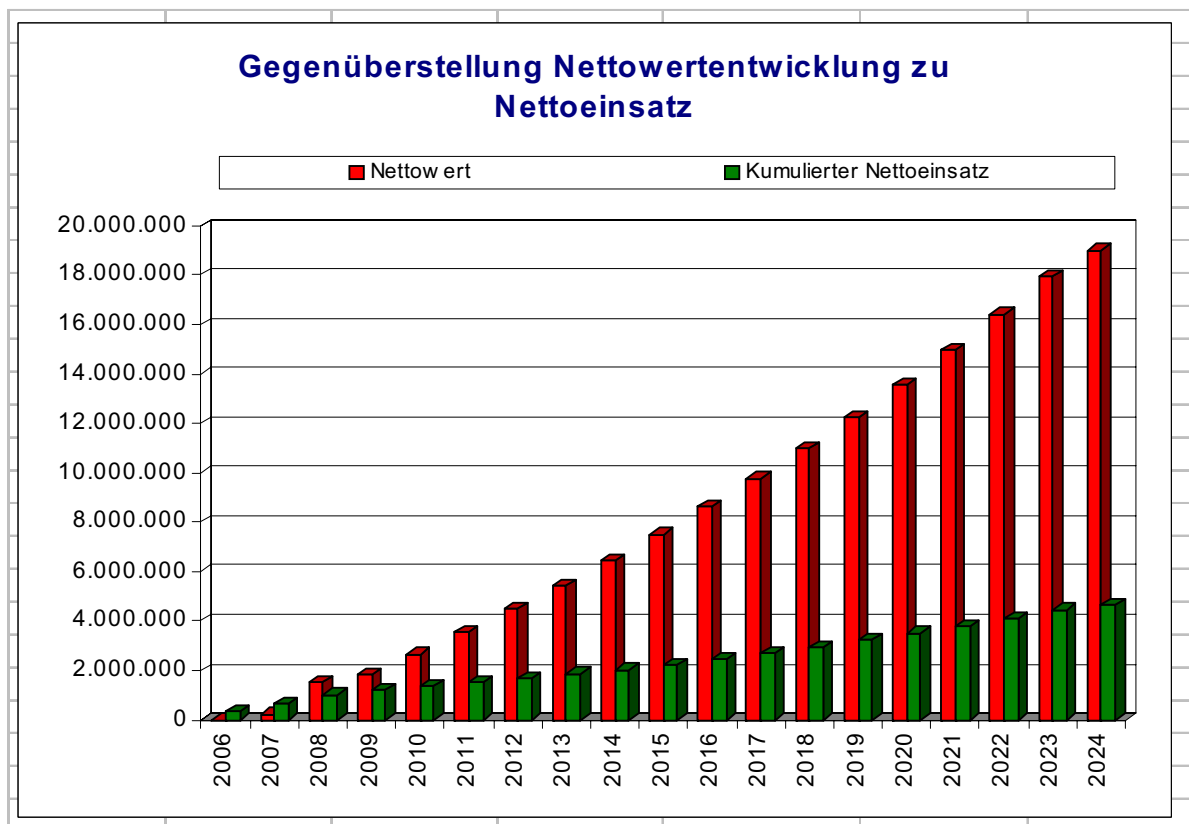
Ein Verkauf der Objekte vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes könnte steuerlich schädlich sein und wird daher nicht angestrebt.

IV.8.4 Entwicklung des Nettovermögens

Betrachtet man die Entwicklung des Nettovermögens und stellt das geschaffene Nettovermögen, z.B. zum Zeitpunkt des Förderungsablaufes, dem tatsächlichen Nettoeinsatz gegenüber, so ist sehr leicht ersichtlich, daß gerade in den ersten Jahren, d.h. wenn das Vermögen noch sehr gering oder sogar negativ ist, die Verlustzuweisung weit über 100% bezogen auf die Bruttoeinzahlung liegt. Erst nach der Anlaufphase wird Verlustzuweisung schrittweise geringer als 100%; zu diesem Zeitpunkt steht jedoch auch bereits ein entsprechendes Vermögen gegenüber.

Jahr	Wert der Liegenschaft	Geförderte Darlehen	Freie Darlehen	Nettovermögen	Nettoeinsatz	Kum. Nettoeins.
2006	3.890.000	0	3.890.000	0	-350.418	-350.418
2007	4.915.185	0	4.703.242	211.943	-308.599	-659.017
2008	12.786.262	4.827.911	6.428.371	1.529.980	-340.128	-999.146
2009	14.636.275	6.407.221	6.428.371	1.800.683	-182.087	-1.181.232
2010	14.892.409	6.099.835	6.141.501	2.651.073	-154.723	-1.335.955
2011	15.153.027	5.775.110	5.838.853	3.539.063	-162.670	-1.498.624
2012	15.418.205	5.432.068	5.519.560	4.466.576	-171.093	-1.669.717
2013	15.688.023	5.069.676	5.182.705	5.435.641	-175.330	-1.845.047
2014	15.962.563	4.686.842	4.827.324	6.448.397	-189.480	-2.034.527
2015	16.241.908	4.282.414	4.452.396	7.507.098	-199.503	-2.234.030
2016	16.526.142	3.855.172	4.056.848	8.614.122	-225.257	-2.459.287
2017	16.815.349	3.403.831	3.639.544	9.771.974	-236.505	-2.695.792
2018	17.109.618	2.927.030	3.199.289	10.983.299	-241.997	-2.937.790
2019	17.409.036	2.423.334	2.734.820	12.250.882	-270.561	-3.208.350
2020	17.713.694	1.891.226	2.244.804	13.577.664	-283.922	-3.492.272
2021	18.023.684	1.329.102	1.727.838	14.966.743	-298.070	-3.790.343
2022	18.339.098	735.271	1.182.439	16.421.388	-313.050	-4.103.393
2023	18.660.033	107.943	607.043	17.945.047	-326.493	-4.429.886
2024	18.986.583	0	0	18.986.583	-199.454	-4.629.339

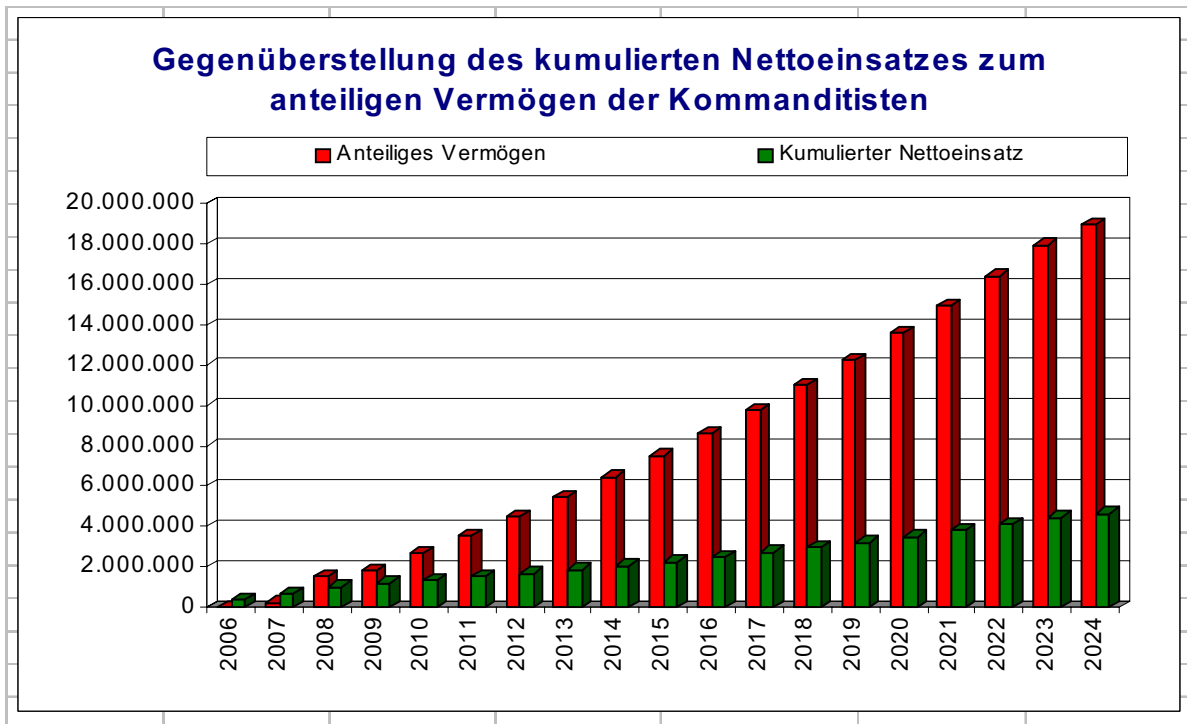
Nach Ablauf der Förderungslaufzeit steht einem kumulierten Nettoeinsatz in Höhe von € 4.629.339,- ein Nettovermögen in Höhe von 18.986.583,- gegenüber.



IV.9 Rendite für die Kommanditisten

Bei der Ermittlung der Effektivverzinsung, bzw. Rendite für die Kommanditisten, kann man z.B. so vorgehen, daß man die jährlichen Nettoeinsätze dem anteiligen Wert der Liegenschaft am Ende der Förderungslaufzeit gegenüberstellt.

Jahr	Anteiliger Cashflow	Vorweggewinn	Einkommensteuer	Nettoeinsatz	Aufgezinster Einsatz	Vermögen
2006	-705.960	-315.000	670.541	-350.418	-3.545.510	0
2007	-482.321	-315.000	488.722	-308.599	-2.745.670	211.943
2008	-481.885	-315.000	456.756	-340.128	-2.661.082	1.529.980
2009	-345.558	-315.000	478.471	-182.087	-1.252.722	1.800.683
2010	-449.480	0	294.757	-154.723	-936.035	2.651.073
2011	-447.994	0	285.324	-162.670	-865.379	3.539.063
2012	-446.482	0	275.389	-171.093	-800.375	4.466.576
2013	-444.943	0	269.613	-175.330	-721.238	5.435.641
2014	-443.377	0	253.897	-189.480	-685.405	6.448.397
2015	-441.784	0	242.281	-199.503	-634.593	7.507.098
2016	-440.163	0	214.906	-225.257	-630.067	8.614.122
2017	-438.514	0	202.009	-236.505	-581.715	9.771.974
2018	-436.836	0	194.838	-241.997	-523.409	10.983.299
2019	-435.128	0	164.568	-270.561	-514.585	12.250.882
2020	-433.391	0	149.469	-283.922	-474.846	13.577.664
2021	-431.623	0	133.553	-298.070	-438.363	14.966.743
2022	-429.824	0	116.774	-313.050	-404.847	16.421.388
2023	-437.170	0	110.677	-326.493	-371.289	17.945.047
2024	-62.513	0	-136.940	-199.454	-199.454	18.986.583
Verzinsungsfaktor		13,72%		-4.629.339	-18.986.583	



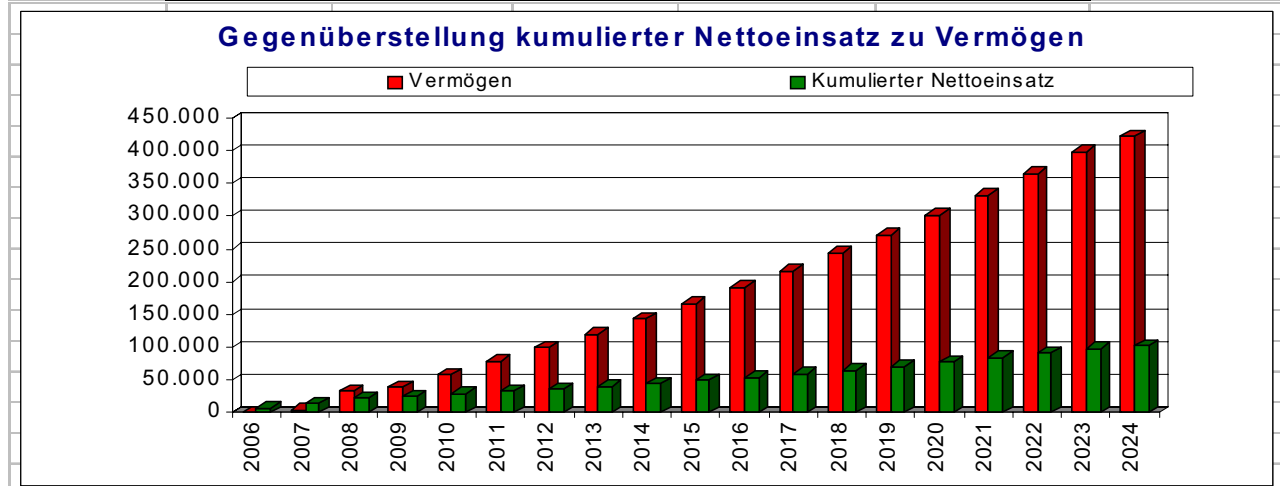
Bei den angenommenen Werten ergibt sich für die Kommanditisten bis zum Jahr 2024 ein **4,10**-facher Wert ihres über 18 Jahre verteilt eingesetzten Kapitals.

IV.10 Einzahlungsverpflichtung und Wertentwicklung für einen einzelnen Kommanditisten

IV.10.1 Einzelbetrachtung bis Förderungsablauf

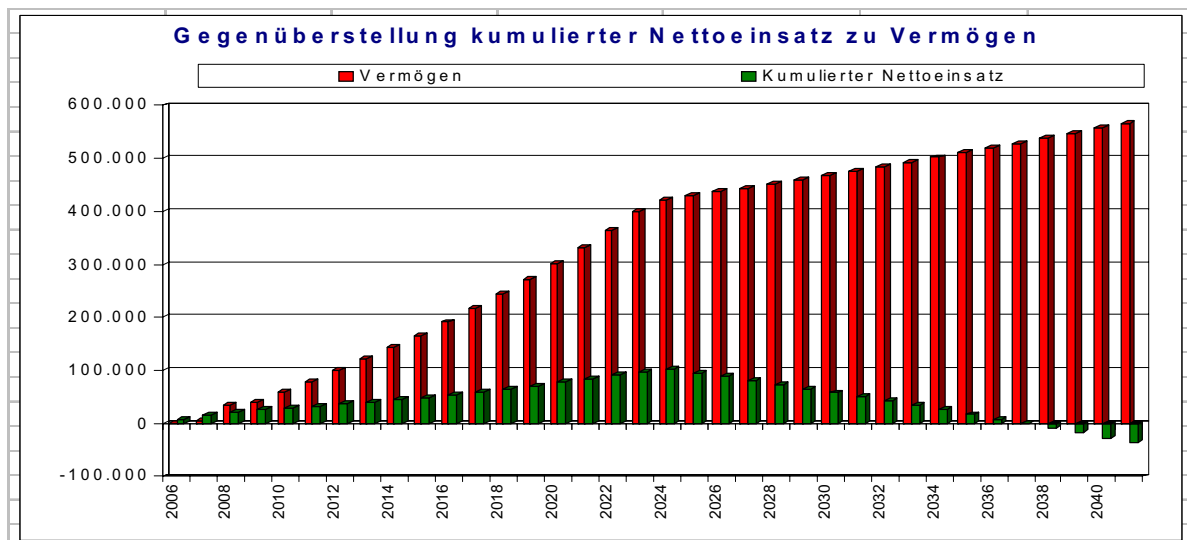
Betrachtete Beteiligung	2,22%	Auslastung Erstjahr	Zinssätze bei Fremdw. p.a.
Geförderte Wohnfläche	128,89	90%	SOLL 3,50%
Sonstige Flächen	10,89	Langfristige Auslastung	HABEN 5,50%
Parkplätze	0,82	95%	Zinssätze bei EURO p.a.
Garagenplätze	1,42	Steuerlicher Totalgewinn	Geförd. Darlehen 5,50%
Einkommensteuersatz	50%	innerhalb von 25 Jahren	Freies Darlehen 5,50%

Jahr	Steuerl.	Brutto-	plus/minus	Nettoeinsatz		Anteiliges Vermögen
	Ergebnis	Einzahlung	Est	Jährliche	Kumuliert	
2006	-29.802	-22.688	14.901	-7.787	-7.787	0
2007	-21.721	-17.718	10.860	-6.858	-14.645	4.710
2008	-20.300	-17.709	10.150	-7.558	-22.203	34.000
2009	-21.265	-14.679	10.633	-4.046	-26.250	40.015
2010	-13.100	-9.988	6.550	-3.438	-29.688	58.913
2011	-12.681	-9.955	6.341	-3.615	-33.303	78.646
2012	-12.239	-9.922	6.120	-3.802	-37.105	99.257
2013	-11.983	-9.888	5.991	-3.896	-41.001	120.792
2014	-11.284	-9.853	5.642	-4.211	-45.212	143.298
2015	-10.768	-9.817	5.384	-4.433	-49.645	166.824
2016	-9.551	-9.781	4.776	-5.006	-54.651	191.425
2017	-8.978	-9.745	4.489	-5.256	-59.906	217.155
2018	-8.659	-9.707	4.330	-5.378	-65.284	244.073
2019	-7.314	-9.670	3.657	-6.012	-71.297	272.242
2020	-6.643	-9.631	3.322	-6.309	-77.606	301.726
2021	-5.936	-9.592	2.968	-6.624	-84.230	332.594
2022	-5.190	-9.552	2.595	-6.957	-91.187	364.920
2023	-4.919	-9.715	2.459	-7.255	-98.442	398.779
2024	6.086	-1.389	-3.043	-4.432	-102.874	421.924
	-216.249	-210.999	108.125	-102.874		
Kumulierte Verlustzuweisung bis				2024	102,49%	
Durchschnittliche Effektivverzinsung bis				2024	13,72%	
Wertgesicherte jährl. Mieteinnahmen ab				2025	13.601	
Wertgesicherte mtl. Mieteinnahmen ab				2025	1.133	



IV.10.2 Einzelbetrachtung langfristig (35 Jahre)

Jahr	Steuerl.	Brutto-	plus/minus	Nettoeinsatz		Anteiliges
	Ergebnis	Einzahlung	Est	Jährliche	Kumuliert	Vermögen
2006	-29.802	-22.688	14.901	-7.787	-7.787	0
2007	-21.721	-17.718	10.860	-6.858	-14.645	4.710
2008	-20.300	-17.709	10.150	-7.558	-22.203	34.000
2009	-21.265	-14.679	10.633	-4.046	-26.250	40.015
2010	-13.100	-9.988	6.550	-3.438	-29.688	58.913
2011	-12.681	-9.955	6.341	-3.615	-33.303	78.646
2012	-12.239	-9.922	6.120	-3.802	-37.105	99.257
2013	-11.983	-9.888	5.991	-3.896	-41.001	120.792
2014	-11.284	-9.853	5.642	-4.211	-45.212	143.298
2015	-10.768	-9.817	5.384	-4.433	-49.645	166.824
2016	-9.551	-9.781	4.776	-5.006	-54.651	191.425
2017	-8.978	-9.745	4.489	-5.256	-59.906	217.155
2018	-8.659	-9.707	4.330	-5.378	-65.284	244.073
2019	-7.314	-9.670	3.657	-6.012	-71.297	272.242
2020	-6.643	-9.631	3.322	-6.309	-77.606	301.726
2021	-5.936	-9.592	2.968	-6.624	-84.230	332.594
2022	-5.190	-9.552	2.595	-6.957	-91.187	364.920
2023	-4.919	-9.715	2.459	-7.255	-98.442	398.779
2024	6.086	-1.389	-3.043	-4.432	-102.874	421.924
2025	12.951	13.601	-6.475	7.125	-95.749	429.308
2026	13.190	13.839	-6.595	7.244	-88.506	436.821
2027	13.433	14.081	-6.717	7.364	-81.142	444.465
2028	13.342	14.327	-6.671	7.656	-73.485	452.243
2029	13.933	14.578	-6.967	7.611	-65.874	460.157
2030	14.190	14.833	-7.095	7.738	-58.136	468.210
2031	14.450	15.093	-7.225	7.867	-50.268	476.404
2032	14.716	15.357	-7.358	7.999	-42.269	484.741
2033	14.616	15.625	-7.308	8.318	-33.952	493.224
2034	15.261	15.899	-7.630	8.269	-25.683	501.855
2035	15.540	16.177	-7.770	8.407	-17.276	510.638
2036	15.825	16.460	-7.912	8.548	-8.728	519.574
2037	16.114	16.748	-8.057	8.691	-37	528.666
2038	16.409	17.041	-8.204	8.837	8.800	537.918
2039	16.709	17.340	-8.354	8.985	17.785	547.332
2040	17.014	17.643	-8.507	9.136	26.921	556.910
2041	17.324	17.952	-8.662	9.290	36.211	566.656



V. Allgemeine Hinweise

Die in dieser Unterlage enthaltenen Ausführungen, Zahlenbeispiele und Angaben über das Projekt „Der Zanklhof II - IV in Graz-Gösting“ entsprechen dem aktuellen Stand der Planung und basieren auf der in Österreich geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis und der aktuellen österreichischen Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Erstellung. Die mit der Konzeption des Modells verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen können nur nach der derzeit gültigen Gesetzeslage beurteilt werden, da sich diese ändern kann.

Die in der Projektunterlage beschriebenen und von den Kommanditisten angestrebten steuerlichen Effekte hängen in ihrem Eintritt und in ihren Auswirkungen auch von deren individueller Steuersituation ab. Die Folgen aus einer Änderung der Gesetzeslage sowie der steuerlichen Verwaltungspraxis und Rechtsprechung sind ausschließliches Risiko der Kommanditisten und daher von diesen zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich die unter III.2.2. und III.2.3. erläuterten steuerlichen Grundlagen nur dann zutreffen, wenn die Beteiligung an vorliegender KEG im Privatvermögen gehalten wird. Für den Fall, daß die Beteiligung im Betriebsvermögen gehalten wird, gelten andere steuerrechtliche Grundsätze.

Im Zusammenhang mit der teilweisen Fremdwährungsfinanzierung wird darauf hingewiesen, daß die dargestellten Ergebnisse keine verbindlichen Prognosen darstellen, da die Kurs- und Zinsenentwicklung in Fremdwährungen natürlich nicht vorhersehbar ist.

Es wird empfohlen und erwartet, daß der Anleger zur Klärung seiner steuerlichen Grundlagen und der Auswirkungen des Projektes, insbesondere auch im Hinblick auf seine individuelle Steuersituation, einen Steuerberater und/oder Wirtschaftstreuhänder seines Vertrauens konsultiert.

VI. Beilagen

VI.1 Kurzzusammenfassung - „Warum ist das Projekt für den Anleger interessant?“

Kurzzusammenfassung

VI.2 Zeichnungsschein

Zum Heraustrennen

Warum ist dieses Projekt für den Anleger interessant?

Attraktive Anschaffungskosten

Anschaffungskosten gesamt		EURO	2.547.025
Erzielbare Nutzfläche		m ²	5.800
Ankaufspreis je m ² geförderter Fläche daher		EURO	439

Niedrige Ausbau- bzw. Sanierungskosten

Für den Ausbau und die umfassende Sanierung des Objektes wird je m ² über das geförderte Darlehen hinaus lediglich ein freies Darlehen in Höhe von EURO			
			620,35
benötigt. (inkl. Errichtung der Parkplätze und Garagen!)			

Niedriges, bzw. kein verbleibendes Restdarlehen nach Förderungsablauf

Restdarlehen nach Ablauf der Förderungslaufzeit		2024	6.958.025
Abzüglich angespartes Kapital			6.958.025
	Zwischensumme	EURO	0
Umgelegt auf die Gesamtfläche von		m ²	5.800
ergibt dies einen Betrag je m ² von			
		EURO	0

Niedriger Nettoeinsatz je qm Nutzfläche

Nettoeinsatz der Kommanditisten bis zum Ende der Förderungslaufzeit		EURO	4.629.339
Flächenanteil der Kommanditisten		m ²	5.800
Nettoeinsatz je m ² Nutzfläche		EURO	798
Offenens Darlehen je m ²		EURO	0

Nettoeinsatz je m² Nutzfläche, inkl. Autoabstellplätze EURO 798

Bruttoeinsatz je m² Nutzfläche, inkl. Autoabstellplätze EURO 1.510

Verzinsungsfaktor des bis 2023 eingesetzten Kapitals p.a. 13,72%

Vervielfachungsfaktor des eingesetzten Kapitals bis 2024 4,10

Z E I C H N U N G S C H E I N

An die
A & N Planungs- u. Verwaltungs GmbH

Schönaugasse 6
8010 Graz

Beteiligungsangebot zur Beteiligung als Gesellschafter an der

**Projekt Zanklhof Gösting -
A & N Planungs- u. Verwaltungs GmbH & Co KEG**

Ich stelle Ihnen aufgrund der Projektunterlage für das oben genannte Bauvorhaben das Angebot zur Beteiligung als Kommanditist an der Kommanditerwerbsgesellschaft mit einer Beteiligung von

.....% am Gesamtvermögen.

Titel, Vorname, Nachname

Beruf: Geb. Datum:

Straße

PLZ/Ort:

Tel.Büro: FAX:

Tel. Privat:

Steuerliche Vertretung:

Finanzamt: Steuernr.:

Ich erkläre, daß mir die Beteiligung ausreichend erläutert wurde, daß mir die Projektunterlage „Der Zanklhof II – IV in Graz-Gösting“ in der Fassung 19. Oktober 2006 vorliegt und ich diese vollinhaltlich akzeptiere. Die Höhe der in der Projektunterlage angeführten jährlichen Einzahlungen wurden unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 5,50% für freie Darlehen in Euro, 5,5% für geförderte Darlehen in Euro, sowie aufgrund einer durchschnittlich 95%igen Auslastung errechnet.

Für die Fremdwährungsfinanzierung der ungeforderten Kosten wurde ein SOLL-Zinssatz von 3,5% p.a. sowie ein HABEN-Zinssatz von 5,5% p.a. unterstellt.

Änderungen der jährlichen Einzahlungsverpflichtungen können sich insbesondere durch Zinssatzänderungen, andere als die prognostizierten Sanierungskosten, bzw. durch Auslastungsänderungen oder unerwartete Kosten ergeben.

Ich nehme zur Kenntnis, daß die jährlichen Einzahlungen aus Zinsen sowie sonstigen Kosten zum Teil monatlich, vierteljährlich, bzw. halbjährlich, in jedem Fall aber laut Vorschreibung des Komplementärs zu leisten sind.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)