

# FINANZIERÜBERSICHT

## Reihen-/Doppelhaus mit Kaufoption

Bauvorhaben: 4053 Ansfelden, Widistraße

Objekt-Nr.: 1281

**Haus Nr. 1**

Wohnfläche	ca. 100,48 m <sup>2</sup>	Vorgarten	ca. 16,45 m <sup>2</sup>
Carport Nr. 1a/1b	ca. 27,72 m <sup>2</sup>	Überdachter Zugang	ca. 4,20 m <sup>2</sup>
		Terrasse	ca. 16,09 m <sup>2</sup>
		Garten	ca. 152,54 m <sup>2</sup>
		Abstellraum außen	ca. 6,31 m <sup>2</sup>

	Haus inkl. Carport
<b>Eigenmittel gesamt in EUR</b>	<b>100.595,00</b>

MONATLICHER ZAHLUNGSaufWAND IN EUR	Gesamt
Nettomiete	1.063,57
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,...	265,25
USt.	148,19
<b>Bruttomiete gesamt ca.</b>	<b>1.477,00</b>

Die Bruttomiete enthält Betriebskosten wie Wasser und Kanal <sup>1)</sup>, Müllabfuhr, Strom allgemein, diverse Wartungen (Wohnraumlüftung, Sickermulden, dgl.) Versicherung, Verwaltung und Grundsteuer.

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

<sup>1)</sup> Die Wasser- und Kanalkosten werden direkt zwischen den Versorgern und den Mietern verrechnet.

Die Betreuung und Vorschreibung der Kosten für Heizung und Warmwasser 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 ändern können. Kondition des für die Berechnung der Nettomiete heranzuziehenden Bankdarlehens (Hypothekendarlehen):

- Fixzinssatz in den ersten 5 Jahren ab Erstbezug mit 3,887 % p.a., nur Zinstilgung, keine Kapitaltilgung.
- anschließend variable Verzinsung, Zins- und Kapitaltilgung.

**1281 Ansfelden, Widistraße**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 5. Jahr

Miet-Haus mit Kaufoption: Carport Nr. 1a/1b	Top Nr. 1	Ca. 100,48 m <sup>2</sup> 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 wertgesichert <sup>1)</sup>		479.438,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	-	23.972,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren		<b>455.466,00</b>
- offenes Bankdarlehen <sup>3)</sup>	-	301.463,00
- Kapitiltilgung und Abschreibung <sup>4)</sup>	-	
- Grundkosten Bauträger	-	23.611,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	-	100.595,00
+ Grundkosten Bauträger	+	23.611,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>5)</sup> ca.	+	28.200,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 5 Jahren</b>		<b>81.608,00</b>

Das offene Bankdarlehen kann übernommen werden.<sup>6)</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 i.d.F. 2000)
- 3) Bankdarlehen (kalkulatorischer Zinssatz von 4%), Restlaufzeit 30 Jahre
- 4) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitiltilgung des Bankdarlehens.  
Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitiltilgung wird freiwillig angerechnet.
- 5) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 5 Jahren
- 6) 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!**

**1281 Ansfelden, Widistraße**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 10. Jahr

Miet-Haus mit Kaufoption: Carport Nr. 1a/1b	Top Nr. 1	ca. 100,48 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
--	-----------	--

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 wertgesichert <sup>1)</sup>		529.722,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	-	52.972,00
abgewerteter Fixpreis in 10 Jahren		<b>476.750,00</b>
- offenes Bankdarlehen <sup>3)</sup>	-	272.763,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>4)</sup>	-	28.700,00
- Grundkosten Bauträger	-	23.611,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	-	100.595,00
+ Grundkosten Bauträger	+	23.611,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>5)</sup> ca.	+	0,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 10 Jahren</b>		<b>74.692,00</b>

Das offene Bankdarlehen kann übernommen werden.<sup>6)</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 i.d.F. 2000)
- 3) Bankdarlehen (kalkulatorischer Zinssatz von 4%), Restlaufzeit 25 Jahre
- 4) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitaltilgung des Bankdarlehens.  
Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitaltilgung wird freiwillig angerechnet.
- 5) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 10 Jahren.
- 6) 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!**