FINANZIERUNGSÜBERSICHT

REIHENHAUS MIT KAUFOPTION

Bauvorhaben: 4052 Ansfelden, Am Hochfeld Objekt-Nr.: 1198
Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Eigenheim-Verordnung 2018

Reihenhaus Nr. 17

Wohnfläche ca.	101,06 m²	Vorgarten	ca.	2,83 m²
		Vorplatz (teilweise überdacht)	ca.	25,88 m²
		Garten	ca.	27,16 m²
		Terrasse	ca.	18,77 m²
		Geräteraum	ca.	7,02 m²

ZAHLUNGSFRISTEN	in EUR	fällig bis
1. Rate	27.721,00	6 Wochen nach Vertragsunterfertigung
2. Rate	27.721,00	31.05.2021
3. Rate	4.568,00	31.12.2021
Eigenmittel gesamt	**60.010,00**	

MONATLICHER ZAHLUNGSAUFWAND IN EUR	**Gesamt**
Nettomiete	794,83
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,…	210,34
USt.	105,52
Bruttomiete gesamt ca.	**1.110,69**

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 17	101,06 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[1)]	343.630,00
- Abwertung [2)]	17.182,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren	326.448,00
- offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ [3)]	76.442,00
- offenes Bankdarlehen [4)]	103.128,00
- offenes Bauträger-Darlehen	14.791,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung [5)]	29.497,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	60.010,00
Barkaufpreis (z.Z. Optionsausübung) nach 5 Jahren	42.580,00

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

Barkaufpreis nach 5 Jahren	42.580,00
+ offenes Bauträger-Darlehen [6)]	14.791,00
+ Vorsteuerberichtigung [7)]	26.800,00
Summe	84.171,00

Übernahme von offenen Darlehen beim Kauf nach 5 Jahren

offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ	76.442,00
offenes Bankdarlehen [8)]	103.128,00
Summe	**179.570,00**

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) Hypothekardarlehen 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 Hypodarlehens 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!