

# Neubauherrenmodell Godlewskigasse

## Die neue Dimension der Veranlagung

1220 Wien  
Godlewskigasse 22

HÜBL & PARTNER





*Im Jahre 2005 habe ich eine Eigentumswohnung von Hübl & Partner erworben die ich selber nutze. Ich fühle mich in der Wohnanlage sehr wohl. Deshalb habe ich in den letzten Jahren weitere Anlageobjekte von Hübl & Partner gekauft, da ich mit der Betreuung und der Bauausführung sehr zufrieden bin.* “

**Peter Dinzl, Unternehmer**



# Die erste Adresse für Ihr Geld

## **Sehr geehrte Investorin!** **Sehr geehrter Investor!**

Als eines der führenden österreichischen Immobilien- und Anlageunternehmen entwickeln, errichten und verwalten wir seit 20 Jahren erstklassige Immobilienprojekte mit innovativen Baukonzepten und attraktivem Mehrwert.

Für uns steht immer der Kunde mit seinen Bedürfnissen im Mittelpunkt. So gelingt es uns, die Interessen unserer Investoren nach optimaler Rendite und die Interessen der Mieter nach allerbestem Wohnkomfort in Einklang zu bringen.

Unser aktuelles Neubauherrenmodell Godlewskigasse 22 kombiniert höchsten Wohnwert in bester Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Denn dort, wo Mieter Außergewöhnliches vorfinden, sind überdurchschnittliche Erträge gesichert.

Ihr Geld in ein Neubauherrenmodell von Hübl & Partner zu veranlagen, ist mit Sicherheit eine gute Entscheidung.



Ing. Mag. Erwin Hübl  
Geschäftsführer der Hübl & Partner Gruppe



*Als nunmehr langjähriger Kunde von Hübl & Partner habe ich die Zusammenarbeit immer als höchst professionell und kompetent empfunden. Insbesondere die Idee, die Vermietung von Anlageobjekten im Rahmen eines "Mietenpools" durchzuführen, finde ich enorm praktisch: Ich muss mich weder um die Vermietung noch um die Betreuung meiner Wohnung kümmern, das Leerstandsrisiko wird minimiert und ich erhalte laufend meine Ausschüttungen aus dem Mietenpool.* “

**Univ. Prof. Dr. Herwig Kollaritsch, Universitätsprofessor MedUni Wien**



# Inflationsschutz durch Substanzwert und langfristig gesicherte indexierte Mieteinnahmen

*Bei vielen Anlageformen werden Erträge durch Inflation und Steuern so gemindert, dass die Rendite beträchtlich sinkt. Kaufkraftverlust und Abgaben führen für jeden Kapitalanleger zu deutlichen Einbußen. Die richtige Anlageform ermöglicht Ihnen langfristig wertgesicherte Einkünfte – ohne Kaufkraftverluste.*

*Nutzen Sie das attraktive Neubauherrenmodell von Hübl & Partner, um sich vor Inflation und Wertverlust zu schützen.*

## Das Konzept

Die Investoren erhalten ein weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens vor Baubeginn mit einer detaillierten Kostenaufschlüsselung, wobei das wirtschaftliche Risiko bei den Anlegern verbleibt.

Durch den anteiligen Grundstückserwerb der Investoren entsteht eine Miteigentümergeinschaft. Die einzelnen Miteigentümer werden als solche im Grundbuch eingetragen.

Der Erwerb der Liegenschaft erfolgt mit dem darauf befindlichen Altgebäude. Die Gemeinschaft wird die Altsubstanz auf dem Grundstück Godlewskigasse 22, das in einem ausgewiesenen Sanierungszielgebiet liegt, durch Abbruch und Neubau totalsanieren. Die treuhändige Abwicklung des Investitionsvorhabens übernimmt die Hübl & Partner financial services GmbH. Die Miteigentümergeinschaft wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen um Wohnbauförderung (Förderschiene Totalsanierung) ansuchen, den Vorsteuerabzug geltend machen und einen Antrag auf Inanspruchnahme der Absetzung für Abnutzung auf 15 Jahre gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG stellen.

Das Altobjekt Godlewskigasse 22 wurde von Hübl & Partner bzw. dessen Planer hinsichtlich der Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen.

## Das Neubauherrenmodell

- Realisierung des Investitionsvorhabens durch Kapitalanleger im Rahmen einer Miteigentümergeinschaft
- Gemeinschaftliche Vermietung durch beauftragtes Management
- Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“
- Begünstigte Abschreibung der Bau- & Baunebenkosten auf 15 Jahre
- Förderungsdarlehen Land Wien
- Direkte Beauftragung von Projektpartnern zur Umsetzung des Investitionsvorhabens durch die Investoren



✓ Donaupark

✓ Vienna International Centre (UNO City)

✓ Donau City Bürokomplexe (Tech Gate, DC Tower, Ares Tower, IZD Tower, Saturn Tower, etc.)

✓ Copa Cagrana



✓ Donauzentrum U

✓ Godlewskigasse 22

✓ Alte Donau

© Freytag-Berndt und Artaria KG



# Mitten in der Stadt und doch im Grünen

*Das Neubauherrenmodell Godlewskigasse 22 befindet sich in zentraler Grünruhelage nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt. Mit der U-Bahn oder dem Auto erreicht man rasch die City und den Flughafen. Hier setzen Sie auf beste Lage in Wiens größtem Grünerholungsbereich und profitieren von einem Top-Objekt mit hervorragender Verkehrsanbindung, unzähligen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie hohem Mieterpotential.*

## **Sport und Erholung**

Das Wohnhaus Godlewskigasse 22 befindet sich in einer Sackgasse, an deren Ende ein Park bis zur Alten Donau führt. Wenige Schritte entfernt beginnt eine der größten Grünzonen Wiens. Mit seinen umfangreichen Freizeitangeboten bietet dieses Gebiet einen optimalen Erholungswert. Neben Bootsverleihen, Ruderclubs, Schwimm- und Surfmöglichkeiten, Rad- und Joggingwegen sorgen diverse Uferlokale für Entspannung.

## **Direkte Verkehrsanbindung**

Trotz Grünruhelage kann man die Annehmlichkeiten einer Großstadt genießen: Die Lage Godlewskigasse 22 bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Über die Wagramer Straße gelangt man rasch in die Innenstadt. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die Straßenbahnlinie 25 und die Autobuslinie 26A zur Verfügung. Sie führen in wenigen Minuten zur U1, einer der Hauptachsen des öffentlichen Verkehrsnetzes. Mit der Buslinie 93A ist die U-Bahn Linie U2 erreichbar.

## **Arbeiten und Einkaufen**

Um die U-Bahnstation Kagran hat sich das kommerzielle und kulturelle Zentrum des Bezirks gebildet. Neben einer Vielzahl von Verwaltungsbehörden, Schulen (z. B. Internationale und Japanische Schule), Sport- und Freizeitanlagen findet man hier auch Wiens größtes Einkaufszentrum (Das „Doppelte Donauzentrum“ mit mehr als 260 Geschäften). UNO City, Austria-Center, Copa Cagrana und die Bürokomplexe der Donau City bieten ein hohes Mieterpotential, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten.

## **Der Standort vereint in sich wertvolle Vorteile, die in Wien nur noch schwer zu finden sind**

- Top-Grünruhelage nahe der Alten Donau und Donauinsel
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Erstklassige Verkehrsanbindung
- Hervorragender Erholungswert
- Hohes Mieterpotential (UNO, Donau City)



Mir sind die Anlageimmobilien der Hübl & Partner Gruppe von einem Freund empfohlen worden, da ich nach einer wertbeständigen Anlageform gesucht habe. Dabei war mir wichtig, statt an der Börse mit Fonds oder Aktien zu spekulieren, in einen realen Sachwert wie eine werterhaltende Immobilie zu investieren. Bei Hübl & Partner werden mir langfristig realistische Renditen mit grundbücherlicher Sicherheit geboten.

DI Heimo Pernt, Manager



Erdgeschoss



3. Obergeschoss



# Das Geheimnis guter Erträge

*Das hervorragende Konzept des Neubauherrenmodells Godlewskigasse 22 führt zusammen mit dem Rundum-Service von Hübl & Partner zum Erfolg Ihrer Veranlagung.*

## Anspruchsvolle Ausstattung

Alle Wohnungen bieten einen großzügigen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse und ein separates Kellerabteil. Das Haus verfügt über eine Tiefgarage mit direkter Liftanbindung zu den Wohnetagen. Voll ausgestattete Küchen mit hochqualitativen Markengeräten sind ein weiteres Plus. Weiters werden alle Einheiten im Wohn- und Schlafbereich mit Echtholzparkett ausgestattet. Die Sanitär- und Vorräume werden verflieset.

## Das Objekt

- ca. 1.822 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche
- 25 Bestandseinheiten
- 22 Tiefgaragenstellplätze
- Elektro-Tankstelle für jeden PKW-Stellplatz
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum
- Kinderspielraum
  
- Geplanter Baubeginn 2014
- Voraussichtliche Fertigstellung 2015
  
- Mindestbeteiligung 3 % der Liegenschaft

Als Investor in ein Neubauherrenmodell von Hübl & Partner investieren Sie in Top-Objekte an den besten Adressen Wiens. Das garantiert Ihnen überdurchschnittliche Wertsteigerung und ein Maximum an Rendite.

## Beständige Sachwerte

- Beste Lage
- Höchste Sicherheit
- Maximale Rendite

## Ihre Sicherheiten

- Baumanagement, Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung aus einer Hand
- Hochwertige Bauausführung und Ausstattung
- Persönliches, grundbücherliches Eigentum
- Inflationsschutz durch Substanzwert der Immobilie
- Überdurchschnittliches Ertrags- und Wertsteigerungspotential
- Sichere Erträge durch Vermietungsgemeinschaft
- Vorsteuerabzug
- Planungs-, Bau- und Nebenkosten verkürzt auf 15 Jahre absetzbar



*Ich bin selbst Unternehmer. Da ist es gar nicht so leicht, mich von einem Produkt zu überzeugen. Doch die Anlageimmobilien von Hübl & Partner haben es bereits mehrfach geschafft. Und durch das Komplettservice aus Baumanagement, Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung kann ich sicher sein, dass meine Investition auch dauerhaft und rundum bestens betreut ist. Denn Qualität besteht!* “

**Ing. Karl Sruc, Unternehmensberater**



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

# Steuerliche Grundlagen

## Bauherreneigenschaft

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

- Erwerb der Miteigentumsanteile vor Baubeginn
- Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber Miteigentümern
- Wirtschaftliches Risiko darf von Miteigentümern nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien)

## Einkunftsquelleneigenschaft

Die Miteigentümergeinschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 33/1993 idF. BGBl. II 358/1997), den dazu ergangenen Durchführungserlässen und gemäß VwGH-Erkenntnis vom 3. Juli 1996 innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird. Die Einkunftsquelle fällt unter die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“. Für Miteigentumsanteile im Privatvermögen 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).

## Unternehmereigenschaft im UStG

Voraussetzung für die Einstufung der Miteigentümergeinschaft als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der Bauherreneigenschaft. Wie oben erwähnt, erfüllt die Miteigentümergeinschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmer im Sinne des UStG und somit zum Vorsteuerabzug berechtigt.

## Grunderwerbsteuer

Da die Miteigentümer bereits ein weitgehend fertiges Konzept erwerben, wird die Grunderwerbsteuer von den Gesamtkosten des Investitionsvorhabens erhoben.

## Sofortabsetzung von Vorauszahlungen

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

## Fünftehtelabsetzung

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



*Zu einem ertrag- und somit erfolgreichen Anlageportfolio gehören Immobilien einfach dazu. Mit Hübl & Partner habe ich den idealen Partner dafür gefunden: Ich kann mich darauf verlassen, dass meine Immobilien-Anlage jederzeit in den besten Händen ist - und mich auf meine Klienten konzentrieren.* “

**Dr. Edmund Pointinger, Rechtsanwalt**



**Gewinner des  
FACILITY PREISES 2003**

für Wiens innovativste Wohnimmobilie

**IMMY 2010, 2011, 2012 Top 20**

Der Qualitätspreis für Wiener  
Immobilientreuhänder

# Ausgezeichnet investieren

## Preisträger IMMY 2010, 2011 und 2012 Top 20 „Fachkompetenz und Servicequalität“

Die Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhandler der Wirtschaftskammer Wien zeichnete Hübl & Partner bereits zum dritten Mal in Folge für besondere Leistungen in den Bereichen Fachkompetenz und Servicequalität aus. Der IMMY gilt als Qualitätsgütesiegel und wichtiges Orientierungsinstrument, um professionelle Immobilienstreuhandler zu erkennen und steht für ausgezeichnete Immobilienvermittlung, kompetente Beratung und höchste Kundenorientierung. Das sichert Ihnen hervorragende Kundenbetreuung bei der Vermietung Ihres Anlageobjekts.

## Facility-Preis 2003 für die „innovativste Wohnimmobilie Wiens“

Das von Hübl & Partner 2003 fertiggestellte Projekt „Attemsgasse“ mit über 16.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche erhielt im Rahmen des FACILITY Kongresses 2003 den Preis für die „innovativste Wohnimmobilie Wiens“. Mit dieser Auszeichnung würdigt die Akademie jene Immobilie, die in allen Wettbewerbskriterien hervorragend abschneidet und zudem das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis über die gesamte Lebensdauer aufweist. Dieser Wissensvorsprung garantiert Ihnen modernste Standards sowie Bauqualität auf höchstem Niveau.

## Studienprojekt „Sustainable Homeservices“

Die von Hübl & Partner errichtete Wohnanlage in der Attemsgasse wurde von einer hochkarätigen Expertenkommission auch in das durch die Europäische Kommission geförderte Studienprojekt „Sustainable Homeservices“ (Nachhaltige Dienstleistungen für den Wohnungsmarkt in der Stadt der Zukunft) aufgenommen. Das unterstreicht die herausragende Bedeutung dieser Immobilie für den europäischen Wohnbau.



### Ing. Mag. Erwin Hübl:

„Dieser erfolgreichen Strategie werden wir zum Nutzen unserer Investoren weiter treu bleiben.“

Erfahren Sie mehr über das Hübl & Partner Neubauherrenmodell und vereinbaren Sie gleich einen Termin für ein persönliches Gespräch unter

**Tel. +43 | 1 | 277 88**

## Das Erfolgskonzept für Ihre Veranlagung

- Von der Konzeption bis zur Fertigstellung, alles aus einer Hand: Durch jahrzehntelange Bau Erfahrung erzielt Hübl & Partner den höchstmöglichen Qualitätsstandard in der Ausführung
- Professionelles Rundum-Service durch Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Hübl & Partner
- Überdurchschnittliches Wertsteigerungs- und Ertragspotenzial durch exklusive Bauausführung und Ausstattung in attraktiver Lage
- Inflationsschutz durch Substanzwert der Immobilie



*Berufsbedingt fehlt mir die Zeit, mich selbst um die Verwaltung meiner Anlageimmobilien zu kümmern. Das übernehmen für mich die Immobilienspezialisten von Hübl & Partner, die das Objekt bereits vom Planungsbeginn an kennen. Sie kümmern sich von der Vermietung über die Mietabrechnung bis hin zur Instandhaltung um alle Angelegenheiten. Ein weiterer Vorteil ist die Teilnahme am Mietenpool, die Risikominimierung und Ertragsoptimierung bietet.*

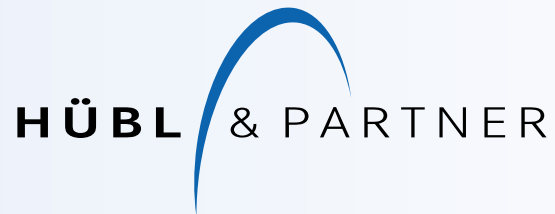
**Dr. Gerhard Eder, Veterinär**



## Disclaimer

Bei den in dieser Informationsbroschüre enthaltenen Angaben handelt es sich lediglich um Marketingmitteilungen, welche der Erstinformation dienen. Diese Information stellt weder einen Prospekt im Sinne des Zivilrechts noch einen Prospekt im Sinne des Kapitalmarktgesetzes (KMG) dar und darf auch nicht so ausgelegt werden. Klargestellt wird, dass es sich hier um kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages handelt und der Interessent mit diesen Informationen auch nicht dazu aufgefordert wird, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages abzugeben. Die vorliegenden Informationen stellen somit weder eine Anlageberatung oder Anlageempfehlung noch eine Rechtsberatung oder Beratung in steuerlicher Hinsicht dar. Jedem Angebot zum Abschluss eines Vertrages geht eine auf die individuellen Verhältnisse und Kenntnisse des potentiellen Anlegers bezogene Beratung voraus. Über die allgemeinen steuerlichen Aspekte dieser Anlageform informiert Sie über Anfrage Ihr autorisierter Betreuer. Eine Beurteilung der Auswirkungen dieser Anlageform auf Ihre persönliche Steuersituation sollten Sie gemeinsam mit Ihrem Steuerberater vornehmen. Die dieser Information zugrundeliegenden wirtschaftlichen Daten und steuerlichen Aspekte, insbesondere auch Angaben über Performanceerwartungen oder Renditezahlen, sind auf Erfahrung beruhende Beispielsgrößen, beziehen sich somit auf die Vergangenheit und stellen daher keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Hübl & Partner financial services GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Inhalte und für das Eintreten von Prognosen. Die Inhalte dieser Informationsbroschüre sind unverbindlich. Rechtsverbindlich, maßgeblich und Grundlage für einen Beitritt zur Miteigentümergeinschaft Godlewskigasse 22 und der Teilnahme am Neubauherrenmodell sind ausschließlich die diesbezüglichen Verträge und Aufträge und Vollmachten. Zu diesen wird die Einholung des Rates eines Rechtsanwaltes empfohlen. Die Beteiligung an einem Neubauherrenmodell ist mit dem üblichen Kauf einer bereits fertig gestellten Immobilie nicht vergleichbar. Der Bauherr übernimmt unternehmerisches Risiko, welches sich in Veränderungen der Marktbedingungen, der Gesetzeslage, der Verwaltungspraxis, der Verwirklichung baulicher Risiken, in Zinserhöhungen, der Verwirklichung zeitlicher Risiken und im gänzlichen oder teilweisen Entfall von Förderungen manifestieren kann.





## Impressum

Herausgeber: Hübl & Partner financial services GmbH | Attemsgasse 7/Büro D1 | 1220 Wien | T +43/1/277 88 | F +43/1/277 88-5 | office@huebl-partner.com | www.huebl-partner.com

Fotos: Hübl & Partner, Shutterstock | Alle Rechte liegen bei Hübl & Partner financial services GmbH. | Texte, Bilder und Grafiken unterliegen dem Urheberrecht und anderen Gesetzen zum Schutz geistigen Eigentums. | Sämtliche Visualisierungen sind Symboldarstellungen. Architektorentwurf und -visualisierung: ArchiMedia ZT GmbH | Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten. | Es gelten die AGB von Hübl & Partner financial services GmbH in der jeweils gültigen Fassung. | Alle angeführten Kundenstatements beziehen sich auf bereits erfolgreich abgeschlossene Projekte von Hübl & Partner. | Stand August 2013.