

# FINANZIERUNGSÜBERSICHT

## MIETWOHNUNG MIT KAUFPTION

Bauvorhaben: 4020 Linz, Neubauzeile  
Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019

Objekt-Nr.:1223

### Wohnung Nr. 106

Lage: EG

Wohnfläche	ca.	75,58 m <sup>2</sup>	Balkon	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
Loggia	ca.	4,38 m <sup>2</sup>	Terrasse	ca.	4,38 m <sup>2</sup>
Wohnfläche inkl. Loggia	ca.	79,96 m <sup>2</sup>	Garten	ca.	66,12 m <sup>2</sup>
			Kellerabteil Nr.106	ca.	7,66 m <sup>2</sup>
			Tiefgarage Nr.34	ca.	13,50 m <sup>2</sup>

ZAHLUNGSFRISTEN	in EUR	fällig bis
1. Rate	42.304,00	6 Wochen nach Vertragsunterfertigung
2. Rate	1.917,00	30.06.2024
3. Rate	1.917,00	30.11.2024
<b>Eigenmittel gesamt</b>	<b>46.138,00</b>	

MONATLICHER ZAHLUNGSaufWAND IN EUR	Wohnung	TG-Platz	Gesamt
Nettomiete	492,31	63,95	556,26
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,...	233,59	12,96	246,55
Heizung	74,82	0,00	74,82
USt.	91,18	15,81	107,00
<b>Bruttomiete gesamt ca.</b>	<b>891,92</b>	<b>92,72</b>	<b>984,64</b>

Im kalkulierten monatlichen Zahlungsaufwand sind Betriebskosten wie Wasser und Kanal<sup>1)</sup>, Müllabfuhr, Strom allgemein, Wartung der Wohnraumlüftung, Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Lift, Winterdienst, Pflege der Außenanlage, Innenreinigung der Stiegenhäuser/Allgemeinflächen enthalten.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Heizung und Warmwasser<sup>1)</sup>, Strom, Telefon und Internet.

<sup>1)</sup> Die Betreuung und Vorschreibung der Kosten für Heizung, Wasser und Kanal erfolgt ab Übergabe durch eine Abrechnungsfirma.

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 4,70 % p.a. Zinssatz) ändern können.

**1223 Linz, Neubauzeile 112b**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 i.V.m. § 15 d Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 5. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption:	<b>Top 106</b>	79,96 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
TG Stellplatz Nr.	<b>34</b>	

Preisermittlung nach 5 Jahren (termingerechte Erfüllung der Verpflichtungen gemäß Mietvertrag vorausgesetzt) im Falle der Annahme des Angebotes auf Übertragung in das Wohnungseigentum.

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

Fixpreis wertgesichert <sup>1)</sup>	309.594,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	- 15.480,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren	- 294.114,00
- offenes Förderdarlehen Land Oö. <sup>3)</sup>	- 96.505,00
- offenes Bankdarlehen <sup>4)</sup>	- 45.243,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>5)</sup>	- 14.812,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	- 46.138,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>6)</sup>	+ 23.100,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 5 Jahren</b>	<b>114.516,00</b>

Das offene Förderdarlehen Land Oö. und das offene Bankdarlehen können übernommen werden.<sup>7)</sup>

**Nebenkosten:**

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

Sonstige: Kaufvertragskosten, inkl. Beglaubigungskosten, 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).
- 3) Förderdarlehen Land Oö. mit einer Laufzeit von max. 45 Jahren. Verzinsung, Rückzahlungsraten und Laufzeit ergeben sich laut Tilgungsplan, Restlaufzeit max. 40 Jahre.
- 4) Bankdarlehen mit einer Laufzeit von max. 30 Jahren (kalkulatorischer Zinssatz von 4 %), Restlaufzeit max. 25 Jahre.
- 5) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitaltilgung des Förderdarlehens Land Oö. und des Bankdarlehens.  
Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitaltilgung wird freiwillig angerechnet.
- 6) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 5 Jahren.
- 7) Wenn die Übernahme des Förderdarlehens Land Oö. nicht gewünscht wird, so erhöht sich die Restzahlung um das zum Kaufstichtag offene Förderdarlehen. Entsprechend der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Optionsausübung ist die OÖ Wohnbau berechtigt, die vorzeitige Tilgung des offenen Bankdarlehens zu fordern. Diesfalls erhöht sich die Restzahlung um den Betrag des zum Kaufstichtag offenen Bankdarlehens. Eine etwaige Übernahme des Bankdarlehens kann darüber hinaus nur nach positiver Bonitätsprüfung erfolgen.

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

**1223 Linz, Neubauzeile 112b**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 i.V.m. § 15 d Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 10. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption:	<b>Top 106</b>	79,96 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
TG Stellplatz Nr.	<b>34</b>	

Preisermittlung nach 10 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>	342.065,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	- 34.207,00
abgewerteter Fixpreis in 10 Jahren	307.858,00
- offenes Förderdarlehen Land Oö. <sup>3)</sup>	- 90.605,00
- offenes Bankdarlehen <sup>4)</sup>	- 39.423,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>5)</sup>	- 32.384,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	- 46.138,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>6)</sup>	+ 0,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 10 Jahren</b>	<b>99.308,00</b>

Das offene Förderdarlehen Land Oö. und das offene Bankdarlehen können übernommen werden.<sup>7)</sup>

**Nebenkosten:**

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

Sonstige: Kaufvertragskosten, inkl. Beglaubigungskosten, 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).
- 3) Förderdarlehen Land Oö. mit einer Laufzeit von max. 45 Jahren. Verzinsung, Rückzahlungsraten und Laufzeit ergeben sich laut Tilgungsplan, Restlaufzeit max. 35 Jahre.
- 4) Bankdarlehen mit einer Laufzeit von max. 30 Jahren (kalkulatorischer Zinssatz von 4 %), Restlaufzeit max. 20 Jahre.
- 5) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitaltilgung des Förderdarlehens Land Oö. und des Bankdarlehens.  
Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitaltilgung wird freiwillig angerechnet.
- 6) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 10 Jahren.
- 7) Wenn die Übernahme des Förderdarlehens Land Oö. nicht gewünscht wird, so erhöht sich die Restzahlung um das zum Kaufstichtag offene Förderdarlehen. Entsprechend der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Optionsausübung ist die OÖ Wohnbau berechtigt, die vorzeitige Tilgung des offenen Bankdarlehens zu fordern. Diesfalls erhöht sich die Restzahlung um den Betrag des zum Kaufstichtag offenen Bankdarlehens. Eine etwaige Übernahme des Bankdarlehens kann darüber hinaus nur nach positiver Bonitätsprüfung erfolgen.

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