

# FINANZIERÜBERSICHT

## REIHENHAUS MIT KAUFPTION

Bauvorhaben: 4052 Ansfelden, Am Hochfeld  
Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Eigenheim-Verordnung 2018

Objekt-Nr.: 1198

Reihenhaus Nr. 11

Wohnfläche ca.	113,09 m <sup>2</sup>	Vorgarten	ca.	2,83 m <sup>2</sup>
		Vorplatz (teilweise überdacht)	ca.	39,91 m <sup>2</sup>
		Garten	ca.	80,79 m <sup>2</sup>
		Terrasse	ca.	23,04 m <sup>2</sup>
		Geräteraum	ca.	7,02 m <sup>2</sup>

<b>ZAHLUNGSFRISTEN</b>	in EUR	fällig bis
1. Rate	64.221,00	6 Wochen nach Vertragsunterfertigung
2. Rate	5.292,00	31.12.2021
<b>Eigenmittel gesamt</b>	<b>69.513,00</b>	

<b>MONATLICHER ZAHLUNGSaufwand IN EUR</b>	<b>Gesamt</b>
Nettomiete	939,40
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,...	244,70
USt.	124,20
<b>Bruttomiete gesamt ca.</b>	<b>1.308,30</b>

Im kalkulierten monatlichen Zahlungsaufwand sind die Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr, Grundsteuer, Versicherung, Verwaltung, Wartung der Heizung (Wärmepumpe) und der Wohnraumlüftung inkludiert.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Heizung, Strom, Telefon und Internet.  
Die Abrechnung der Stromkosten für die Heizung erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es sich um kalkulierte Beträge handelt, die sich aufgrund der Baukostenabrechnung sowie Erhöhungen der Infrastrukturkosten und der Zinssätze (Bankdarlehen kalkuliert mit 1,25 % p.a. Zinssatz) ändern können.

1198 Ansfelden, Am Hochfeld  
Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung

Miet-Haus mit Kaufoption	Top 11	113,09 m² Wohnnutzfläche
--------------------------	--------	--------------------------

Preisermittlung nach 5 Jahren (termingerechte Erfüllung der Verpflichtungen gemäß Mietvertrag vorausgesetzt) im Falle eines Antrages auf Übertragung in das Wohnungseigentum

**Preisermittlung** auf Basis Musterberechnung unter nachstehenden Prämissen bzw. Annahmen:

Fixpreis <sup>1)</sup>	398.039,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	19.902,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren	378.137,00
- offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ <sup>3)</sup>	76.442,00
- offenes Bankdarlehen <sup>4)</sup>	131.930,00
- offenes Bauträger-Darlehen	17.133,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>5)</sup>	33.797,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	69.513,00
<b>Barkaufpreis</b> (z.Z. Optionsausübung) nach 5 Jahren	49.322,00

**Zu leistende Eigenmittel** beim Kauf nach 5 Jahren

<b>Barkaufpreis</b> nach 5 Jahren	49.322,00
+ offenes Bauträger-Darlehen <sup>6)</sup>	17.133,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>7)</sup>	30.900,00
Summe	97.355,00

**Übernahme von offenen Darlehen** beim Kauf nach 5 Jahren

offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ	76.442,00
offenes Bankdarlehen <sup>8)</sup>	131.930,00
Summe	<b>208.372,00</b>

**Nebenkosten:**

Finanzamt: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr

Sonstige: Kaufvertragskosten, Nutzwert- und Verkehrswertgutachten

Anmerkungen bzw. Annahmen:

- 1) beinhaltet Grund- und Baukosten sowie Rücklagen- und Risikokomponente und die Wertsicherung
- 2) kalkuliert 1 % p.a. (§ 17 (4) WGG i.d.F. 2000)
- 3) Hypothekendarlehen der OÖ Landesbank AG mit einer Laufzeit von max. 30 Jahren, welches mit Zinsenzuschüssen des Landes gefördert wird; Verzinsung bzw. Rückzahlungsraten und Laufzeit ergeben sich laut Tilgungsplan, Restlaufzeit max. 25 Jahre;
- 4) Bankdarlehen (kalkulatorischer Zinssatz von 4%), Restlaufzeit 20 Jahre
- 5) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitaltilgung des Hypodarlehen und des Bankdarlehens.  
Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitaltilgung wird freiwillig angerechnet.
- 6) Das offene Bauträger-Darlehen sind in Form zusätzlicher Eigenmittel bei Optionsausübung durch den künftigen Eigentümer zu tilgen.
- 7) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 5 Jahren.
- 8) Entsprechend der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Optionsausübung ist die OÖ Wohnbau berechtigt, die vorzeitige Tilgung des offenen Bankdarlehens zu fordern. Eine etwaige Übernahme des offenen Bankdarlehens kann darüber hinaus nur nach positiver Bonitätsprüfung erfolgen

**Sämtliche Annahmen basieren auf derzeit bekannten Kosten, gültigen rechtlichen Grundlagen sowie der aktuellen Marktsituation!**