

# FINANZIERÜBERSICHT

## MIETWOHNUNG MIT KAUFPTION

**Bauvorhaben: 4600 Thalheim bei Wels, Forstberg**

Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Neubauförderungs-Verordnung 2019

**Objekt-Nr.: 2264**
**Wohnung Nr. 210**
**Haus:**
**Lage: 1. OG**

Wohnfläche	ca.	74,84 m <sup>2</sup>	Balkon	ca.	4,14 m <sup>2</sup>
Loggia	ca.	4,14 m <sup>2</sup>	Terrasse	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche inkl. Loggia	ca.	78,98 m <sup>2</sup>	Kellerabteil	ca.	3,31 m <sup>2</sup>
			Garten	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
			Tiefgarage Nr. 21	ca.	13,75 m <sup>2</sup>
			Abstellplatz im Freien Nr. 27	ca.	14,00 m <sup>2</sup>

**ZAHLUNGSFRISTEN**

	in EUR	fällig bis
1. Rate	54.818,00	6 Wochen nach Vertragsunterfertigung
2. Rate	3.526,00	30.06.2024
<b>Eigenmittel gesamt</b>	<b>58.344,00</b>	

**MONATLICHER ZAHLUNGSaufWAND IN EUR**

	Wohnung	TG-Platz	Gesamt
Nettomiete	427,25	96,64	523,89
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,...	262,67	20,30	282,97
USt.	73,40	24,30	97,70
<b>Bruttomiete gesamt ca.</b>	<b>763,32</b>	<b>141,23</b>	<b>904,56</b>

Die Bruttomiete enthält Betriebskosten wie Wasser und Kanal<sup>1)</sup>, Müllabfuhr, Strom allgemein, diverse Wartungen (Wohnraumlüftung, Dach, Brandschutz, Heizungsanlage, Tiefgarage usw.), Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Pflege der Außenanlage, Innenreinigung der Stiegenhäuser/Allgemeinflächen, Winterdienst, Lift sowie der Beitrag zur Rücklage und die HV-Gebühr.

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 4,7 % p.a. Zinssatz) ändern können.

**2264 Thalheim bei Wels, Forstberg**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 i.V.m. § 15 d Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 5. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption:	<b>Top 210</b>	ca. 78,98 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
TG Stellplatz Nr. 21		
Abstellplatz im Freien Nr. 27		

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>		311.321,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	-	<u>15.566,00</u>
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren		295.755,00
- offenes Förderdarlehen Land Oö. ca. <sup>3)</sup>	-	90.790,00
- offenes Bankdarlehen ca. <sup>4)</sup>	-	40.355,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung ca. <sup>5)</sup>	-	16.081,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	-	58.344,00
+ Vorsteuerberichtigung ca. <sup>6)</sup>	+	<u>21.600,00</u>
<b>Restzahlung beim Kauf nach 5 Jahren</b>		<b><u>111.785,00</u></b>

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

**Nebenkosten ca:**

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!**

**2264 Thalheim bei Wels, Forstberg**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 10. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption:	<b>Top 210</b>	ca. 78,98 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
TG Stellplatz Nr. 21		
Abstellplatz im Freien Nr. 27		

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>		343.973,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	-	34.397,00
abgewerteter Fixpreis in 10 Jahren		309.576,00
- offenes Förderdarlehen Land Oö. ca. <sup>3)</sup>	-	85.250,00
- offenes Bankdarlehen ca. <sup>4)</sup>	-	35.165,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung ca. <sup>5)</sup>	-	34.682,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	-	58.344,00
+ Vorsteuerberichtigung ca.	+	0,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 10 Jahren</b>		<b>96.135,00</b>

Das offene Förderdarlehen Land Oö. und das offene Bankdarlehen können übernommen werden. <sup>6)</sup>

**Nebenkosten ca:**

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) 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) 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!**