



BAUHERRENMODELL

MEG Guttmannhaus Lambach

IHRE STEUERLICH BEGÜNSTIGTE UND
GEFÖRDERTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE **KREDITZEICHNER**
4/100 MITEIGENTUMSANTEILE



ECKDATEN

- > Umfassende Altbausanierung
- > Wohnungsgrößen 50 – 80 m²
- > Ertragsbewertete Nutzfläche 1.121 m²
- > 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:

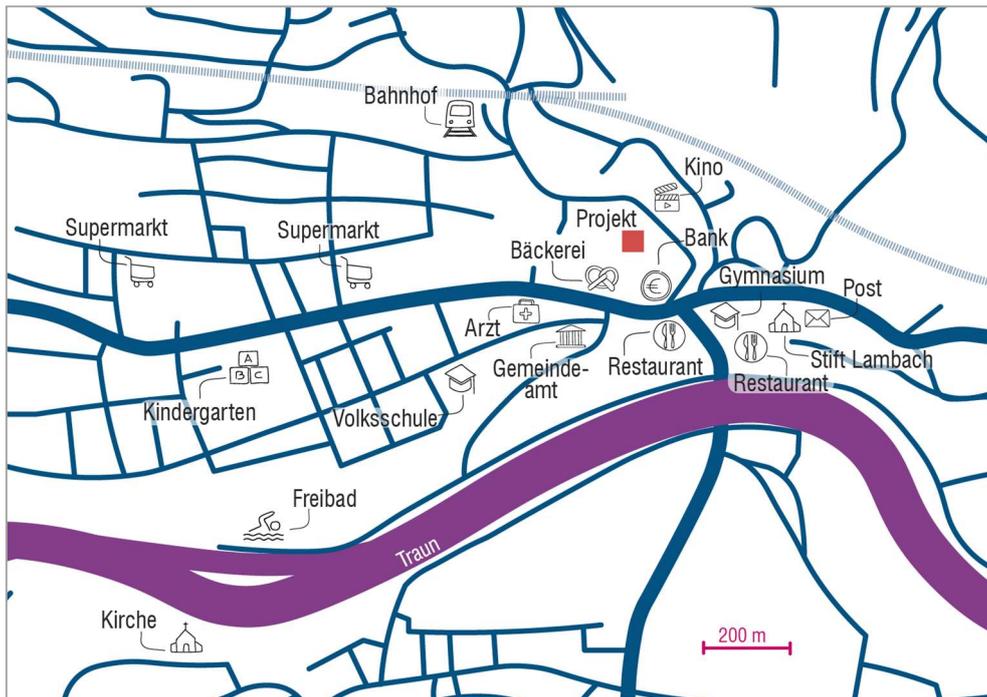
Schreiner Immobilienconsulting GmbH

Josef und Helene Schreiner
Braunberg 9, 4625 Offenhausen
M. 0664/88 78 50 80 | 0664/548 26 45
office@schreiner-immoblien.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 m² 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) 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 **KREDITZEICHNER**
4/100 Miteigentumsanteil

Steuerprogression 50 %		Gesamtinvestition 127.800,-
Bankdarlehen 63.660,-		Sanierungsdarlehen 32.940,-
<small>(kalk. Zinssatz 1,75 %, Laufzeit 18 Jahre + Bauzeit)</small>		<small>(kalk. Zinssatz 2 %, Laufzeit 15 Jahre ab 30.03.2023)</small>

BAUPHASE

Eigenkapital			Steuerliches Ergebnis bei 50 % Steuerprogression		
2021	EUR	15.600,-	2021	EUR	- 13.482,-
2022	EUR	15.600,-	2022	EUR	- 8.570,-
2023	EUR	0,-	2023	EUR	- 4.257,-
Eigenkapital vor Steuer	EUR	31.200,-	Gesamte Abschreibung	EUR	- 26.309,-
Steuer	EUR	- 13.155,-			
EIGENKAPITAL NACH STEUER	EUR	18.045,-			

FINANZIERUNGSPHASE

Bankdarlehen	EUR	63.660,-
Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüsse vom Land OÖ	EUR	32.940,-
GESAMT	EUR	96.600,-
Ø monatliche Zahlung nach Steuer	EUR	81,-
Ø jährliche Zahlung nach Steuer	EUR	973,-
Summe Zuzahlungen	EUR	18.487,-
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum	EUR	18.045,-
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	EUR	36.533,-

ERTRAGSPHASE

Nettomieteinnahmen ab 2041 p.a.	EUR	4.712,-
Rendite ¹⁾		12,90 %

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.