



# BAUHERRENMODELL

MEG Guttmannhaus Lambach

IHRE STEUERLICH BEGÜNSTIGTE UND  
GEFÖRDERTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **BARZEICHNER**  
**4/100 MITEIGENTUMSANTEILE**



## ECKDATEN

- > Umfassende Altbausanierung
- > Wohnungsgrößen 50 – 80 m<sup>2</sup>
- > Ertragsbewertete Nutzfläche 1.121 m<sup>2</sup>
- > Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: 3.195.000,- netto
- > Schaffung von 12 Mietwohnungen, sowie 30 PKW-Stellplätze
- > Geplanter Baubeginn: Sommer/Herbst 2021
- > Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2022

### IHRE BERATER:

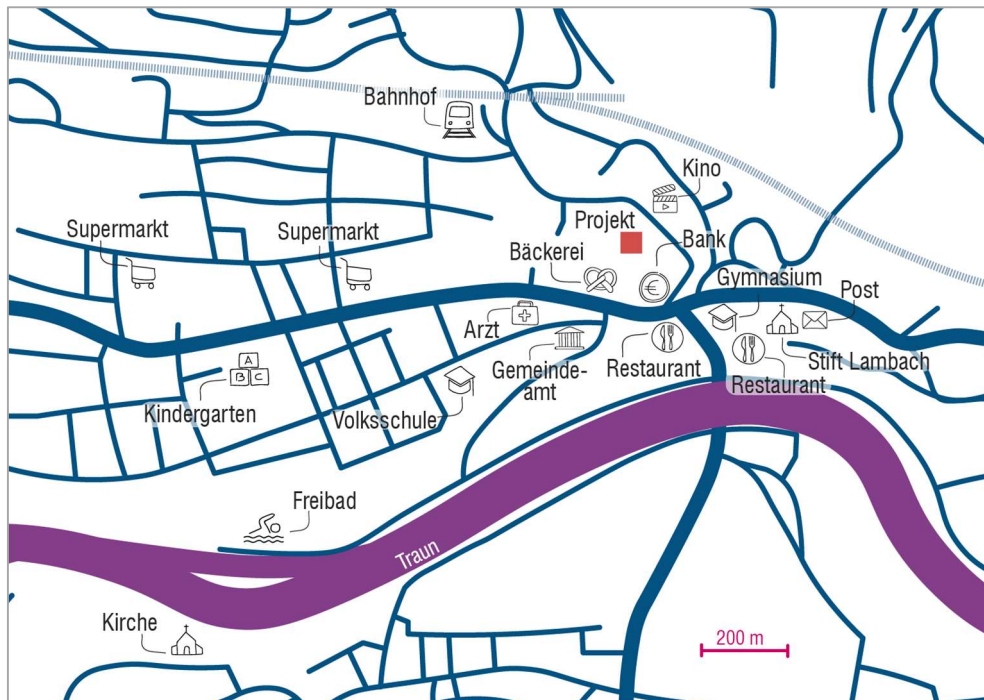
#### Schreiner Immobilienconsulting GmbH

Josef und Helene Schreiner  
Braunberg 9, 4625 Offenhausen  
Mobil: 0664/88 78 50 80 | 0664/548 26 45  
e-mail: office@schreiner-immobilien.at

#### Trio. ImmoSolutions GmbH

Reinberghof 3, 4600 Thalheim bei Wels  
T. 07242/310 800  
office@trio-immosolutions.at  
www.trio-immosolutions.at

## DIE LAGE



Lambach "Das Tor zum Salzkammergut" zählt derzeit 3.523 Einwohner und erwartet bis 2030 ein überdurchschnittliches Wachstum der Bevölkerung (+6,4 %).

Lambach ist ein zentralgelegener Markt mit städteähnlichen Einrichtungen und Aufgaben sowie touristisch interessanten Sakral- und Profanbauten mitten in Oberösterreich.

Außerdem bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen (ÖBB Westbahnstrecke und Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe - Innkreisautobahn, Westautobahn und Pyhrnautobahn).

Die Lage des Projektes im Ort ist sehr zentral und sämtliche wichtige Infrastrukturanbieter sind fußläufig erreichbar.

- > Autobahnanschlussstelle A8 11 km / 12 min
- > Bäckerei 180 m
- > Supermarkt 770 m
- > Drogerie 300 m
- > Bank 90 m
- > Volksschule 440 m
- > Neue Mittelschule 420 m
- > Arzt 400 m



## IHRE SICHERHEITEN

- > Persönliche Grundbucheintragung
- > Gemeinsame Vermietung (Mietenpool)
- > Anschaffungs- und Nebenkosten enthalten
- > Laufende Nebenkosten wie Steuerberatung, Investorenbetreuung, mögliche Leerstehung uvm. bereits eingerechnet
- > Professionelles Immobilienmanagement durch namhafte Unternehmen

## STEUERLICH OPTIMIERT

- > Anstatt der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5 % p.a.) gibt es eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7 % p.a.)
- > Sofortige Abschreibung von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- > Vorsteuerabzug durch Unternehmereigenschaft

## FÖRDEROPTIMIERT

- > Geförderte Wohnbausanierungsdarlehen mit nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüssen

## ERTRAGSSICHERHEIT

- > Ø EUR 7,20 Nettomietzins pro m<sup>2</sup> kalkuliert
- > Indexsteigerung mit 1,9 % p.a. ab 2023

## Trio. ImmoSolutions



### EIN JUNGES UNTERNEHMEN MIT LANGJÄHRIGER ERFAHRUNG.

So kann man die Trio. ImmoSolutions treffend beschreiben. Die Trio.ImmoSolutions ist eine 100%-Tochter der **Trio Development GmbH** ([www.triodevelopment.eu](http://www.triodevelopment.eu)) die seit Jahrzehnten einerseits eigenständig als Bauträger, sowie andererseits als Partner bei Bauherrenmodellen Immobilienprojekte erfolgreich realisiert.

So wurden gemeinsam mit Partnerunternehmen in den vergangenen Jahren 13 Bauherrenmodelle erfolgreich platziert und umgesetzt. Nun war es an der Zeit, dafür ein **eigenes Unternehmen** zu gründen.

Die in **zahlreichen** Projekten erprobte Expertise umfasst neben der Konzeptionierung und Projektierung sowie Planung und Bauabwicklung auch Förderabwicklung, Vermietung und die laufende Betreuung.

Durch gelebtes **ganzheitliches** und **nachhaltiges Denken** schaffen wir werthaltige Immobilien.

## ZAHLEN ZUM PROJEKT

Berechnung **BARZEICHNER**  
4/100 Miteigentumsanteil

Steuerprogression 50 % | Gesamtinvestition 127.800,-  
Sanierungsdarlehen 32.940,- | Barzeichnerbous 2.029,-  
(kalk. Zinssatz 2 %, Laufzeit 15 Jahre)

## BAUPHASE

Eigenkapital			Steuerliches Ergebnis bei 50 % Steuerprogression		
2021	EUR	92.831,-	2021	EUR	- 11.685,-
2022	EUR	0,-	2022	EUR	- 8.382,-
2023	EUR	0,-	2023	EUR	- 3.345,-
Eigenkapital vor Steuer	EUR	92.831,-	Gesamte Abschreibung	EUR	- 23.413,-
<b>Steuer</b>	<b>EUR</b>	<b>- 11.706,-</b>			
<b>EIGENKAPITAL NACH STEUER</b>	<b>EUR</b>	<b>81.124,-</b>			

## FINANZIERUNGSPHASE

Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüsse vom Land OÖ	EUR	32.940,-
Ø monatlicher Zufluss nach Steuer	EUR	-223,-
<b>Ø jährlicher Zufluss nach Steuer</b>	<b>EUR</b>	<b>-2.680,-</b>
<b>Summe Zuflüsse</b>	<b>EUR</b>	<b>-50.927,-</b>
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum	EUR	81.124,-
<b>Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer</b>	<b>EUR</b>	<b>30.197,-</b>

## ERTRAGSPHASE

<b>Nettomieteinnahmen ab 2041 p.a.</b>	<b>EUR</b>	<b>4.712,-</b>
<b>Rendite <sup>1)</sup></b>		<b>15,60 %</b>

1) Mieteinnahmen 2041 nach Nebenkosten bezogen auf Eigenaufwand bis 2041 nach persönlicher Steuer

Die Darstellungen und insb. die dargestellten Zahlen zum Projekt dienen Anschauungszwecken und sind somit stark vereinfacht dargestellt; diese haben somit keine rechtliche Verbindlichkeit. Diese Information dient nur zu Werbezwecken und stellt kein Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen dar. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro bzw. netto.