

Das neue Quartier am Tor zur Salzburger Altstadt.  
Ihr IFA Prime Investment.





Illustration

# V33

## EIN MITTELFRISTIGES PRIME INVESTMENT DER EXTRAKLASSE

In perfekter Lage, am Einfahrtstor zur Salzburger Altstadt, entsteht das neue Quartier „V33“. Der Mix aus einem Hotel mit zukunftsweisendem Konzept, hochattraktiven Büro-, Gewerbe- & Gastronomieflächen und mietsicherem geförderten Wohnbau macht V33 zu einem Prime Investment der Extraklasse.

IFA ermöglicht Ihnen die Beteiligung an diesem in Salzburg einzigartigen Projekt.

V33 eignet sich ideal für Investor:innen, die von der attraktiven Rendite eines Immobilieninvestments mit einem mittelfristigen Anlagehorizont profitieren möchten.



Erwin Soravia  
CEO



Michael Baert  
CTO



Michael Meidlinger  
CFO



V33 im Überblick

Illustration

# Ihr Prime Investment im Überblick

INVESTMENT	Mittelfristiges Immobilieninvestment mit einem geplanten Anlagehorizont von rd. 12 Jahren. Durch den Verkauf des gesamten Objekts nach Fertigstellung und etabliertem Betrieb (in rd. 12 Jahren) soll die erwartete Wertsteigerung von V33 bestmöglich realisiert werden. Das Projekt ist seit April 2022 in Bau und die erforderlichen Genehmigungen liegen vor. Die Baukosten für das genehmigte Projekt sind als Fixpreis garantiert. Gemeinsam mit den geplanten Mieteinnahmen nach Fertigstellung besteht somit eine größtmögliche Absicherung Ihres Investments und zudem die Möglichkeit, an der Wertsteigerung zum Verkaufszeitpunkt zu partizipieren.
BETEILIGUNG	Beteiligung an der Kommanditgesellschaft „V33 Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG“ mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch
RENDITE	Sie profitieren von einer attraktiven Rendite aus regelmäßigen Mieteinnahmen und der prognostizierten Wertsteigerung beim geplanten Verkauf in rd. 12 Jahren
GESAMTINVESTITION	65,6 Mio. Euro
KOMMANDITKAPITAL	38,4 Mio. Euro
MINDESTBETEILIGUNG	118.002 Euro Eigenmittel, entspricht einer Mindestbeteiligung von 0,3%
IHRE SICHERHEIT	<ul style="list-style-type: none"><li>· Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag Ihrer Anteile im Firmenbuch</li><li>· Inflationsabsicherung über geplante Indexierung der Miet- und Pachterträge</li><li>· Bankgarantie des Hotelpächters</li><li>· IFA Patronatserklärung für eine Hotel-Jahrespacht bis einschließlich 2028 als zusätzliche Absicherung der Investoren</li><li>· Bauausführung durch namhafte österreichische Unternehmen</li><li>· Die Baukosten für das genehmigte Projekt sind als Fixpreis garantiert. Die Investor:innen werden durch Abschluss eines Totalunternehmervertrags mit einer Tochtergesellschaft der IFA AG, der Freude am Wohnen Wohnbau GmbH, hinsichtlich Mehrkosten abgesichert.</li></ul>



Illustration

Links: Hotel & Gewerbe, Rechts: Geförderter Wohnbau

# Ihre Vorteile im Überblick

V33 kombiniert Hotel, Büro, Gewerbe & Gastronomie mit mietsicherem geförderten Wohnbau. Dieser Mix macht V33 zu einem hochattraktiven Investment für Anleger:innen. Jeder einzelne Bereich des Quartiers passt perfekt zu den Potenzialen des Standorts und bietet Qualität und Sicherheit. Die Summe ergibt ein modernes, durchdachtes und zukunftsicheres Anlageprodukt.

## SIE INVESTIEREN IN REALEN SACHWERT

V33 kombiniert wertvolle Lage mit einem für den Standort perfekt konzipierten Immobilienprojekt. Die anspruchsvolle Architektur des gesamten Quartiers macht V33 zur begehrten neuen Landmark am Einfahrtstor zur Altstadt.

---

## SIE INVESTIEREN IN NACHGEFRAGTE HOSPITALITY

Trotz hoher Nachfrage werden in Salzburg nur mehr wenige neue Hotels mit einer für Anleger:innen attraktiven Zimmeranzahl bewilligt. V33 verfügt über alle Genehmigungen und bietet ein zukunftsweisendes, krisensicheres Hotelkonzept.

---

## SIE INVESTIEREN SOZIAL

In Salzburg herrscht extrem hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. V33 bietet geförderten Wohnbau auf höchstem Niveau.

---

## SIE INVESTIEREN NACHHALTIG

Das gesamte Quartier wird nach Grundsätzen der Nachhaltigkeit mit hohem ökologischen Anspruch realisiert.

---

## SIE INVESTIEREN MITTELFRISTIG

V33 kombiniert einen soliden Sachwert der Assetklasse Immobilien und damit Realwertsicherung Ihres Investments mit einem mittelfristigen Anlagehorizont bei bestmöglicher Nutzung und Realisierung der Wertsteigerungspotenziale. Eine sinnvolle Ergänzung für Ihr Portfolio.



Illustration

Büros, Gewerbe & Hotel - Ansicht Vogelweiderstraße



# Das Projekt

## DATEN & FAKTEN

PROJEKTART Mixed-Use Quartier: Hotel / Büro  
Gewerbe & Gastronomie / Geförderter Wohnbau

---

ADRESSE Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg

---

GESAMTINVESTITION 65,6 Mio. Euro

KOMMANDITKAPITAL 38,4 Mio. Euro

---

ERFOLGTER BAUBEGINN April 2022

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG Sommer 2024

---

BEWILLIGUNG Alle gewerberechtlichen  
Genehmigungen sind erteilt.

---

## GEFÖRDERTER WOHNBAU

Wohnnutzfläche: 1.253 m<sup>2</sup>  
20 Wohnungen (50 m<sup>2</sup> - 72 m<sup>2</sup>)

## GASTRONOMIE

Gesamtnutzfläche: 338 m<sup>2</sup>

## HOTEL

Gesamtnutzfläche: 3.373 m<sup>2</sup>  
120 Apartments  
Betrieben von numa



## TIEFGARAGE

75 Stellplätze  
Vorrichtung für E-Tankstellen

## BÜRO & GEWERBE

Gesamtnutzfläche: 1.948 m<sup>2</sup>

# V33

## DAS QUARTIER

Die Lage des Quartiers bietet ideale Voraussetzungen für alle Nutzungen und Zielgruppen.

Die Gebäude für Hotel, Büro, Gewerbe & Gastronomie liegen sehr gut sichtbar und bestens angebunden an der frequentierten Vogelweiderstraße. Der hochqualitative geförderte Wohnbau liegt im beschaulichen, ruhigen westlichen Teil des Quartiers entlang der Funkestraße.

In der Mitte des Quartiers entsteht eine Piazza, ein ruhiger und geschützter Ort des Miteinanders. Gemeinsam mit den attraktiven, öffentlich zugänglichen Außenbereichen und dem entstehenden Gastronomieangebot entwickelt sich ein neuer Lebensraum für den ganzen Stadtteil.



Illustration

# numa

## BRING SOME SOUL TO TRAVEL

Das Hotel wird von numa betrieben. Seit der Gründung vor wenigen Jahren hat sich numa äußerst dynamisch entwickelt und ist nun führender europäischer digitaler Hotelbetreiber und Technologieentwickler. Das Unternehmen setzt auf konsequentes europäisches Wachstum und ist aktuell mit 60 Future Hotels in sieben europäischen Ländern aktiv. Der Fokus liegt dabei auf Short- und Midstay-Aufenthalten in europäischen Großstädten.

## STARKE RESULTATE

Numa konnte im ersten Halbjahr 2022 starke Resultate in allen sieben europäischen Kernmärkten erzielen. So erreichte numa eine Buchungsauslastung von 86% seiner Einheiten an 20 Standorten in Europa.

Lead-Investor ist DN Capital und Co-Lead Headline Kapitalgeber sind SORAVIA, Cherry Ventures, Scope Hanson und Kreos Capital. Im Frühjahr 2022 hat LaSalle Investment Management zudem eine paneuropäische Portfoliostrategie für Stadthotels im Volumen von 500 Mio. Euro lanciert.



# Zugeschnitten auf neue Bedürfnisse

Der Hotelmarkt befindet sich in einem starken Umbruch - Zielgruppen und Bedürfnisse ändern sich erheblich. Als führender Anbieter von technologiegestützten alternativen Unterkünften ist es das klare Ziel von numa, eine völlig neue Generation von Hotels und Kurzzeitunterkünften zu etablieren und so die Branche zu transformieren.

numa nutzt eigens entwickelte technologiebasierte Lösungen, die die betrieblichen Abläufe weitgehend automatisieren und damit Kosteneffizienz und Erträge steigern. Buchung und Check-in etwa erfolgen auf einem Smartphone-Klick auf weniger als 60 Sekunden,



Illustration

Hotel & Gastronomie parkseitig



# Büro, Gewerbe & Gastronomie in idealem Umfeld

Frequenz, Sichtbarkeit, Anbindung und Infrastruktur sind die entscheidenden Faktoren für den Erfolg von Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen. Mit dem Standort an der Vogelweiderstraße und der geräumigen Tiefgarage bietet V33 dafür optimale und zukunftsichere Voraussetzungen.

Neben der Lage sorgen auch die anspruchsvolle Architektur und die moderne nachhaltige Umsetzung für hohe Nachfrage und bestes Image.

In Summe stehen in V33 rund 2.290 m<sup>2</sup> für Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen zur Verfügung.



# Geförderter Wohnbau mit Lebensqualität

Ideal positioniert, im ruhigen hinteren Teil des Quartiers, entstehen 20 geförderte Mietwohnungen in einem architektonisch hochwertigen Wohngebäude.

Neben der positiven sozialen Komponente bringt der Förderungsaspekt eine erwartbare 100% Vermietungssicherheit, denn in Salzburg herrscht hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnbau. Dies kommt allen Investor:innen zugute.

Für Bewohner:innen bietet die Lage höchste Lebensqualität – die Infrastruktur ist herausragend und das Andräviertel mit seinen Geschäften, Lokalen und dem beliebten wöchentlichen Bauernmarkt, der "Schranne", ist fußläufig erreichbar.



Illustration

# Höchste Standards

**DIE ESG-KRITERIEN „ENVIRONMENT SOCIAL GOVERNANCE“ WERDEN EBENSO UMGESETZT WIE DIE BEIDEN ZERTIFIZIERUNGEN ÖGNI GOLD UND EU-TAXONOMIE.**

## **GUT FÜR UNS UND UNSERE UMWELT**

- Ressourcenschonende Gebäude haben hohe wirtschaftliche Effizienz
- Ökologisch sinnvolle Gebäude sind nachweislich gut für Klima und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck
- Zertifizierte Gebäude wirken sich positiv auf Gesundheit und Zufriedenheit der Mieter:innen aus
  - Flexibel nutzbare Gebäude sind über Generationen hinweg verwendbar
  - Geförderter Wohnbau schafft leistbaren Wohnraum in hoher Qualität

## **GUT FÜR SIE ALS INVESTOR:IN**

Zertifizierte Gebäude ermöglichen bei einem späteren Verkauf höhere Verkaufserlöse und einen optimierten Verkaufsprozess

- Sie sind nachgefragt, was ein geringes Leerstandrisiko bedeutet
  - Sie haben langfristig sichere Miet-/Pachteinnahmen
  - Sie haben minimierte Investitions- und Betriebskosten
- Sie garantieren transparenten, objektiven, kosten- und zeiteffizienten Verkaufsprozess



## WAS IST ÖGNI GOLD?

ÖGNI, die österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft, ist eine NGO (Nichtregierungsorganisation) zur Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche. Ziel der ÖGNI ist es, umwelt- und ressourcenschonende Gebäude mit hoher wirtschaftlicher und sozialer Effizienz zu schaffen. Dazu werden definierte Kriterien über den gesamten Gebäudelebenszyklus bewertet und zertifiziert.



## WAS IST DIE EU-TAXONOMIE?

Mit der EU-Taxonomie wurde 2021 das Fundament für mehr Nachhaltigkeit in der Wirtschaft gelegt. Die EU-Taxonomie ist ein einheitliches Klassifizierungssystem definierte Umweltziele.

# Vorbildlich nachhaltig

Einige Beispiele für die nachhaltige Umsetzung von V33.

## SOZIALES & GESELLSCHAFT

- Multifunktionale Nutzung der Gebäude mit vielfältigem Mehrwert
  - Geförderter Wohnbau ermöglicht leistbares Wohnen in hoher Qualität
    - Barrierefreiheit im Gebäude
    - Nutzung vorhandener, städtischer Infrastruktur
  - Klimaschonende Mobilität dank öffentlichem Verkehr und geplanten Elektro-Ladestellen
- 

## UMWELTSCHUTZ

- Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung mit Fernwärme und Photovoltaik-Anlagen
    - Wassereffizienz bei allen Wasserarmaturen
- 

## ANPASSUNG AN KLIMAWANDEL

- Holzfassade mit vertikaler Fassadenbegrünung des Wohngebäudes
    - Extensive Dachbegrünung
- 

## BIODIVERSITÄT

- Schaffung von Grünräumen zum Erhalt der Artenvielfalt
    - Bienenstöcke und Vogelnistkästen am Dach
- 

## KREISLAUFWIRTSCHAFT

- Verwertung von mindestens 70% der Baustellenmaterialien
  - Einsatz kreislauffähiger Bauprodukte
- Schadstoffvermeidung bei Baustoffen und Bau-Chemikalien



A1 - Nord

A1 - Mitte

V33

SALZBURG AIRPORT

8

7

6

9

20 min.

10 min.

3

2

1

5

4

10

11

12

5

5

5



# In optimaler Lage

V33 liegt am Einfahrtstor zur Salzburger Altstadt in der Vogelweiderstraße. Die Lage ist für Gäste, für Bewohner:innen und für Gewerbetreibende hochattraktiv. Bahnhof, Autobahn, die Infrastruktur und Idylle der historischen Mozartstadt und viele wirtschaftliche Top-Unternehmen sind von V33 in kürzester Zeit erreichbar. Mit dem Zentrum Sterneckstraße steht auch eine perfekte Nahversorgung zur Verfügung - und das zu Fuß nur zwei Minuten entfernt.

## WIRTSCHAFT, UNTERNEHMEN & BILDUNG

- 1 Zentrum Sterneckstraße
- 2 Salzburg AG
- 3 Porsche Holding
- 4 WIFI
- 5 Universitäten
- 6 Benteler International
- 7 Techno-Z
- 8 Messezentrum
- 9 Europark
- 10 Zentrale Aldi Süd
- 11 BMW Group
- 12 Red Bull



# Salzburg

## ERSTKLASSIG FÜR INVESTOR:INNEN

Salzburg zählt europaweit zur Topliga und zu den wirtschaftlich stärksten EU-Regionen.

Für den weltweit größten Reiseverlag Lonely Planet ist Salzburg die Nummer Eins der „Top Städte“, seit 1997 zählt die Mozartstadt zum Weltkulturerbe.

Die traumhafte Naturlandschaft mit Bergen und Seen sowie das kulturelle Angebot mit der bezaubernden Altstadt und den weltberühmten Salzburger Festspielen faszinieren Millionen Touristen aus aller Welt. Entsprechend boomt der Markt für touristische Unterkünfte. Es herrscht eine starke Nachfrage bei begrenztem Angebot, eine Idealsituation für die Realisierung neuer Hotel-Standorte.

Aber auch als Wirtschaftsstandort ist Salzburg attraktiv. Zahlreiche internationale Unternehmen mit tausenden Mitarbeiter:innen haben hier und in der Umgebung ihren Sitz, darunter die Porsche Holding, Red Bull, die Palfinger AG, Aldi Süd oder die Benteler Group. Für sie ist Salzburg ein Standort, der Lebensqualität, Infrastruktur und Kultur auf einzigartige Weise verbindet.



## EINFACH, SMART & SICHER IN IMMOBILIEN INVESTIEREN

Seit 1978 ist IFA Marktführer im Bereich von direkten Immobilieninvestments in Österreich und bietet dabei lang-, mittel- und kurzfristige Beteiligungen. Davon haben bereits 7.700 zufriedene Anleger:innen profitiert. In Summe haben sie 2,54 Mrd. Euro erfolgreich in 486 Projekte investiert, darunter auch in eine Reihe von Hospitality-Unternehmen. Nachfolgend finden Sie eine Auswahl unserer Projekte in diesem Bereich.



# IFA Prime Investments



## Residenz Mayburg

IFA PRIME INVESTMENT / 5020 SALZBURG

NUTZUNG	Hotel für Touristen & Langzeitgäste
NUTZFLÄCHE	ca. 3.00 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	30 Mio. Euro
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	2022



## Palais Faber, Hyperion Hotel

IFA PRIME INVESTMENT / 5020 SALZBURG

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	7.700 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	60 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2022



## Motel One Wien-Staatsoper

IFA PRIME INVESTMENT / 1010 WIEN

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	8.400 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	54,3 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2014



## Sofiensäle

IFA PRIME INVESTMENT / 1030 WIEN

NUTZUNG	Hotel, Gewerbe, Wohnen
NUTZFLÄCHE	11.800 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	52,2 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2013

# INFORMATION

# Das Projekt im Überblick

- Realisierung des Investitionsvorhabens durch Kapitalanleger:innen in Form einer Beteiligung als Kommanditist:in an der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG.
- Mittelfristiges Investment mit dem Ziel des Verkaufs des gesamten Objektes nach Etablierung und Realisierung der erwarteten Wertsteigerung unter bestmöglicher Berücksichtigung des Totalgewinns.
- Eintragung des persönlichen Anteiles an der Kommanditgesellschaft im **Firmenbuch**.
- **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietenpool) durch beauftragte Hausverwaltung.
- Einkunftsart: „Vermietung und Verpachtung“
- **Bankdarlehen** und **rückzahlbare Zuschüsse** durch das Land Salzburg.
- **Sicherheiten:** Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH gibt gegenüber den Investor:innen eine Preisgarantie hinsichtlich Preissteigerungen bis zur Fertigstellung. Der vereinbarte Preis gilt als Fixpreis für das konzipierte Projekt auf Basis der zum Zeitpunkt der Konstituierung gültigen Gesetzeslage und behördlichen Vorschriften.

## Projektdaten

- **Errichtung** eines 3-teiligen **Neubaus** untergliedert in Wohnbau, Hotellerie und Gewerbeflächen.
- Schaffung von **20 Wohneinheiten** sowie **120 Hotelzimmer** und **gewerblichen Flächen**, wie Büros, Shops udgl. und **75 Stellplätzen**, Terrassen- und Allgmeinflächen.
- Geplante **Nutzfläche:** 6.912 m<sup>2</sup>
- Erfolgter **Baubeginn:** Frühling 2022
- Voraussichtliche **Fertigstellung:** Sommer 2024
- Geplante **Pachteinnahmen:** ab Oktober 2024
- **Gesamtkosten** des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **€ 65.600.000 netto** (Vorsteuerabzug).
- **Kommanditkapital:** **€ 38.350.000 netto**
- Allgemeiner **Finanzierungsvorschlag:** 58% Eigenkapital; 42% Fremdmittel
- **€ 118.002 Eigenmittel, entspricht einer Mindestbeteiligung von 0,3%**

## Haftung | Risiko der Investoren

Die im Firmenbuch eingetragene Haftsumme beträgt in Summe € 6.000.000 (€ 18.000 je Mindestanteil) und entspricht der Höhe nach auch der Pflichteinlage.

Die investierende Person haftet als Kommanditist:in Dritten gegenüber bis zur Höhe der im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme. Die Haftung erlischt, wenn die Pflichteinlage bis zur Höhe der Haftsumme voll geleistet und nicht rückbezahlt wurde.

Zudem trägt der/die Investor:in unter anderem das Risiko, des vollständigen Verlustes des für die Beteiligung eingesetzten Kapitals.

## Gesellschaftsvertrag | Exitregelung

Zielsetzung der Gesellschafter:innen ist der bestmögliche Verkauf der Immobilie/Gesellschaft.

Vor diesem Hintergrund werden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag vorgesehen, die eine Umsetzung dieses Ziels sicherstellen. So werden Zustimmungserfordernisse der Investor:innen zum Verkauf ab einem Mindestpreis von € 74.600.000 festgelegt.

Darüber hinaus werden für die Durchführung des Verkaufs transparente Verfahren, wie die Beauftragung eines international tätigen und erfahrenen Maklerunternehmens und die Evaluierung des Preises durch eines gerichtlich beeideten Sachverständigen, festgelegt. Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Verpflichtung der Gesellschafter:innen zum Verkaufsbeschluss nur durch einen qualifizierten Mehrheitsbeschluss von 75% der abgegebenen Stimmen der Investor:innen aufgehoben werden.

## Gesellschaftsvertrag | Übertragung Kommanditanteile

Der/die Kommanditist:in kann den jeweiligen Anteil (im Sinne einer Übertragung) veräußern. Eine Übertragung ist vier Wochen vorab der Komplementärin anzuzeigen, die unter den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Übertragung widersprechen kann.



# Nutzflächen

## Miet- und Pachteinnahmen

20 Wohnungen mit 1.253 m <sup>2</sup>	€	9.020
20 Stellplätze	€	1.000
gewerbliche Flächen mit 2.286 m <sup>2</sup>	€	29.039
55 Stellplätze Hotel- /Gewerbeflächen	€	6.600
<i>und vertraglich vereinbart</i>		
120 Hotelzimmer mit 3.373 m <sup>2</sup>	€	102.000
<i>zzgl. variable Pacht von 25% des NOI</i>		
<b>Gesamteinnahmen monatlich - Plan</b>	€	<b>147.659</b>
<b>Gesamteinnahmen jährlich / exkl. variabler Pacht - Plan</b>	€	<b>1.771.908</b>
<b>Gesamt</b>	€	<b>6.912 m<sup>2</sup></b>

### GEFÖRDERTER WOHNBAU

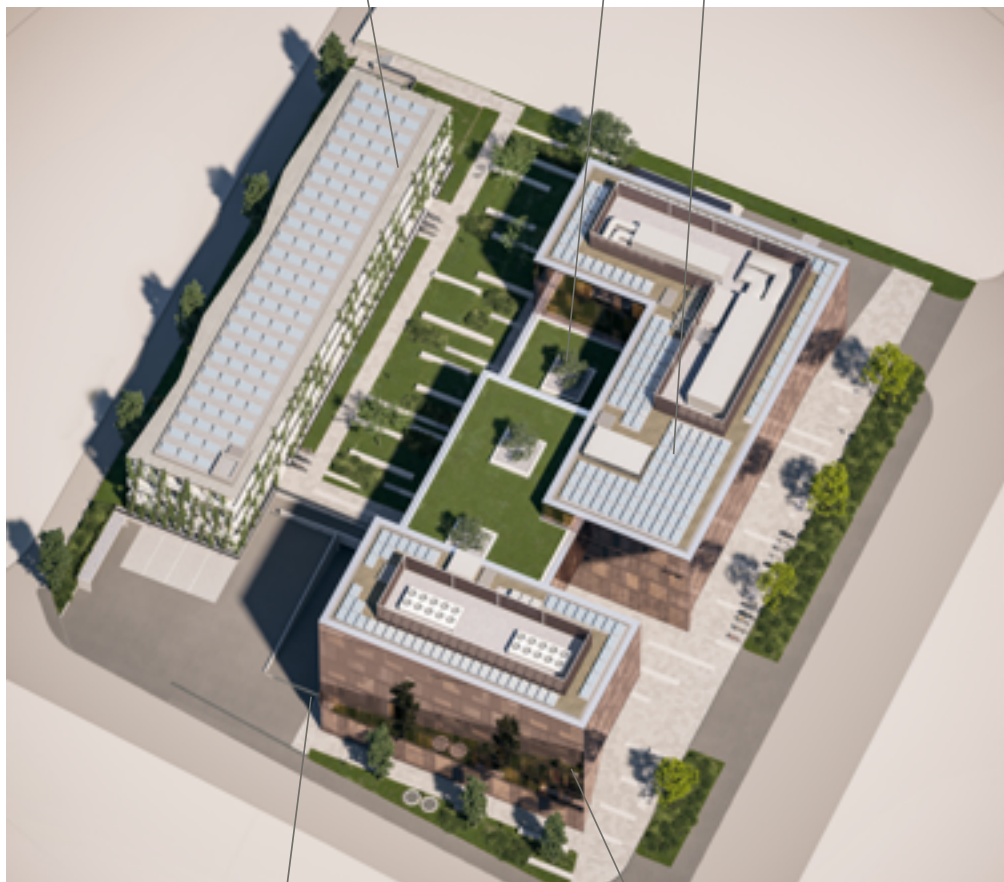
Wohnnutzfläche: 1.253 m<sup>2</sup>  
20 Wohnungen (50 m<sup>2</sup> - 72 m<sup>2</sup>)

### GASTRONOMIE

Gesamtnutzfläche: 338 m<sup>2</sup>

### HOTEL

Gesamtnutzfläche: 3.373 m<sup>2</sup>  
120 Zimmer  
Betrieben von numa



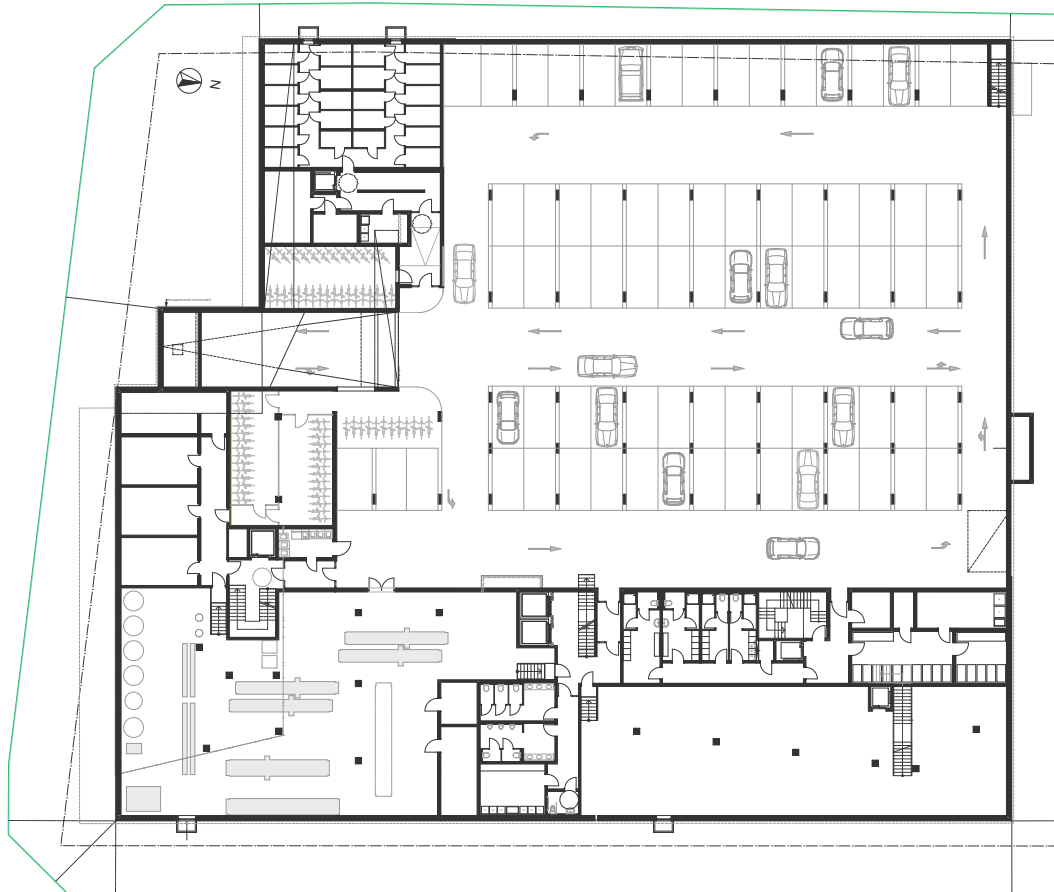
### TIEFGARAGE

75 Stellplätze  
Vorrichtung für E-Tankstellen

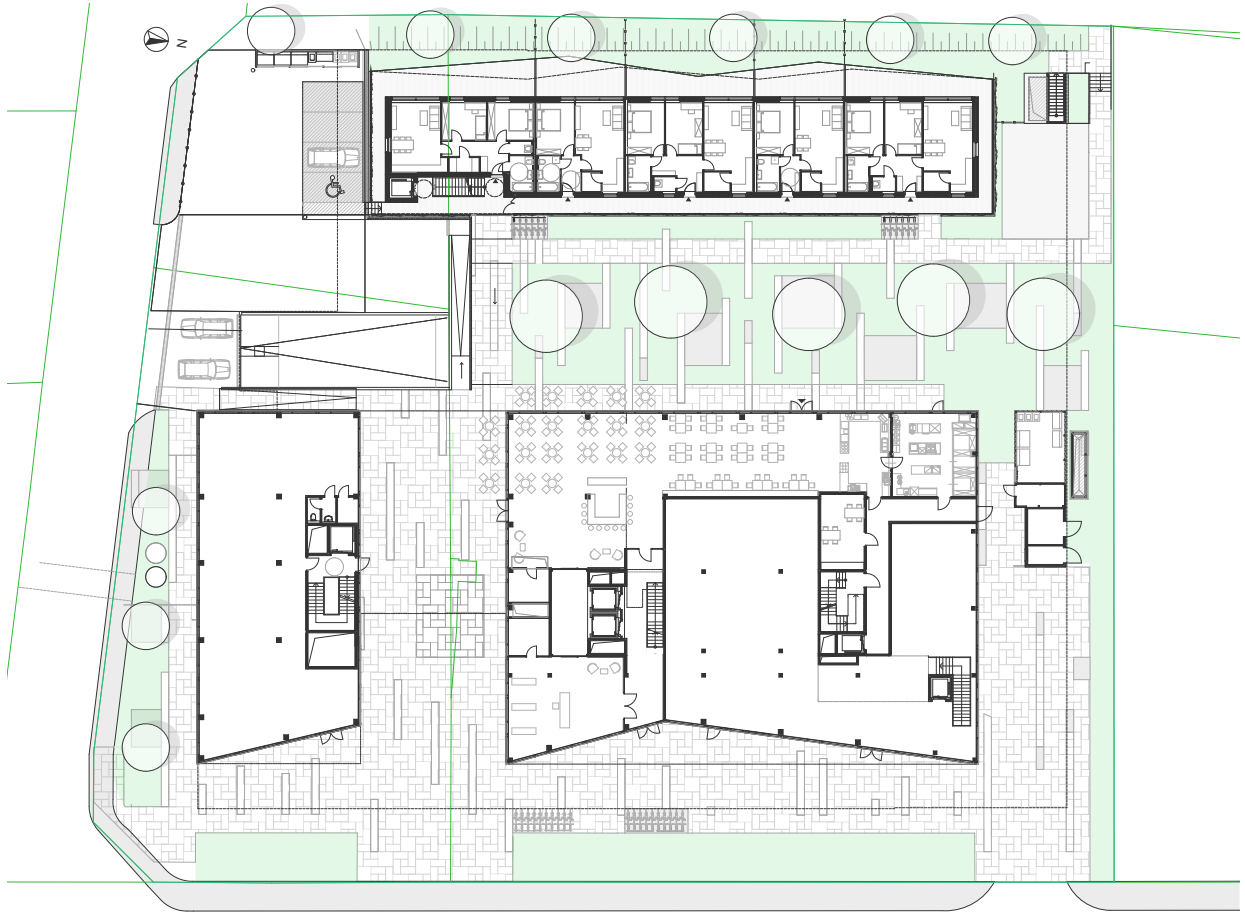
### BÜRO & GEWERBE

Gesamtnutzfläche: 1.948 m<sup>2</sup>

# Untergeschoss



# Erdgeschoss



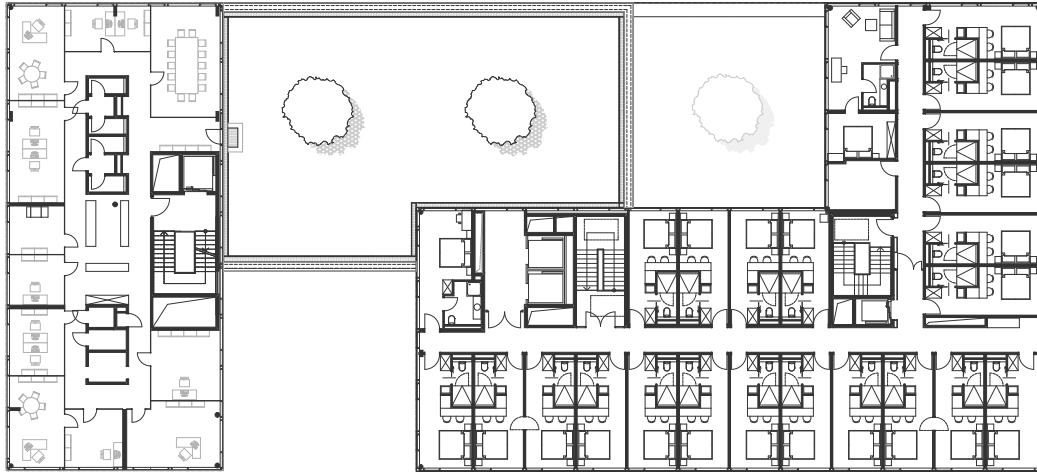
# 1. Obergeschoss Hotel



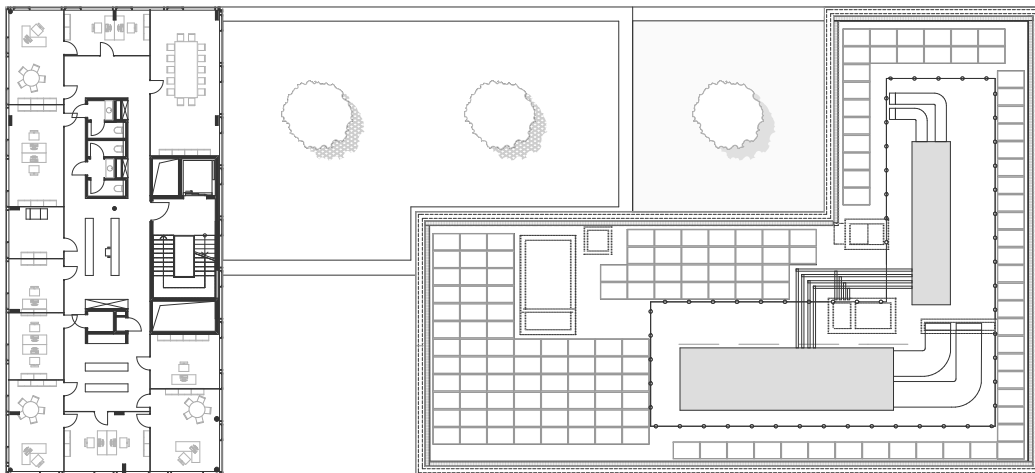
# 2. Obergeschoss Hotel



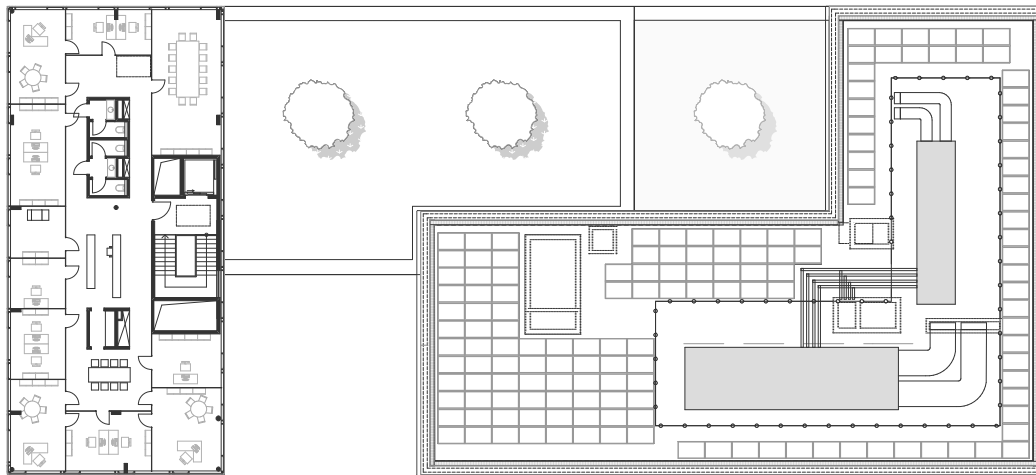
### 3. Obergeschoss Hotel, Büro & Gewerbe



### 4. Obergeschoss Büro & Gewerbe

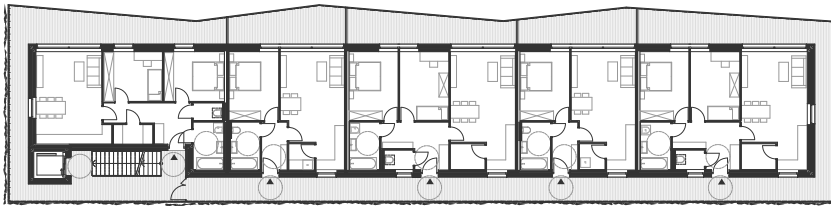


# 5. Obergeschoss Büro & Gewerbe

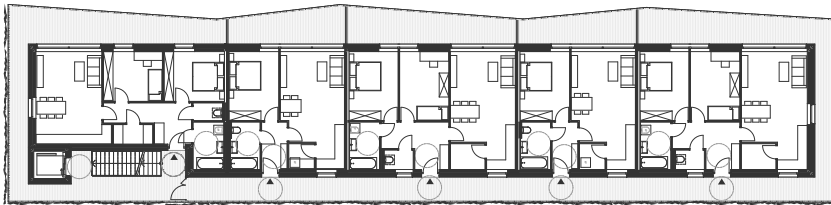


# 1-3. Geschoss Wohnbau

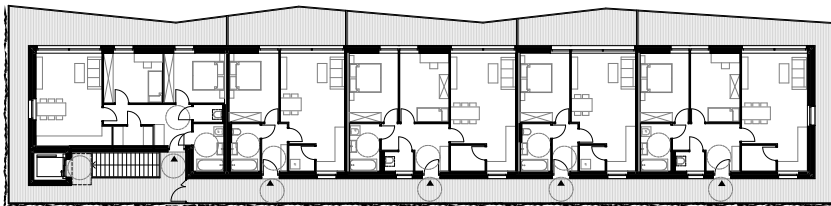
## 1. OBERGESCHOSS WOHNBAU



## 2. OBERGESCHOSS WOHNBAU



## 3. OBERGESCHOSS WOHNBAU



# Vermietung und Verpachtung der Hotelflächen

## WESENTLICHE KENNZIFFERN DES HOTEL-PACHTVERTRAGES

### VORGESEHENE:R PÄCHTER:IN

Mit dem erfolgreichen Hospitality-Neudenkern numa wurde ein Hotelentwicklungs- mit angeschlossenem Pachtvertrag abgeschlossen. numa betreibt ein innovatives Hotelkonzept und hat in den letzten Jahren ein beeindruckendes Wachstum verzeichnet. Das Unternehmen und die dynamische Entwicklung wird von namhaften Investor:innen und Eigentümer:innen wie z.B. der Technologiefonds Headline und Cherry, deutsche Familienunternehmen wie Miele und Otto und der SORAVIA Gruppe finanziert. Derzeit betreibt "numa" 16 Standorte in Deutschland, Österreich, Italien und Spanien wobei neben Salzburg weitere europäische Standorte in Planung sind.

### BEFRISTETER PACHTVERTRAG

Es wurde ein befristeter Pachtvertrag auf 10 Jahre vereinbart.

### PACHTEINNAHMEN

Für die 120 Zimmer wurde eine (ab dem 3. Betriebsjahr indexierte) Fixpacht von € 850 pro Zimmer vereinbart. Darüber hinaus wird ein erfolgsabhängiger variabler Pachtzins von 25% des NOI (net operating income) bezahlt, welcher den Investor:innen die Möglichkeit der Partizipation an der Entwicklung des Hotels bietet. In unseren Planrechnungen sind wir von einer variablen Pacht von € 170 pro Zimmer und Monat ausgegangen. Die jährlichen Einnahmen aus der Basispacht belaufen sich auf € 1.224.000 zzgl. USt und Betriebskosten. Die ersten 3 Monate zzgl. 1 Woche nach Fertigstellung und Übergabe wurden pachtfrei gestellt, die Betriebskosten sind zu entrichten.

Im Pachtvertrag ist weiters vorgesehen, dass der/die Verpächter:in für Instandhaltungen an Dach & Fach zuständig ist und der/die Pächter:in für FF&E sowie für die Ausstattung mit für den Beherbergungsbetrieb erforderliche Verbrauchsmaterialien (OS&E).



# Voraussichtlicher Investitionsplan

		netto * (ohne Mehrwertsteuer)
Kaufpreis Kommanditanteile	€	20.850.000
Generalplanung, Bau- & Baunebenkosten inkl. FF & E (Hoteleinrichtung und -ausstattung), Pre-Opening Kosten, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	€	40.452.000
Erwerbsnebenkosten, Rechtsanwalt, Steuerberatung, Pachtvertragsvergebühung	€	560.000
Geschäftsführung, Haftungsprovision	€	200.000
Hausverwaltung, Erstvermietung	€	350.000
Finanzierungskosten, Gebühren, Pfandrechtseintragung, Bauzeitinsen, Reserve, Sonstiges	€	3.188.000
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>€</b>	<b>65.600.000</b>
Beratungshonorar	€	984.000
<b>Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar</b>	<b>€</b>	<b>66.584.000</b>

## Nicht enthalten sind:

- Kosten aufgrund nicht bekannter behördlicher Auflagen
- Erhöhung des Finanzierungsaufwandes (z.B. Bauzeitinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. einer Änderung des kalkulierten Zinssatzes
- Kosten aufgrund zusätzlich erforderlicher baulicher Maßnahmen
- Allfällige Erhöhung des Finanzierungsvolumens gemäß Beschlüsse der Kommanditist:innen

\* Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmer:inneneigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

# Finanzierung

Eigenmittel Kommanditist:in 2023 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Konstituierung	€	39.334.000
Fremdkapital	€	27.250.000
<b>voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar</b>	<b>€</b>	<b>66.584.000</b>

## Detail Fremdkapital

- Kombination eines Darlehens und eines rückzahlbaren Zuschusses des Landes Salzburg gemäß Empfehlungsschreiben der Landesregierung Salzburg und den eingereichten Förderunterlagen. Der Förderung wurde zugestimmt und der diesbezügliche Vertrag per 21. Dezember 2022 unterfertigt.
- Rückzahlbarer Zuschuss
  - mind. € 750.000
  - Zinssatz 0,50% p.a. (gemäß Salzburger Neubauförderung)
  - Langfristige Rückzahlung gemäß Bedingungen der Neubauförderung Salzburg
- Bankdarlehen | Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG:
  - € 26.500.000
  - Laufzeit: bis 30.06.2026 | in der Planrechnung wurde die Refinanzierung mit 12.2025 kalkuliert.
  - Zinssatz: variabel, 3-Monats-EURIBOR zzgl. Aufschlag von 1,75%
- Umsatzsteuer-Zwischenfinanzierung:
  - in Höhe von € 1.000.000
  - Laufzeit bis 30.06.2026
  - 3 Monats-EURIBOR zzgl. Aufschlag von 2,1%

Da die Fertigstellung des Quartiers bereits für Juni 2024 geplant ist, besteht ausreichend Zeit um die Finanzierung bei der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG zu verlängern oder bei einer anderen Bank zu refinanzieren.

Eine Finanzierung für die Bauphase und anschließende Umwandlung in eine "Bestandsfinanzierung" ist eine im Projektentwicklungsgeschäft übliche und etablierte Vorgehensweise. Sollte es hinsichtlich der Performance des Projekts und/oder an den Finanzmärkten zu Problemen kommen, birgt das auch für eine etwaige Refinanzierung Risiken, die eine Auswirkung auf den Projekterfolg haben können.

Durch ein effizientes Management des Projekts und der Refinanzierung sowie Kenntnisse des Bankenmarktes der IFA Institut für Anlageberatung AG ist davon auszugehen, dass eine marktconforme Verlängerung/Refinanzierung für dieses Quartier ("Bestandsfinanzierung") möglich ist.

# Besicherung der Finanzierung

- Pfandrecht liegt auf der Projektliegenschaft
- Verpfändung der Komplementäranteile der IFA AG bzw. der Condoreal drei GmbH
- Abtretung der Mietzinsforderungen
- Abtretung der Kaufpreisansprüche aus (Teil-)Liegenchaftsverkauf/Verkauf der Gesellschaftsanteile
- Verpfändung der Gebäudeversicherung ab Fertigstellung
- Verpfändung des Pachteingangskontos sowie der Bauwesenversicherung

## **Finanzkennzahl:**

Während der Laufzeit des Kredits ist jederzeit folgende Finanzkennzahl einzuhalten:

**Die Loan to Value Ratio** oder **Beleihungsquote**, also das Verhältnis zwischen der Höhe des eingeräumten Kredits und den dafür bestehenden Sicherheiten, darf sich auf **maximal 55%** belaufen.

Falls diese Kennzahl nicht eingehalten wird, können zusätzliche Eigenmittel eingebracht werden oder die finanzierende Bank kann den Kredit fällig stellen.

# Projektkalkulation

## BARVARIANTE

### 100 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 66.584.000 \*

#### Eigenmittel Kommanditist:in

2023 € 39.334.000

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft € 26.500.000

Rückzahlbarer Zuschuss € 750.000

#### Geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. Verkaufserlös 2034\*\* € 59.352.406

Gesamtertrag nach Steuer € 20.018.406

Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer 50,9%

Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a. 4,6%

### Übersichtsdarstellung Chancen | Risiken

Mögliche Verkaufsszenarien und Auswirkungen auf die Rendite, bei einem angenommenen Verkauf im Jahr 2034.

Wertsteigerung p.a.	0,0%	0,9%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
Verkaufspreis in Euro <sup>1)</sup>	66.584.000	74.600.000	79.900.000	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. <sup>2)</sup>	2,5%	3,8%	4,6%	5,4%	6,2%	7,1%

<sup>1)</sup> Verkaufspreis vor Immobilienertragssteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

<sup>2)</sup> Angenommene Steuerprogression von 50%



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet sämtliche Nebenkosten inkl. 1,5% Beratungshonorar, die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und Bauzeitzinsen.

\*\* Der Gesamtkapitalrückfluss ergibt sich aus den Gesamteinnahmen nach Steuern zzgl. den eingesetzten Eigenmitteln der Kommanditist:innen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinahmen, Zinsen, Verkaufspreise, 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.

# Projektkalkulation

## 100 % KOMMANDITANTEILE

### Gepante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis € 71.665.417\* (nach ImmoEST)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zah- lung Steuer **	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapital- einsatz ***	Darlehenssaldo
2023	39.334.000	-2.651.000					
2024		-2.974.141	1.325.500			3,37%	27.250.000
2025		-1.030.574	1.487.070		1.100.000	6,58%	26.150.000
2026		-3.534	515.287	40.000	1.100.000	4,21%	25.050.000
2027		198.570	1.767	130.000	1.100.000	3,13%	23.950.000
2028		360.447	-99.285	210.000	1.100.000	3,08%	22.850.000
2029		497.052	-180.223	280.000	1.100.000	3,05%	21.750.000
2030		609.946	-248.526	340.000	1.100.000	3,03%	20.650.000
2031		711.738	-304.973	420.000	1.100.000	3,09%	19.550.000
2032		794.212	-355.869	490.000	1.100.000	3,14%	18.450.000
2033		734.020	-397.106	420.000	1.100.000	2,85%	17.350.000
2034		663.240	-698.630	1.111.978	550.000	2,45%	16.800.000
geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragsteuer							71.665.417
abzgl. offener Bankdarlehen der Kommanditgesellschaft							- 16.800.000
Kapitalrückfluss nach Steuer							54.865.417
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar							- 39.334.000
Ergebnis aus Verkauf							15.531.417
<b>Durchschnittliche Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.</b>							<b>4,6%</b>

\* Angenommene Wertsteigerung in Höhe von rd. 1,5% p.a. Angenommener Verkaufspreis nach ImmoEST 06/2034.

\*\* Bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023. Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

\*\*\* Ertrag nach Steuer auf Eigenmittel (Entnahmen bereinigt um Steuer zzgl. Darlehenstilgung).

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinahmen, Zinsen, Verkaufspreise, 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.

# Liquiditätsdarstellung

## BARVARIANTE

Jahr	Pachteinnahmen	Nebenkosten	Nettopachteinnahmen	Fremdkapitalzinsen	Abschreibung	Steuerergebnis
2023					-2.651.000	-2.651.000
2024	442.978	14.119	428.859		-3.403.000	-2.974.141
2025	2.018.152	56.476	1.961.676	-1.047.250	-1.945.000	-1.030.574
2026	2.031.235	57.519	1.973.716	-1.003.250	-974.000	-3.534
2027	2.075.401	58.582	2.016.820	-959.250	-859.000	198.570
2028	2.114.361	59.664	2.054.697	-915.250	-779.000	360.447
2029	2.152.069	60.767	2.091.302	-871.250	-723.000	497.052
2030	2.190.458	70.261	2.120.196	-827.250	-683.000	609.946
2031	2.229.540	71.552	2.157.988	-783.250	-663.000	711.738
2032	2.269.328	72.866	2.196.462	-739.250	-663.000	794.212
2033	2.309.835	217.564	2.092.270	-695.250	-663.000	734.020
2034	1.400.375	115.509	1.284.865	-325.625	-296.000	663.240

Kalkulierte Pachteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von rd. € 2.018.000 p.a. Die angenommene durchschnittliche Indexierung beträgt rd. 1,8% p.a. ab dem 3. Betriebsjahr (2027). Die Pachteinnahmen sind bis 30.06.2034 dargestellt.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten: sind auf Basis von Erfahrungswerten prognostiziert. Die Nebenkosten sind mit rd. 9,1% p.a. ab 2024 von den Pachteinnahmen kalkuliert.

Kreditfinanzierung: Kreditvertrag in Höhe von € 26.500.000 bis 30.06.2026 mit quartalsweiser Rückführung ab 2025 in Höhe von € 255.000 sowie eine Sondertilgung von € 2.000.000 per 31.12.2025 abgeschlossen. Geplant wurde eine Refinanzierung dieser bis spätestens 31.12.2025.

Für die Bestandsfinanzierung wurde in den Berechnungen ein Bankdarlehen in Höhe von € 25.400.000 mit einer Laufzeit von 23 Jahren ab 01.01.2026 und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,0% p.a. angenommen.

Rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von mindestens € 750.000, kalkulierter Zinssatz 0,5% p.a. Die Rückzahlung erfolgt nach Abdeckung des Bankdarlehens.

Die Entnahmen werden zusätzlich aus der Liquidität, die in der Investphase bestehen bleibt, finanziert.

# Projektkalkulation

## BARVARIANTE GMBH

### 100 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 66.584.000 \*

#### Eigenmittel Kommanditist:in

2023 € 39.334.000

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft € 26.500.000

Rückzahlbarer Zuschuss € 750.000

#### Geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. Verkaufserlös 2034\*\* € 60.721.881

Gesamtertrag nach Steuer € 21.387.881

Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer 54,4%

**Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a. 4,9%**

### Übersichtsdarstellung Chancen | Risiken

Mögliche Verkaufsszenarien und Auswirkungen auf die Rendite, bei einem angenommenen Verkauf im Jahr 2034.

Wertsteigerung p.a.	0,0%	0,9%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
Verkaufspreis in Euro <sup>1)</sup>	66.584.000	74.600.000	79.900.000	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. <sup>2)</sup>	2,6%	4,0%	4,9%	5,7%	6,6%	7,6%

<sup>1)</sup> Verkaufspreis vor Körperschaftsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

<sup>2)</sup> Angenommene Körperschaftsteuer von 24% im Jahr 2023 (23% ab dem Jahr 2024)



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet sämtliche Nebenkosten inkl. 1,5% Beratungshonorar, die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und Bauzeitzinsen.

\*\* Der Gesamtkapitalrückfluss ergibt sich aus den Gesamteinnahmen nach Steuern zzgl. den eingesetzten Eigenmitteln der Kommanditist:innen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinahmen, Zinsen, Verkaufspreise, 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.

# Projektkalkulation

## 100 % KOMMANDITANTEILE

### Gepante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis € 73.617.697\* (nach KöSt)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zah- lung Steuer **	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapital- einsatz ***	Darlehenssaldo
2023	39.334.000	-1.209.000					
2024		-3.730.141	290.160			0,74%	27.250.000
2025		-1.282.574	857.932		1.100.000	4,98%	26.150.000
2026		-244.534	294.992	40.000	1.100.000	3,65%	25.050.000
2027		190.570	56.243	130.000	1.100.000	3,27%	23.950.000
2028		352.447	-43.831	210.000	1.100.000	3,22%	22.850.000
2029		489.052	-81.063	280.000	1.100.000	3,30%	21.750.000
2030		601.946	-112.482	340.000	1.100.000	3,37%	20.650.000
2031		703.738	-138.448	420.000	1.100.000	3,51%	19.550.000
2032		786.212	-161.860	490.000	1.100.000	3,63%	18.450.000
2033		726.020	-180.829	420.000	1.100.000	3,40%	17.350.000
2034		659.240	-318.610	1.111.978	550.000	3,42%	16.800.000
geplanter Verkaufspreis nach Körperschaftsteuer							73.617.697
abzgl. offener Bankdarlehen der Kommanditgesellschaft							- 16.800.000
Kapitalrückfluss nach Steuer							56.817.697
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar							- 39.334.000
Ergebnis aus Verkauf							17.483.697
<b>Durchschnittliche Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.</b>							<b>4,9%</b>

\* Angenommene Wertsteigerung in Höhe von rd. 1,5% p.a. Angenommener Verkaufspreis nach Körperschaftsteuer 06/2034.

\*\* Bei einer Körperschaftsteuer von 24% im Jahr 2023 (23% ab dem Jahr 2024). Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

\*\*\* Ertrag nach Steuer auf Eigenmittel (Entnahmen bereinigt um Steuer zzgl. Darlehenstilgung).

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinahmen, Zinsen, Verkaufspreise, 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.



# Liquiditätsdarstellung

## BARVARIANTE GMBH

Jahr	Pachteinnahmen	Nebenkosten	Nettopachteinnahmen	Fremdkapitalzinsen	Abschreibung	Steuerergebnis
2023					-1.209.000	-1.209.000
2024	442.978	14.119	428.859		-4.159.000	-3.730.141
2025	2.018.152	56.476	1.961.676	-1.047.250	-2.197.000	-1.282.574
2026	2.031.235	57.519	1.973.716	-1.003.250	-1.215.000	-244.534
2027	2.075.401	58.582	2.016.820	-959.250	-867.000	190.570
2028	2.114.361	59.664	2.054.697	-915.250	-787.000	352.447
2029	2.152.069	60.767	2.091.302	-871.250	-731.000	489.052
2030	2.190.458	70.261	2.120.196	-827.250	-691.000	601.946
2031	2.229.540	71.552	2.157.988	-783.250	-671.000	703.738
2032	2.269.328	72.866	2.196.462	-739.250	-671.000	786.212
2033	2.309.835	217.564	2.092.270	-695.250	-671.000	726.020
2034	1.400.375	115.509	1.284.865	-325.625	-300.000	659.240

Kalkulierte Pachteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von rd. € 2.018.000 p.a. Die angenommene durchschnittliche Indexierung beträgt rd. 1,8% p.a. ab dem 3. Betriebsjahr (2027). Die Pachteinnahmen sind bis 30.06.2034 dargestellt.

Nebenkosten: Nach Erfahrungswerten prognostizierte Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Die Nebenkosten sind mit rd. 9,1% p.a. ab 2024 von den Pachteinnahmen kalkuliert.

Kreditfinanzierung: Kreditvertrag in Höhe von € 26.500.000 bis 30.06.2026 mit quartalsweiser Rückführung ab 2025 in Höhe von € 255.000 sowie eine Sondertilgung von € 2.000.000 per 31.12.2025 abgeschlossen. Geplant wurde eine Refinanzierung dieser bis spätestens 31.12.2025.

Für die Bestandsfinanzierung wurde in den Berechnungen ein Bankdarlehen in Höhe von € 25.400.000 mit einer Laufzeit von 23 Jahren ab 01.01.2026 und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,0% p.a. angenommen.

Rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von mindestens € 750.000, kalkulierter Zinssatz 0,5% p.a. Die Rückzahlung erfolgt nach Abdeckung des Bankdarlehens.

Die Entnahmen werden zusätzlich aus der Liquidität, die in der Investphase bestehen bleibt, finanziert.

# Ihr Investment im Überblick

## FÜR 100% KOMMANDITANTEILE

Kaufpreis	€	15.300.000
Pflichteinlage = Haftsumme	€	6.000.000
Gesellschafterzuschuss	€	17.050.000
<b>GESAMTBETRAG NETTO</b>	<b>€</b>	<b>38.350.000</b>

## FÜR 0,30% KOMMANDITANTEILE

Kaufpreis	€	45.900
Pflichteinlage = Haftsumme	€	18.000
Gesellschafterzuschuss	€	51.150
<b>GESAMTBETRAG NETTO</b>	<b>€</b>	<b>115.050</b>

# Rechtliche Rahmenbedingungen im Überblick

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Kommanditist:innen untereinander und gegenüber Dritten, insbesondere der Altkommanditistin, vertraglich zu regeln.

## KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenfertigung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt die investierende Person einen (Kommandit-)Anteil an der Kommanditgesellschaft.

## FIRMENBUCH / GRUNDBUCH

Der/die Investor:in wird als Kommanditist:in mitsamt der jeweiligen Haftsumme im Firmenbuch eingetragen. Die Kommanditgesellschaft, an der sich der/die Investor:in beteiligt, ist ihrerseits als Liegenschaftseigentümerin im Grundbuch eingetragen. Dementsprechend erwirbt der/die Investor:in nur mittelbar - über die jeweilige Kommanditbeteiligung - Eigentum an der Projektliegenschaft.

## VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄR

Die beglaubigt zu unterfertigende Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und „über den Tod hinaus“) stellt sicher, dass künftige Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im Firmenbuch durchgeführt werden können. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen Kommanditist:innen zur Abbildung von Gesellschafter:innenwechseln im Firmenbuch eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und jede:r einzelne Kommanditist:in in der einfachen Übertragungsmöglichkeit des jeweiligen Kommanditanteils eingeschränkt sein könnte.

## TREUHANDAUFTRAG

Dieser beglaubigt zu 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 investierende Person als Kommanditist:in namentlich im Firmenbuch eingetragen wird. Der Treuhandauftrag endet nach Erfüllung der im Treuhandauftrag genannten Leistungen.

## GESELLSCHAFTSVERTRAG

Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zum Komplementär. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahme der einzelnen Kommanditistin/des einzelnen Kommanditisten sowie der Kommanditist:innen als Gruppe stattfinden kann. Es finden sich insbesondere Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm; sowie auch Regelungen zu Rechten und Pflichten der einzelnen Gesellschafter:innen im Zusammenhang mit einer künftigen angestrebten Verwertung der Projektliegenschaft.

## UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags werden durch die anwendbaren Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuch ergänzt.

## GESELLSCHAFTER:INNENVERSAMMLUNG

Die Komplementärin beruft - zumeist erstmalig nach Verkauf aller Kommanditanteile, und danach regelmäßig - eine Gesellschafter:innenversammlung ein, zu der alle Kommanditist:innen geladen werden, um die maßgeblichen Beschlüsse für den Geschäftsbetrieb zu fällen.

# Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

## EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Kommanditgesellschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. 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 UMSATZSTEUERGESETZ

Voraussetzung für die Einstufung der Kommanditgesellschaft als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle.

Wie oben erwähnt, erfüllt die Kommanditgesellschaft diese Voraussetzung, ist daher Unternehmer im Sinne des UStG und aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zum Vorsteuerabzug berechtigt.

## VERÄUSSERUNG DES KOMMANDITANTEILS

Eine Veräußerung des Kommanditanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert.

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.

# Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die Konzeption dieser Kommanditbeteiligung 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 wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Aufgrund gesetzlicher, förderrechtlicher, ordnungsmäßiger oder behördlicher Anordnungen bzw. Auflagen, die nach Vertragsabschluss hervorkommen und/oder einer nicht von der Auftragnehmerin/vom Auftragnehmer zu vertretenden Leistungsbehinderung könnte sich eine **Erhöhung** der kalkulierten **Gesamtinvestitionskosten** ergeben. Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitinsen erhöhen. Bei Finanzierungen mit variabler Verzinsung können Zinssatzerhöhungen zu zusätzlichen Zinskosten gegenüber dem in der Prognoserechnung angewandten Zinssatz führen. Zudem besteht abhängig von der gewählten Finanzierungsvariante ein Refinanzierungsrisiko, wodurch sich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben können. 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 ihrer jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.

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 Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreinsniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirken kann.

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

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

Die Gesellschaft hat eine Finanzierung für die geplante Bauzeit zzgl.

2 Jahre danach abgeschlossen. Es ist bis zur Fälligkeit eine Refinanzierung geplant. Sollte es hierbei zu Problemen kommen, kann dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Gesellschaft und deren Ertragssituation haben.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Eine Beteiligung an der Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG unterliegt aufgrund der Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 2 KMG nicht der Prospektspflicht.

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.

## DISCLAIMER & IMPRESSUM

Diese Information stellt eine Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG dar. Die darin enthaltene Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Eine Beteiligung an der Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG unterliegt aufgrund der Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 2 KMG nicht der Prospektpflicht.

Ein Erwerb eines Kommanditanteils an der Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals und einer darüber hinausgehenden Haftung als Kommanditist gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme, verbunden.

Auskünfte oder Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Fotos & Visualisierungen: IFA, numa, Tourismus Salzburg, SalzburgerLand Tourismus, Adobe Stock.  
Die abgebildeten Ansichten und 3D-Visualisierungen / Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung.  
Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und die finale Ausstattung der Einheiten.

Stand: Januar 2023

**IFA Institut für Anlageberatung AG**

Grillparzerstraße 18-20

A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847

E-Mail: [office@ifa.at](mailto:office@ifa.at)

[www.ifa.at](http://www.ifa.at)

