



## ANLAGEPROJEKT\_Chalet\_Village\_Ramsau

Im Alpenraum, speziell in sehr guten Lagen, war und sind Feriendomizile für die betroffenen Gemeinden und Bürger sehr umstritten. Immer wieder wurden Konstrukte entworfen, um geltende Vorschriften zu umgehen. Daher hat sich die Homeconcept Exclusive Living GmbH das Ziel gesetzt, Interessen von Seiten der betroffenen Gemeinden und derer von Erwerbern/Käufern zu vereinen bzw. Vorteile für beide Seiten herauszuarbeiten.



HYPRIDES WOHNEN

Hier beschreiben wir das Geschäftsmodell und die daraus entstehenden Vorteile.

## Vorwort:

In der Vergangenheit war es in Österreich sehr einfach, eine Liegenschaft oder ein Grundstück zu erwerben. Da es sich jedoch vermehrt herausstellte, dass dies für die Kommunen zu vielen Problemen führte, wird dies nun möglichst unterbunden. Da bekanntlich die Bauflächen speziell in den Alpenregionen sehr begrenzt sind, hat ein Umdenken stattgefunden. Die Behörden haben mit neuen Gesetzen wie zum Beispiel die Raumordnung dafür gesorgt, dass diese wertvollen Grundstücke bestmöglich verwertet werden. Die Homeconcept Exclusive Living GmbH vertritt inhaltlich auch die Ansicht der Wertschätzung und des behutsamen Umganges mit den vorhandenen begrenzten Flächen.

Das Raumordnungsgesetz betrifft generell ZWEITWOHNSITZE. Ausgenommen hiervon sind einige wenige Orte. Diese müssen auch ausdrücklich die Möglichkeit des Zweitwohnsitzes im Flächenwidmungsplanes enthalten. Sehr gefragte Gebiete - sprich „TOP LAGEN“ - haben keine Zweitwohnsitzgebiete ausgewiesen.

Daher haben wir uns bemüht, Möglichkeiten zu finden, die auch für Sie angenehme Vorteile bieten.

## BETRIEBSKONZEPT

Als Erwerber eines Apartments in der Anlage haben Sie folgende Rechte u. Pflichten.:

- Sie kaufen die Immobilie und werden dadurch grundbücherlicher Eigentümer.
- Sie können die Immobilie jederzeit VERKAUFEN oder VERERBEN.
- Sie müssen die Immobilie der touristischen Vermietung zuführen.
- Sie können bis zu 4 Wochen im Jahr selbst Ihren Urlaub im Apartment verbringen.
- Sämtliche Aufgaben wie Instandhaltung, Reinigung, Wartung etc. werden für Sie durch die Betriebsgesellschaft durchgeführt.
- Die Vermietung Ihrer Immobilie führt die Betriebsgesellschaft durch.
- KEINE Ausfälle und Verwüstungen durch Mietnomaden
- Der Ankauf inkludiert einen persönlichen „FULL SERVICE“ für Sie.

## Ablauf ANKAUF

Der Ankauf erfolgt über einen Bauträgervertrag. Dieser sichert Ihnen schon im Vorab eine treuhänderische Kaufabwicklung zu. D. h. Sie kaufen die Immobilie, die erst errichtet wird. Das Bauträgervertragsgesetz schützt Sie als Käufer gegen Verlust von Anzahlungen (Ereignisbezogen). Zahlungen werden vom Treuhänder (Rechtsanwalt) nur gegen Bestätigungen durch beeidete Sachverständigen über den entsprechenden Baufortschritt weitergeleitet. Somit ist ein absoluter Schutz für Sie bzw. Ihrer Zahlungen gewährleistet. Das österreichische Bauträgergesetz ist sehr streng und auch sehr danach ausgerichtet, dass Käufer keinerlei Schaden erleiden. Der Treuhänder muss zudem die finanziellen Interessen des Käufers wie auch die des Verkäufers wahren. Im Kaufvertrag werden auch alle kaufrelevanten Punkte im Detail beschrieben. Vertragsinhalte sind unter anderem:

- Kaufpreis und Nebengebühren
- Termin, Pflichten, Rechte der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer
- Gewährleistungen und Bestimmungen

## BETRIEBSGESELLSCHAFT

Da alle Interessen der Eigentümer gewahrt werden müssen, fungiert die Verkäuferin oder eine von dieser namhaft zu machende Dritte juristisch oder natürliche Person als Betreiber bzw. Betriebsgesellschaft.

## NUTZUNGSÜBERLASSUNGSVERTRAG

Die Anlage Chalet Village Ramsau wird als gewerbliche Einheit betrieben. Um dies zu ermöglichen, erhält die Betriebsgesellschaft von den Eigentümern die Verfügung über die Apartments und die allgemeinen Einrichtungen. Dazu wird ein eigener Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Betriebsgesellschaft erstellt bzw. unterfertigt. In diesem sind auch die genauen Regeln gelistet. Die Vertragslaufzeit wird mit 12 Jahren festgelegt. Sollten Sie keine Vertragsverlängerung wünschen, können Sie danach Ihr Apartment selbst betreiben.

Als Eigentümer überlassen Sie Ihr Apartment und Ihre Anteile an den Allgemeinflächen der Betriebsgesellschaft. Dafür erhalten Sie die Mieterträge abzgl. der im Nutzungsüberlassungsvertrag angeführten Kosten.

Die für den laufenden Betrieb entstehenden Kosten werden über einen Verteilerschlüssel auf Basis der Nutzwertanteile aufgeteilt (*Gesamtkosten geteilt durch die Nutzwertanteile gesamt multipliziert mit Ihren Nutzwertanteilen*).

Die Mieterträge werden nach Abzug der angeführten Fremdleistungen auf ein von Ihnen genanntes Konto ausbezahlt. Die Auszahlungen erfolgen Quartalsmäßig bzw. können gesondert vereinbart werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt für Sie ist, dass der Abstellraum einzig für Sie zu Verfügung steht (keine Mitvermietung)

## STEUERLICHE MERKMALE

Die Apartments werden steuerlich als gewerbliche Objekte betrachtet. Das bedeutet, Sie als Investor erwerben das Apartment umsatzsteuerfrei bzw. können die ausgewiesene Umsatzsteuer beim Finanzamt geltend machen.

Somit ist die Umsatzsteuer kostenneutral. Auch können Sie natürlich eine AFA (Absetzung für Abschreibung) sowie sonstige steuerliche Vorteile geltend machen. Diesbezüglich können wir Sie selbstverständlich gerne persönlich informieren bzw. kann Ihnen die mit dem Projekt betraute Steuerberatungskanzlei Informationen zukommen lassen.

Um keine steuerlichen Nachteile wegen der Eigennutzung zu haben, werden auch für die Zeit der Eigennutzung Betriebskosten und Ortstaxen verrechnet.

## EIGENNUTZUNG

Ein wesentlicher Vorteil dieser Anlageform ist, dass Sie das Appartement als Ihr Urlaubsdomizil nutzen können. Somit verbinden Sie die Rendite mit Ihren Urlaubsträumen. Sie können Ihr Apartment im Voraus zu Ihren Wunschterminen blocken. Einzige Einschränkungen bei den Terminen sind:

- 1 Woche in der Hochsaison (Winter)
- 1 Woche in der Hochsaison (Sommer)
- 2 Wochen in den übrigen Saisonen

Die Saisonzeiten werden jährlich bekannt gegeben.

Natürlich können in nicht gebuchten Zeiträumen zusätzliche Buchungen (LAST-MINUTE) von Ihnen erfolgen. Dadurch ist es möglich, dass Sie auf Wunsch weitere Urlaubswochen in Ihrem Apartment verbringen können.

## ANSCHAFFUNG EINRICHTUNG / INVENTAR

Um die einheitliche Ausstattung der Apartments umsetzen zu können, obliegt der Betriebsgesellschaft die Gestaltung sowie Umsetzung der Einrichtung. Weiters übernimmt die Betriebsgesellschaft Einteilung für die Instandhaltung, Wartung, Reparatur und bei Bedarf nötige Neuanschaffungen.

Die Kosten für die Einrichtung sowie notwendigen Ausstattung (Geschirr, Bettzeug, Handtücher etc.) betragen € 450,- (Netto ohne Mehrwertsteuer) pro m<sup>2</sup> Apartmentfläche. Die Materialien können vorab in einen dafür eigens eingerichteten Schauraum begutachtet werden.

Die Einrichtung/Ausstattung/Geschirr etc. werden eigens in Rechnung gestellt. (kürzere Abschreibungszeit (AFA)).

Diese Form der Anschaffung bietet den Vorteil, dass einzig die Betriebsgesellschaft für diese Aufgaben zuständig ist. Dadurch muss für notwendige Anschaffungen, Instandhaltungen etc. nicht von jedem Eigentümer das Einverständnis gegeben werden. Hier ist eine schnelle und unbürokratische Abwicklung notwendig.

## ZAHLUNGSFLÜSSE BETRIEBSGESELLSCHAFT / EIGENTÜMER

Die Betriebsgesellschaft wird von den Eigentümern beauftragt, die Apartments zu führen und zu verwalten. Um die Vermietung bestmöglich zu gestalten, wird die Betriebsgesellschaft einen Vermietungs- u. Marketingvertrag mit AA Holiday Homes abschließen.

Dieser Anbieter kann auf Grund seines internationalen Auftrittes für eine entsprechende Auslastung Sorge tragen. Weiter übernimmt AA Holiday Homes sämtliche administrative Aufgaben. Dazu gehören die Verwaltung vom Buchungs- und Reservierungssystem wie auch die Abrechnungen mit den Gästen. Selbstverständlich können Sie als Eigentümer online aktuell auf die Buchungsauslastung Ihres Apartments zu greifen.

Nach Abzug der Provision (30%) für diese Tätigkeiten, werden die restlichen Einnahmen an die Betriebsgesellschaft überwiesen. Die Betriebsgesellschaft erstellt die Abrechnung für die Eigentümer. Der Vermietungserlös berechnet sich nach Anteilen bzw. Größe des Apartments. Nach Abzug der Allgemeinkosten wird der Vermietungserlös an die Eigentümer überwiesen.

## ZAHLUNGSFLUSS / ANKAUF APARTMENT

Der Ankauf des Apartments wird wie unter dem Punkt „Bauträger“ abgewickelt. Die genauen Ratenzahlungen können Sie aus der folgenden Tabelle entnehmen.

### Ereignis gebundener Zahlungsplan:

	<b>Ratenplan A</b>
bei <b>Baubeginn</b>	15 %
nach Fertigstellung des Rohbaus und des <b>Daches</b>	35 %
nach Fertigstellung der <b>Rohinstallationen</b>	20 %
nach Fertigstellung der <b>Fassade</b> und der <b>Fenster</b> einschließlich deren Verglasung	12 %
nach <b>Bezugsfertigstellung</b> oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des Objektes	12 %
nach <b>Fertigstellung der Gesamtanlage</b>	4 %
<b>drei Jahre nach Übergabe</b> des <b>Objektes</b> , wenn keine Sicherung durch Bankgarantie oder Versicherung	Rest

### Feststellung des Baufortschrittes

Der Abschluss eines Bauabschnittes wird nach dem **Fertigstellungsgrad der Hauptanlage** beurteilt. Gibt es mehrere selbständige Bauwerke, ist der Fertigstellungsgrad des Bauwerks entscheidend, indem das Objekt des Erwerbers liegt.

Zur **Feststellung** des Abschlusses eines Bauabschnittes muss der Treuhänder

- einen allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten **Bausachverständiger für das Bauwesen**

beiziehen. Diese sind keine Erfüllungsgehilfen des Treuhänders, sondern haften dem Erwerber **unmittelbar**.

## **BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG**

Der Baubeginn ist Ende 2018 bzw. Anfang 2019 geplant.  
Fertigstellung der Gesamtanlage ist mit Ende 2019 geplant.

## **HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Diese Übersicht dient ausschließlich zu Informationszwecken. Haftungen daraus sind ausgeschlossen. Verbindliche, rechtsgültige Angaben sind einzig in den beidseitig abgeschlossenen Verträgen enthalten.