ImmoErtrag+
IE+ BETEILIGUNGS GmbH & Co KG

IMMOBILIENWERTE.
LAUFENDE ERTRÄGE.
STEUERLICH OPTIMIERT.

DAS KONZEPT

ImmoErtrag+ verbindet die laufenden Mieterträge einer Gewerbeimmobilie in Linz/Leonding mit gefördertem Wohnbau und steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten in Graz. Zwei Immobilienbausteine ergänzen sich in einer gemeinsamen Ertragsprognose.

DIE IMMOBILIEN[1]



Gewerbe in Linz / Leonding
Kornstraße 8

- **4.430 m² Nettonutzfläche** für Handel und Büro. Gute Lage und Infrastruktur inmitten zahlreicher Handelsbetriebe.
- **Superädifikat:** Laufzeit 35 Jahre.
- **Einnahmen nach Bestandzins:** EUR 389.600 p. a. im Startjahr 2027.
- **Wesentliche Mieter:** Kölle Zoo seit 2008, Takko seit 2003, Forstinger seit 2000 und Emplorers AMS seit 2022.



Wohnen in Graz
Triesterstraße 274

- **Baugenehmigtes Wohnhausprojekt:** rund 847 m² Wohnnutzfläche, 14 Wohnungen und 15 Tiefgaragenplätze.
- **Freiflächen für alle Wohnungen:** Eigengärten, Balkone oder Terrassen.
- **Landesförderung Steiermark:** Zuschüsse zur Assanierung (Abbruch und Neubau).
- **Begünstigte Abschreibung:** 15 Jahre (1/15-AfA).
- **Projektzeitplan:** Baubeginn Frühjahr 2027, Fertigstellung Herbst 2028.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

ZWEI NUTZUNGSARTEN
Handel und Büro in Leonding ergänzen geförderten Wohnbau in Graz.

LAUFENDE RÜCKFLÜSSE
Geplante monatliche Entnahmen aus der Beteiligung ab Dezember 2027.[2]

FÖRDERUNG & ABSCHREIBUNG
Landesförderung und begünstigte Abschreibungen fließen in die Kalkulation ein.

DAS ERTRAGSPOTENZIAL

Prognose auf Basis der Modellannahmen; keine Ertrags- oder Kapitalgarantie.

5,23 % p. a.
Ø nach Steuer · 2028–2062

EUR 433.173
Ø Kapitalrückfluss nach Steuer pro Jahr

[1] Die Projekte bilden keine rechtliche oder steuerliche Einheit. Bild Graz: Visualisierung.
[2] Entnahmen vorbehaltlich Gesellschafterbeschluss.

WICHTIGER HINWEIS – WERBEMITTEILUNG:
Dieser Folder dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung. Die dargestellten Erträge, Kapitalrückflüsse, Immobilienwerte und steuerlichen Auswirkungen beruhen auf Annahmen und sind weder zugesichert noch garantiert. Die tatsächlichen Ergebnisse können wesentlich abweichen. Steuerliche Auswirkungen hängen von den persönlichen Verhältnissen und der steuerlichen Anerkennung ab. Die Beteiligung ist langfristig und mit unternehmerischen Risiken verbunden; eine vorzeitige Veräußerung kann eingeschränkt sein. Vor einer Beteiligungsentscheidung sind die vollständigen Vertrags- und Risikounterlagen zu prüfen.

DIE VERANLAGUNG IM ZEITABLAUF

2026 / 2027
Eigenkapitalphase
Einzahlung in zwei Tranchen.

12 / 2027
Monatliche Entnahmen
Geplant: EUR 33.000 pro Monat.[2]

11 / 2028
Fertigstellung Graz
Start der Vermietung.

2044
Entschuldung Graz
Das Förderdarlehen ist vollständig getilgt.

2048
100 % Kapitalrückfluss
Kumulierte Liquidität nach Steuer positiv.

2062
Laufzeitende Leonding
EUR 15,61 Mio. kumulierte Kapitalrückflüsse nach Steuer.

DIE OPTIONEN NACH 2062

Verkauf Graz: möglicher Wert der Immobilie 2063

1 %	7.295.504 EUR
1,5 %	8.671.989 EUR
2 %	10.299.431 EUR

Weitervermietung Graz
Alternativ kommt die weitere Vermietung in Betracht.

Indexierung p. a. ab 2028 für 35 Jahre. Basis: Gesamtinvestitionssumme Graz EUR 5.150.000. Vor Verkaufskosten und Steuern.



DIE ERTRAGSPHASEN

Zeitraum	Ertrag nach Steuer / Jahr	Ø p. a.
2028–2062 · 35 Jahre	EUR 433.173	5,23 %
2028–2042 · 15 Jahre	EUR 407.027	4,91 %
2043–2062 · 20 Jahre	EUR 452.782	5,46 %

DER KAPITALEINSATZ IM ÜBERBLICK 100 % Anteile | 50 % Progression

Beteiligung ab EUR 59.760 Eigenkapital im Jahr 2026 möglich.

EUR 9.720.000 Investition inkl. Nebenkosten	**EUR 8.740.000** Eigenkapital vor Steuer	**EUR 980.000** Förderdarlehen

2026: vor Steuer EUR 4.980.000 / nach Steuer EUR 4.767.708[3]
2027: vor Steuer EUR 3.760.000 / nach Steuer EUR 3.518.548[3]

[2] Entnahmen vorbehaltlich Gesellschafterbeschluss.
[3] Nach Steuer: Eigenkapital abzüglich Steuerentlastung 2026/2027 und Nettozufluss 2027 nach Reserveeinbehalt.

ImmoErtrag+ ist ein Produkt der Valuita GmbH.
Für weitere Informationen: VALUITA GmbH, Rudolfsplatz 6/4, 1010 Wien
+43 1 5323900 oder service@valuita.at, www.valuita.at

ImmoErtrag+
IE+ BETEILIGUNGS GmbH & Co KG