



# Projektinvestment

TROSTSTRASSE 104, 1100 WIEN

Investorenkapital: **EUR 2.000.000,-**

Ertrag  
**22,5%**  
3,75 Jahre

## Keyfacts

- ✓ **Kurze, fixierte Laufzeit:** Die Investition ist auf 3,75 Jahre begrenzt.
- ✓ **Rückkaufgarantie 122,5%:** Der vertraglich festgelegt Rückkauf (fixierte Laufzeit und feststehender Ertrag) besteht bereits von Beginn an und erfolgt unabhängig vom Projektstatus.
- ✓ **Mittelbares Grundbuchseigentum:** Der Investor ist im Firmenbuch eingetragener Eigentümer der GmbH, welche wiederum Alleineigentümer der Liegenschaft ist.

## Kurzfristige Projektbeteiligung

Bei der gegenständlichen Investitionsmöglichkeit handelt es sich um eine GmbH-Beteiligung der C&P Gruppe, wobei sich die Liegenschaft bereits im Besitz der Projektgesellschaft befindet. Das Grundstück wurde mittels Bankfinanzierung und Mitteln der C&P Gruppe angekauft.

Die Investition ist ab € 100.000 möglich. Dabei erwirbt ein Investor oder mehrere Investoren bis zu 89% GmbH-Anteile an der Projektgesellschaft.

## Investment

Die Investition besteht aus dem Kaufpreis für die GmbH-Anteile und einem Zuschuss in die Projektgesellschaft. Das Investorenkapital ersetzt bereits aus der C&P-Gruppe einbezahltes Kapital. Darüber hinaus ist die Liegenschaft mittels Bankkredit finanziert.

## Projekttablauf

Bereits bei Zeichnung der GmbH-Anteile erhält der Investor seitens des Initiators ein Rückkaufsanbot. Dieses Anbot verpflichtet somit von Beginn an den Initiator oder ein verbundenes Unternehmen am Ende der vorab festgelegten Laufzeit, die GmbH Anteile zu einem fixierten Preis zurückzukaufen.

Während der Laufzeit erhält der Investor laufend einmal jährlich die Bilanzinformation, samt der Geschäftsführerentlastung.

Am Ende der Laufzeit wird für jeden Beteiligten ein Schreiben für die Beilage zur Einkommensteuererklärung erstellt und dem Investor übersandt. Der fixierte Gewinn aus dem Verkauf ist aus derzeitiger Sicht mit dem 27,5%-igen Sondersteuersatz (bei Privatpersonen) endbesteuert.

## Sicherheit durch Eigentum

Der gravierendste Unterschied zu anderen Finanzierungsmodellen von Bauträgern (Mezzaninkapital und Crowdinvesting) ist, dass der Investor hier an der Immobilienprojektgesellschaft direkt beteiligt und nicht nur reiner Kapitalgeber ist.



# Land Banking

C&P PROJEKT TROSTSTRASSE GMBH

Ertrag  
**22,5%**  
3,75 Jahre

## VORTEILE FÜR DEN INVESTOR

- ✓ **Attraktive Verzinsung:** 122,5% Abschichtung  
=> rund 6% Verzinsung p.a. (IRR: 5,55%)
- ✓ **Kurze Kapitalbindung:** Fixierte Laufzeit von 3,75 Jahren
- ✓ **Begünstigter Steuersatz:** 27,5% Sondersteuersatz  
auf den erzielten Gewinn
- ✓ **Kaum laufender Aufwand** mit dem Investment  
(1x p.a. Unterfertigung eines Umlaufbeschlusses)
- ✓ **Land Banking:** Kein Bau- bzw. Baukostenrisiko

### Absicherung durch hohen Liegenschaftswert

Der aktuelle Liegenschaftswert (€ 10.969.560), lt. Verkehrswertgutachten vom 05.06.2022, übersteigt die Summe an Fremdmitteln (€ 4.500.000) und Investorenkapital (€ 2.000.000). Das heißt die von den Investoren übernommenen 89% der GmbH entsprechen einem höheren Wert, als die Summe des eingesetzten Kapitals.

### Beispiel Investitionsrechnung

	Gesamt	Per € 100.000,-
Kosten GmbH Anteil	€ 600.000,-	€ 30.000,-
Gesellschafterzuschuss Projektgesellschaft	€ 1.400.000,-	€ 70.000,-
Investition	€ 2.000.000,-	€ 100.000,-
Abschichtung nach 3 Jahren	<b>€ 2.450.000,-</b>	<b>€ 122.500,-</b>
Gewinn Investoren (22,5 %)	<b>€ 450.000,-</b>	<b>€ 22.500,-</b>

Da bei der Eigenmittelfinanzierung von jedem Anleger zumindest ein Betrag von EUR 100.000,- investiert werden muss und somit die Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 9 KMG zur Anwendung kommt, bedarf es keiner Erstellung und Veröffentlichung eines Prospektes gemäß KMG oder Informationsunterlage nach AltFG. Der Betrag von EUR 100.000,- ist für jeden einzelnen Anleger zu bemessen. Die Angaben können nicht sämtliche steuerliche Aspekte, die sich aus der persönlichen Situation des Anlegers ergeben, berücksichtigen. Es wird daher dringend empfohlen, sich wegen den persönlichen Steuererfolgen fachkundig beraten zu lassen. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt dem zuständigen Finanzamt. Eine Haftung für die angestrebte, steuerliche Behandlung kann daher nicht übernommen werden.

Alle Angaben von der Verkäuferin ohne Gewähr, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Allfällige frühere Angebote sind durch die Veröffentlichung des gegenständlichen Angebotes gegenstandslos. Das Angebot gilt bis auf Weiteres, freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der C&P Baurträger GmbH. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Alle Beträge der Projektinvestitionsrechnung sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind Zirka-Angaben für die keine Haftung übernommen wird. Angaben erstellt von C&P Baurträger GmbH, Brauquartier 2, 8055 Graz, office@cp-ag.at

Stand: 11.10.2022