

# FINANZIERUNGSÜBERSICHT

## Reihen-/Doppelhaus mit Kaufoption

**Bauvorhaben: 4484 Kronstorf – Thaling**

**Objekt-Nr.: 1282**

### Haus Nr. 14

Wohnfläche	ca. 105,84 m <sup>2</sup>	Vorgarten	ca. 11,66 m <sup>2</sup>
Carport Nr. 14a/14b	ca. 29,59 m <sup>2</sup>	Überdachter Zugang	ca. 4,20 m <sup>2</sup>
		Terrasse	ca. 15,25 m <sup>2</sup>
		Garten	ca. 75,20 m <sup>2</sup>
		Abstellraum außen	ca. 5,81 m <sup>2</sup>

FINANZIERUNG IN EUR	Eigenmittel gesamt
Fällig vor Schlüsselübergabe	42.721,00

Bruttomiete gesamt ca.	1.364,32
------------------------	----------

Die Bruttomiete enthält die Kosten für Heizung/Warmwasser und die Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr, diverse Wartungen (Wohnraumlüftung, Wohnungsstation, Gründach, Sickermulden), Versicherung, Verwaltung und Grundsteuer.

Annahme für Warmwasser und Heizung netto EUR 0,85/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch.

Die Wasser-, Kanal- und Müllkosten werden direkt zwischen den Versorgern und den Mietern verrechnet.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Strom, Telefon und Internet.

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 3,704 % p.a., nur Zinstilgung, keine Kapitaltilgung.
- anschließend variable Verzinsung, Zins- und Kapitaltilgung.

**1282 Kronstorf - Thaling**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 5. Jahr

Miet-Haus mit Kaufoption: Carport Nr. <b>14a/14b</b>	Top Nr. <b>14</b>	Ca. 105,84 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>		407.252,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	-	20.363,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren		<b>386.889,00</b>
- offenes Bankdarlehen <sup>3)</sup>	-	281.886,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>4)</sup>	-	0,00
- Grundkosten Bauträger	-	36.971,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	-	42.721,00
+ Grundkosten Bauträger	+	36.971,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>5)</sup> ca.	+	32.300,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 5 Jahren</b>		<b>94.582,00</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 Kapitaltilgung des Bankdarlehens.  
Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitaltilgung 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!**

**1282 Kronstorf - Thaling**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 10. Jahr

Miet-Haus mit Kaufoption: Carport Nr. <b>14a/14b</b>	Top Nr. <b>14</b>	ca. 105,84 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>		449.964,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	-	44.996,00
abgewerteter Fixpreis in 10 Jahren		<b>404.968,00</b>
- offenes Bankdarlehen <sup>3)</sup>	-	255.046,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>4)</sup>	-	26.840,00
- Grundkosten Bauträger	-	36.971,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	-	42.721,00
+ Grundkosten Bauträger	+	36.971,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>5)</sup> ca.	+	0,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 10 Jahren</b>		<b>80.361,00</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!**