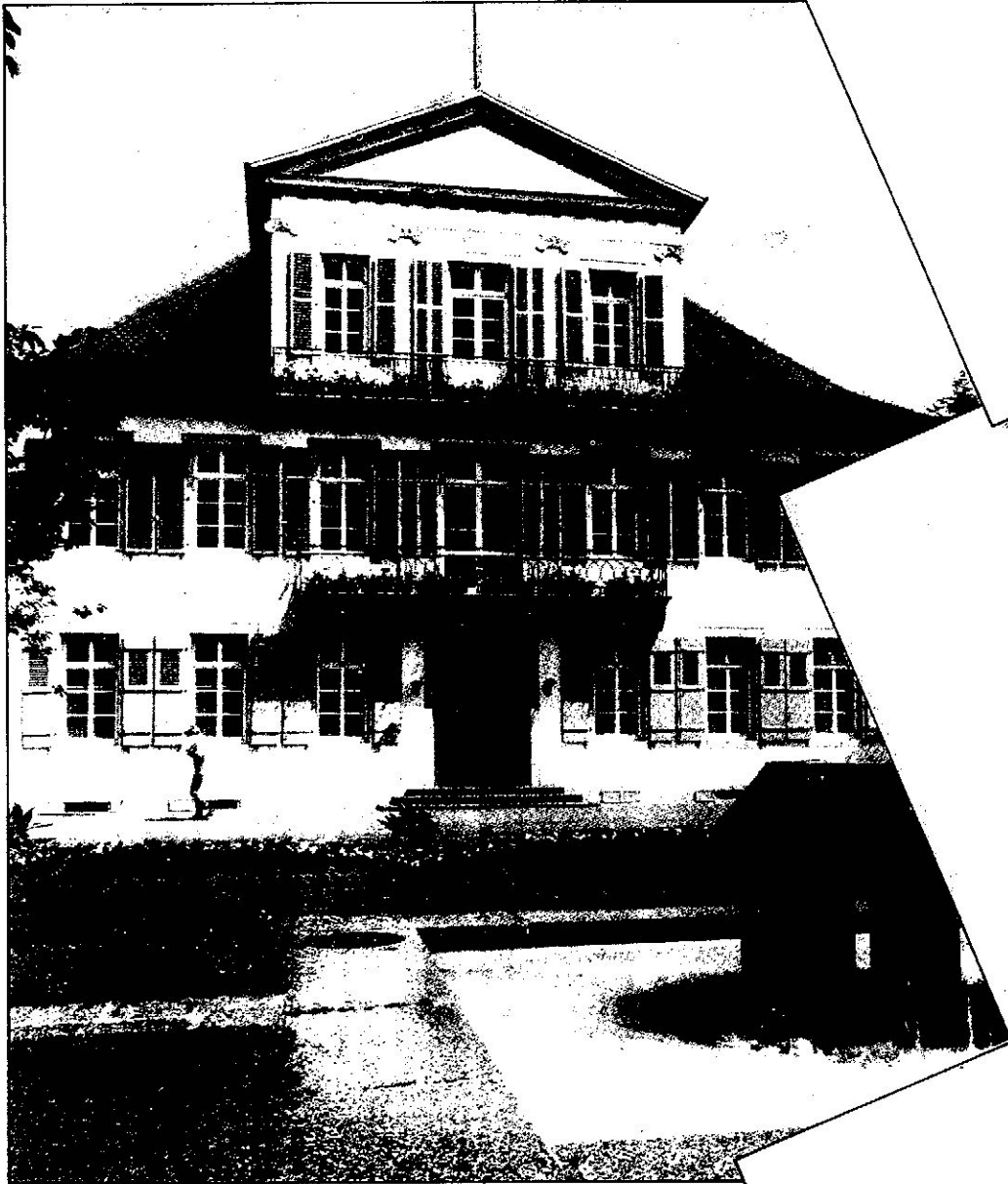


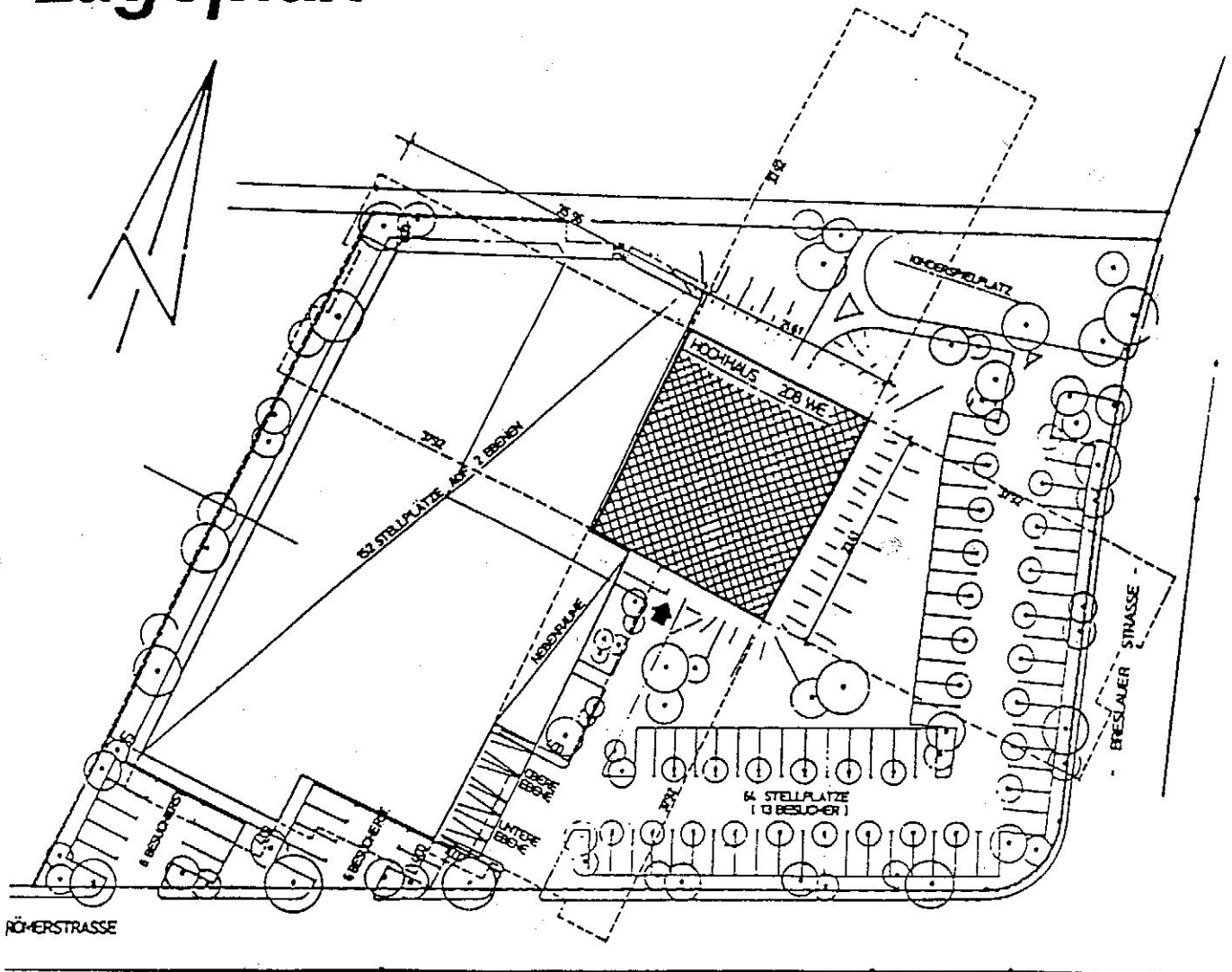
WOHNHAUS LAHR AN DER RÖMERSTRASSE



Technischer Teil

TECTURA

Lageplan

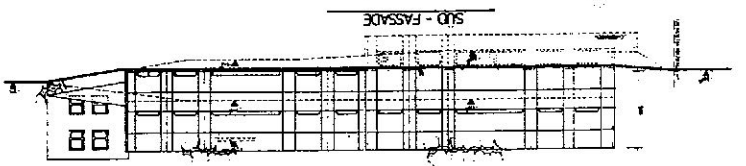
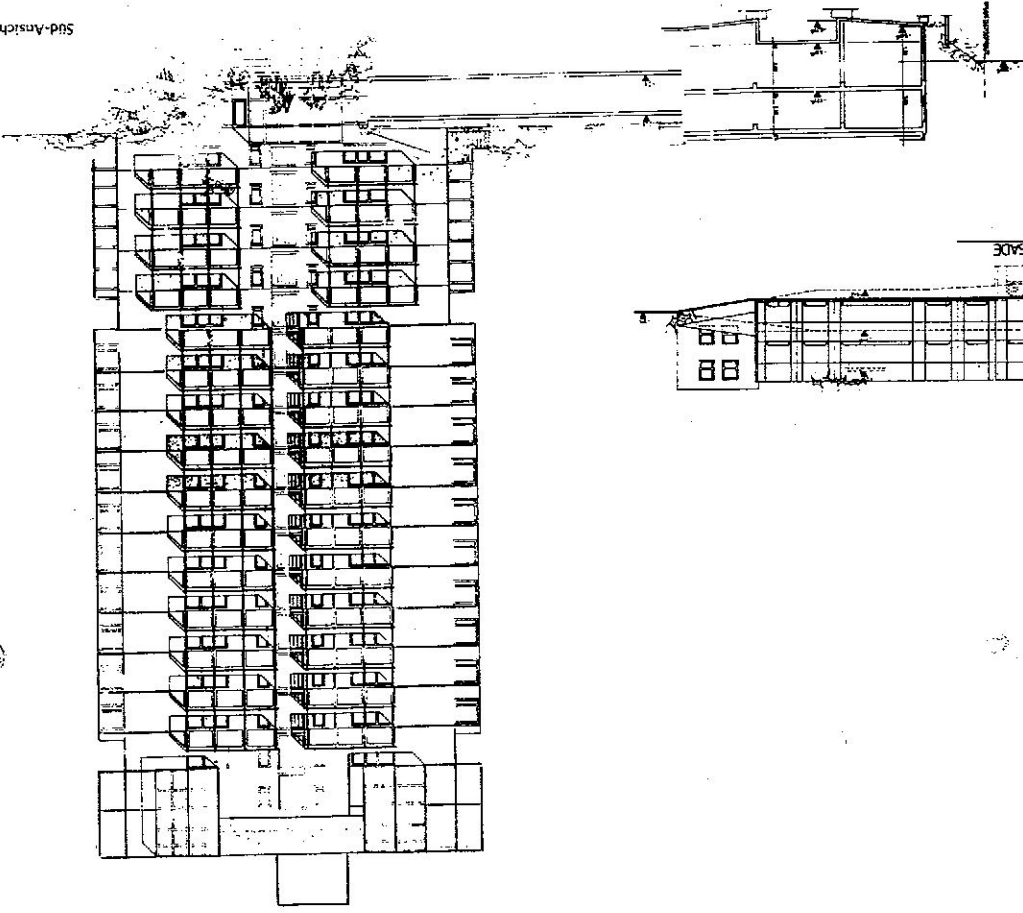


Prospekt Teil B

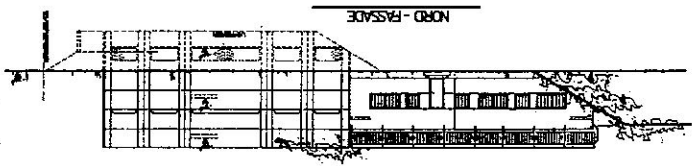
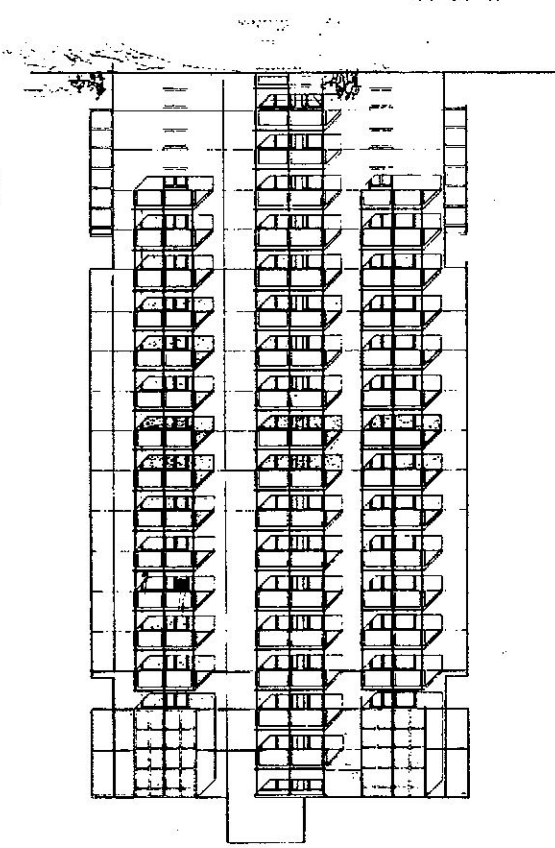
INHALT

Lageplan	2
Angebotsübersicht	3- 6
Ansichten	7- 8
Geschoßpläne	9-12
Grundrisse/Beispielrechnungen	13-21
Erläuterungen zu den Beispielrechnungen	22-27
Wirtschaftliche und Steuerliche Vorausschau	28-29
Baubeschreibung	30-32
Erläuterungen zur Prospektdarstellung	33-36
Steuerliche Grundlagen	37-40
Praktische Abwicklung	41-42
Vertragsabwicklung (SchaubiId)	43-44
Prospektherausgabe, Prospektverantwortung	45-46
Ihre Partner/Angabenvorbehalt	47-48

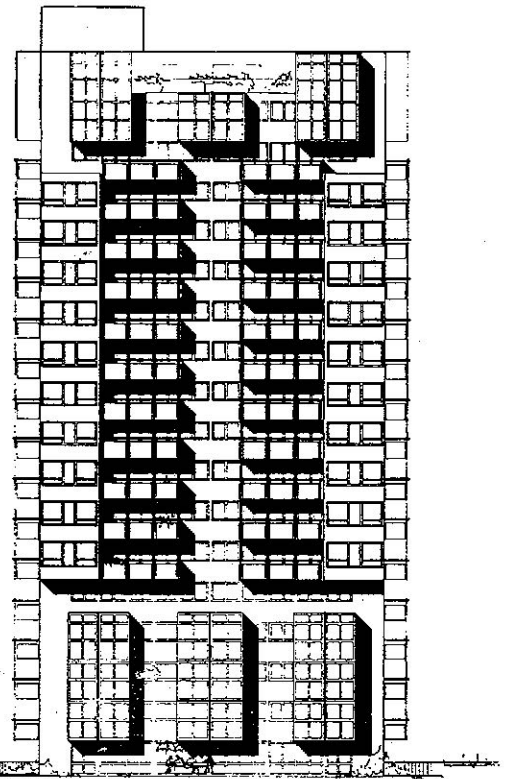
Süd-Ansicht



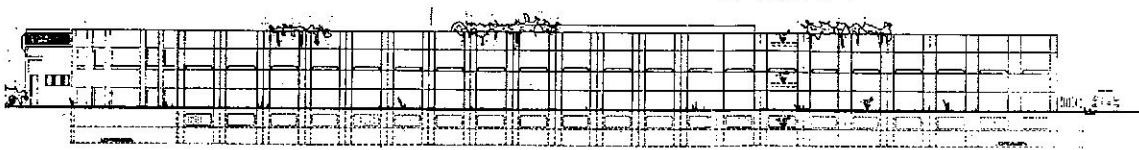
Nord-Ansicht



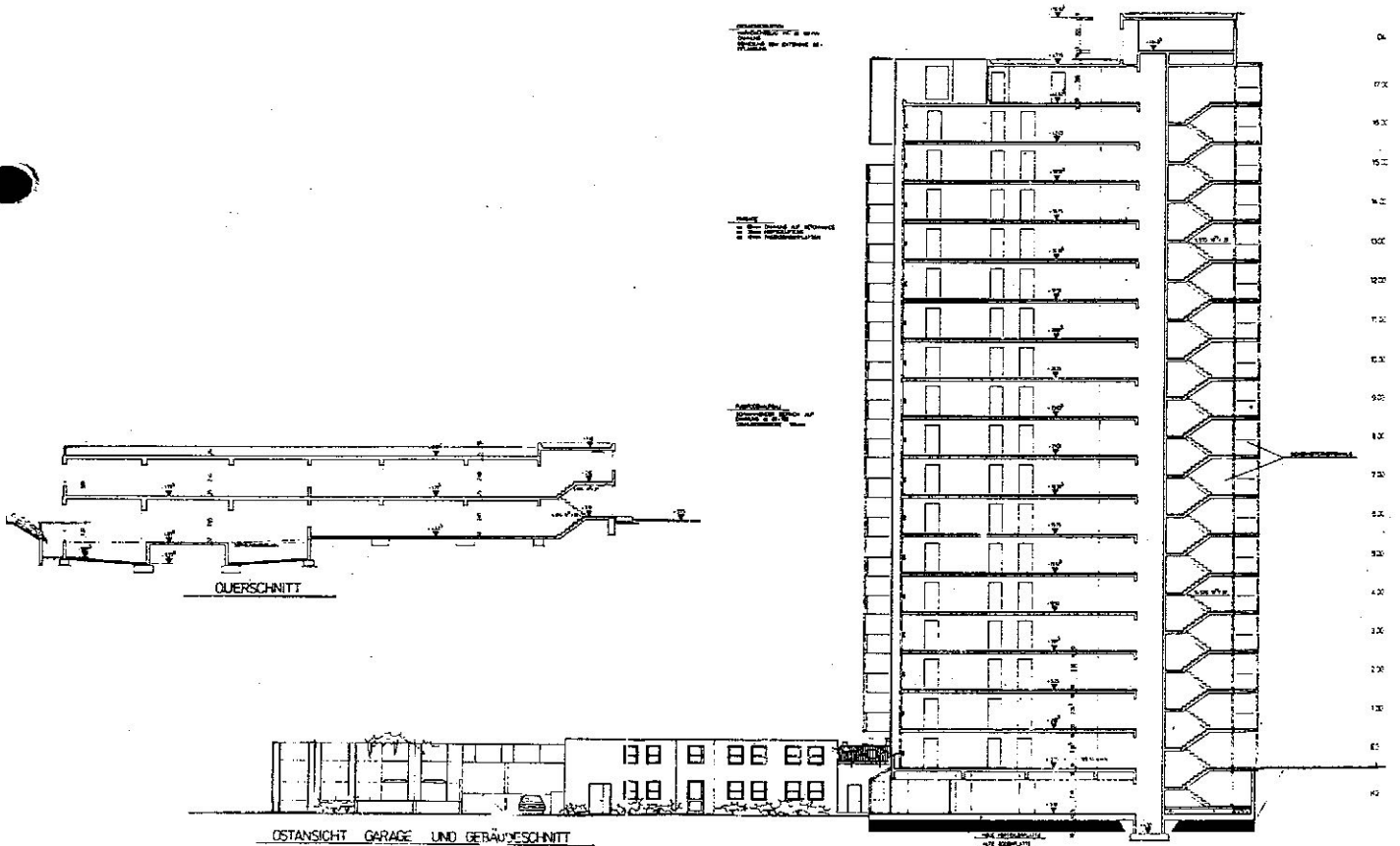
Ansichten



Ost-West-Ansicht



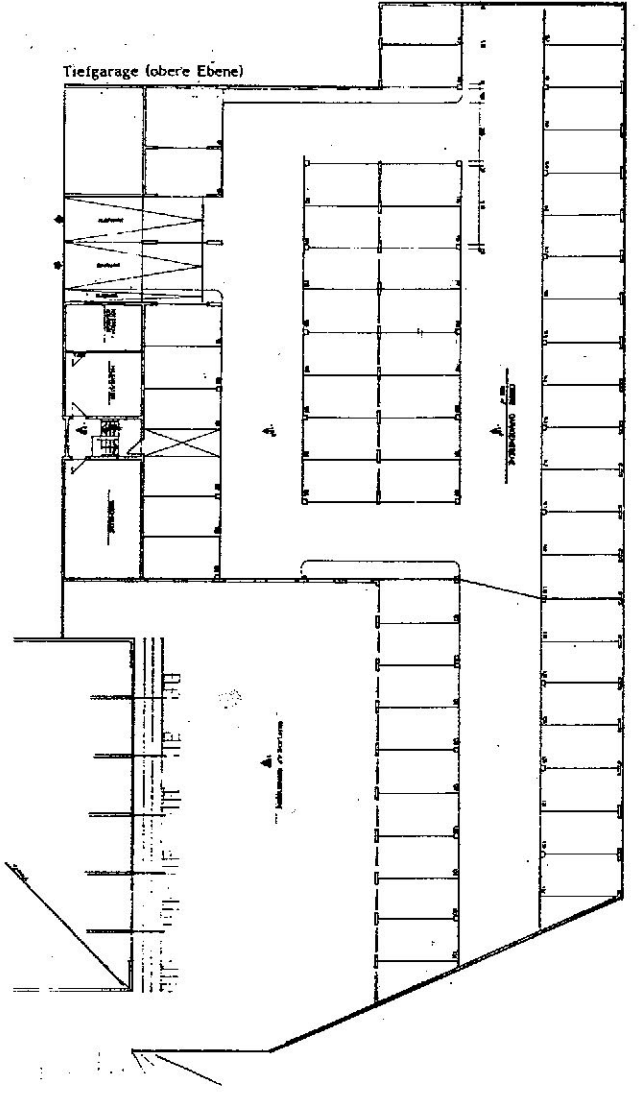
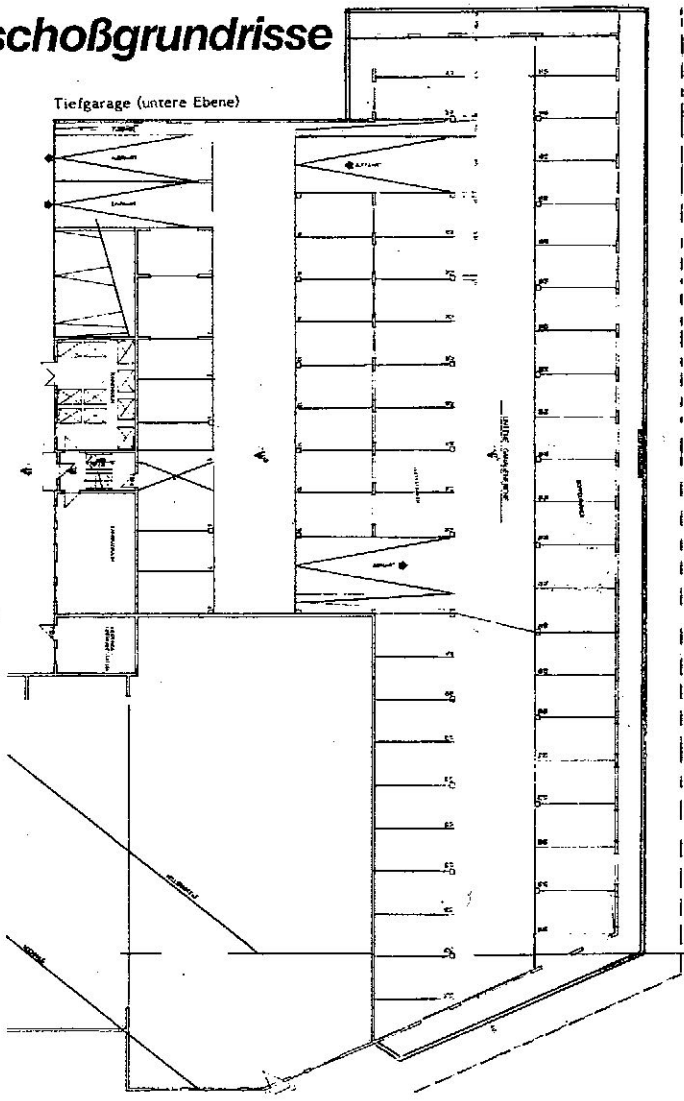
WEST - FASSADE



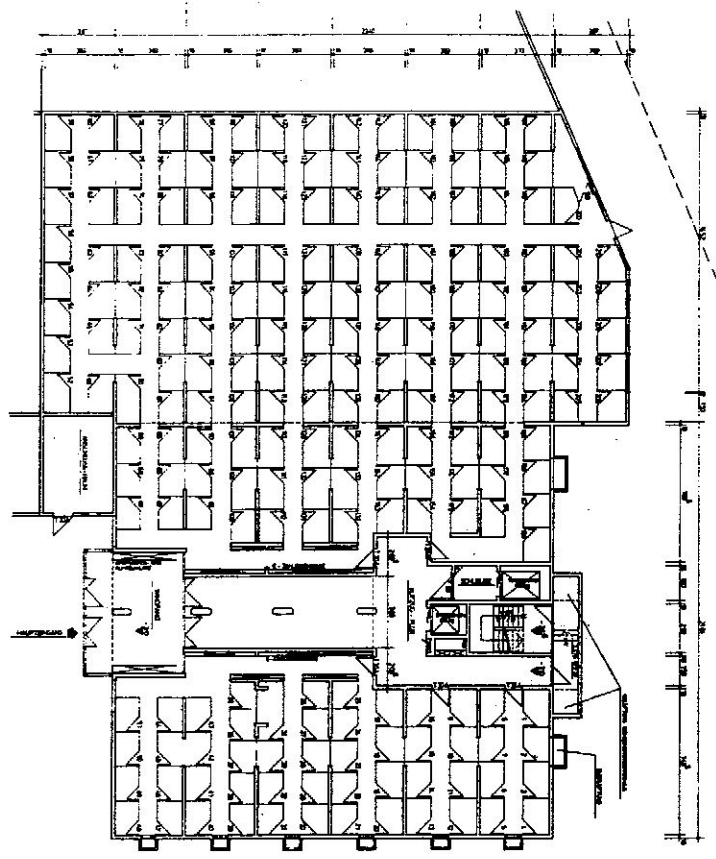
QUERSCHNITT

OSTANSICHT GARAGE UND GEBÄUDESCHNITT

Geschoßgrundrisse

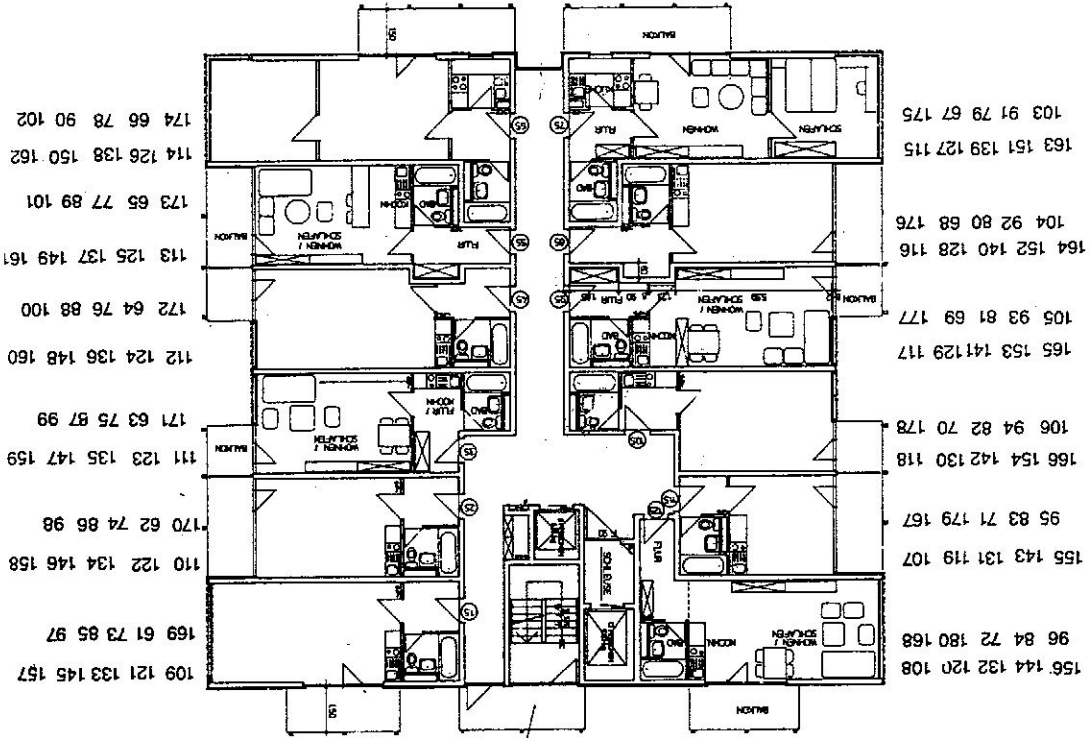


Kellergeschoß



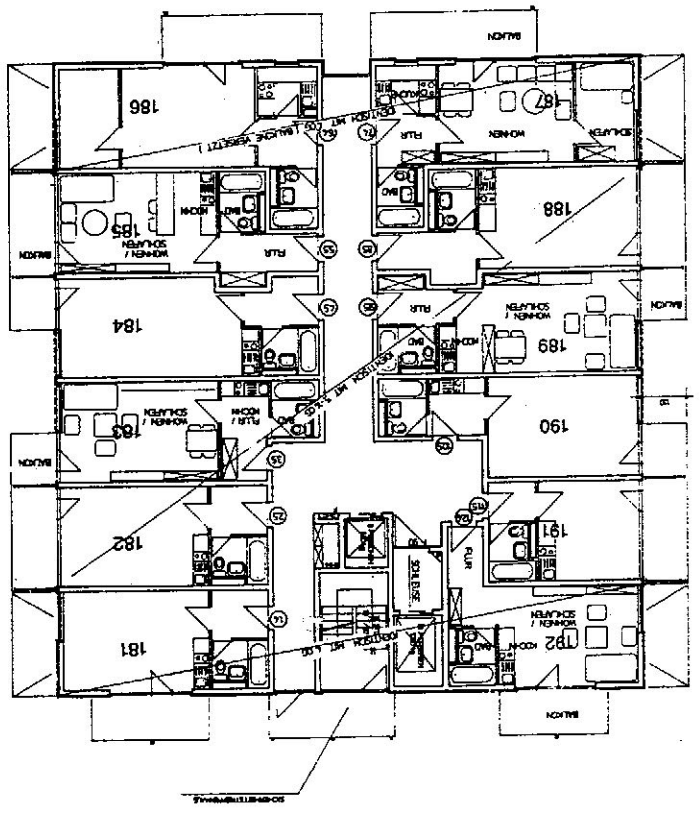
Geschobgrundrisse

5-14. Obergeschoss

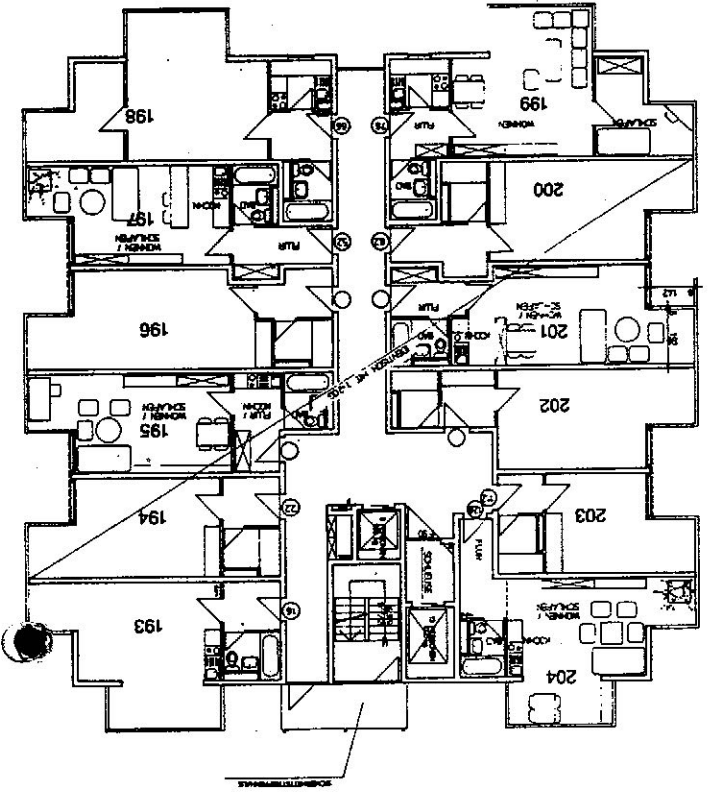


- | | |
|---------------------|---------------------|
| 109 121 133 145 157 | 109 121 133 145 157 |
| 169 61 73 85 97 | 169 61 73 85 97 |
| 110 122 134 146 158 | 110 122 134 146 158 |
| 170 62 74 86 98 | 170 62 74 86 98 |
| 111 123 135 147 159 | 111 123 135 147 159 |
| 171 63 75 87 99 | 171 63 75 87 99 |
| 112 124 136 148 160 | 112 124 136 148 160 |
| 172 64 76 88 100 | 172 64 76 88 100 |
| 113 125 137 149 161 | 113 125 137 149 161 |
| 173 65 77 89 101 | 173 65 77 89 101 |
| 114 126 138 150 162 | 114 126 138 150 162 |
| 174 66 78 90 102 | 174 66 78 90 102 |
| 156 144 132 120 108 | 156 144 132 120 108 |
| 96 84 72 180 168 | 96 84 72 180 168 |
| 155 143 131 119 107 | 155 143 131 119 107 |
| 95 83 71 179 167 | 95 83 71 179 167 |
| 166 154 142 130 118 | 166 154 142 130 118 |
| 106 94 82 70 178 | 106 94 82 70 178 |
| 165 153 141 129 117 | 165 153 141 129 117 |
| 105 93 81 69 177 | 105 93 81 69 177 |
| 164 152 140 128 116 | 164 152 140 128 116 |
| 104 92 80 68 176 | 104 92 80 68 176 |
| 163 151 139 127 115 | 163 151 139 127 115 |
| 103 91 79 67 175 | 103 91 79 67 175 |

15. Obergeschoss



16. Obergeschoss



Grundriß, Kosten,

Wohnung Nr. 11
Typ 11.1/ Erdgeschoss

Wohnen/Schlafen/Kochen

13,93 m²

Bad/WC

3,42 m²

Für

2,70 m²

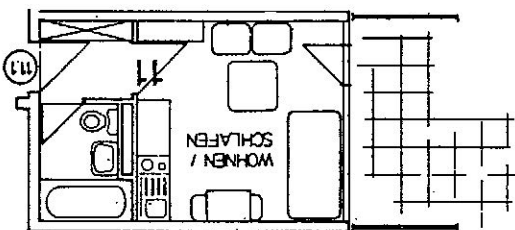
Terrasse

2,90 m²

Gesamtläche

22,95 m²

Bei den dargestellten Einrichtungsbeispielen handelt es sich lediglich um einen beispielhaften Möblierungsvorschlag des Architekten.



Beispielrechnung
Appartement Nr.: 11
Mohnfläche 22,95 qm
inkl. Oberird. Stellpl.

Steuerprogression des Erwerbers in %:

55% 45%

Erwerbsphase

I. Aufwand

Projektkosten Appartement
Projektkosten Oberird. Stellpl.

89.390 7.860

= Summe kalk. Projektkosten 1)
zzgl. kalk. Nebenkosten 2)

97.250 10.309

11. Finanzierung 3)

Eigenkapital 4)

7.294 7.294

Fremdkapital (brutto)

111.406 111.406

= Fremdkapital (netto)

100.265 100.265

III. Kalk. Gesamtbetrachtung

Eigenkapital

7.294 7.294

= Summe kalk. Projektkosten 1)
zzgl. kalk. Nebenkosten 2)

97.250 10.309

Projektkosten Appartement
Projektkosten Oberird. Stellpl.

89.390 7.860

Summe Verbundkosten 6)
Einkommensteuersparnis hieraus 7)

29.803 16.392

= Liquiditätsüberschub (relativer) 8)

9.098 6.117

I. Einnahmen

Mieteinnahmen Appartement

3.580

Mieteinnahmen Oberird. Stellpl.

360

= Summe Einnahmen

3.940

II. Ausgaben

Instandhaltung und Verwaltung

633

Zinsen i.H.v. 6,5 % p.a.

7.241

= Summe Ausgaben

7.875

III. Steuerliche Betrachtung

Ausgaben ./ Einnahmen

3.935

AFA gem. § 7 (5) EStG

5.264

= Verlust aus Verwertung und Verpachtung

9.198

IV. Kalkulatorische Gesamtbetrachtung

Summe Einnahmen

3.940

+ Einkommenssteuersparnis

5.059

./ Summe Ausgaben

7.875

= Überschub/Unterdeckung (vor Tilgung) p.a.

1.124

94

205

17

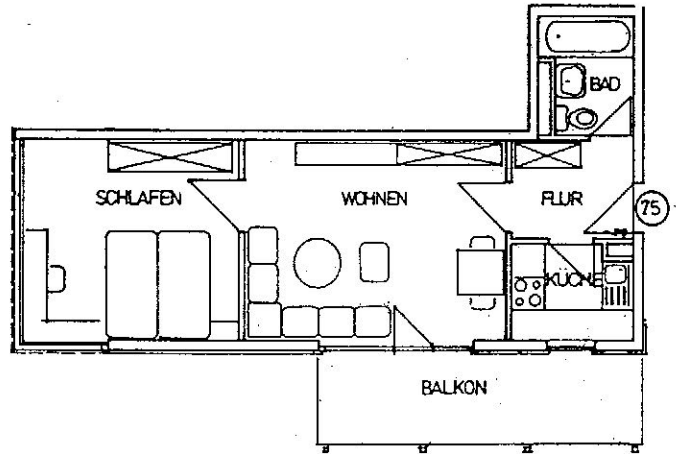
Siehe Erläuterungen zu den Beispielrechnungen.

Grundriß, Kosten,

Wohnung Nr. 127
 7,5/ 18. Obergeschoß

Wohnen	18,75 m ²
Schlafen	14,10 m ²
Küche	3,61 m ²
Bad/WC	3,42 m ²
Flur	4,09 m ²
Balkon	4,50 m ²
Gesamtfläche	48,47 m ²

127



Bei den dargestellten Einrichtungsbeispielen handelt es sich lediglich um einen beispielhaften Möblierungsvorschlag des Architekten.

Beispielrechnung

Appartement Nr.: 127
 Wohnfläche 48,47 qm inkl. TG-Platz

Steuerprogression des Erwerbers in %: 55% 45%
 Erwerbsphase

I. Aufwand		
Projektkosten Appartement	188.791	188.791
Projektkosten TG-Platz	20.955	20.955
= Summe kalk. Projektkosten 1)	209.746	209.746
zzgl. kalk. Nebenkosten 2)	22.233	22.233
II. Finanzierung 3)		
Eigenkapital 4)	15.731	15.731
Fremdkapital (brutto)	240.275	240.275
./. Darlehen 5)	24.028	24.028
= Fremdkapital (netto)	216.248	216.248
III. Kalk. Gesamtbetrachtung		
Eigenkapital	15.731	15.731
./. Einkommensteuersparnis		
- Werb.-kosten aus Projektkosten	48.966	
- Werb.-kosten aus Nebenkosten	15.311	
Summe Werbekosten 6)	64.277	
Einkommensteuersparnis hieraus 7)	35.353	28.925
= Liquiditätsüberschuß (rechnerisch) 8)	19.622	13.194

Vermietungsphase 9)

(erstes volles Kalenderjahr)

I. Einnahmen		
Mieteinnahmen Appartement	7.561	7.561
Mieteinnahmen TG-Platz	780	780
= Summe Einnahmen 10)	8.341	8.341
II. Ausgaben		
Instandhaltung und Verwaltung	1.338	1.338
Zinsen i.H.v. 6,5 % p.a.	15.618	15.618
= Summe Ausgaben 11)	16.956	16.956
III. Steuerliche Betrachtung		
Ausgaben ./. Einnahmen	8.614	8.614
AfA gem. § 7 (5) EStG	11.352	11.352
= Verlust aus Vermietung und Verpachtung ergibt Einkommensteuersparnis 12)	19.967	19.967
IV. Kalkulatorische Gesamtbetrachtung		
Summe Einnahmen	8.341	8.341
+ Einkommensteuersparnis	19.982	8.985
./. Summe Ausgaben	16.956	16.956
= Überschuß/Unterdeckung (vor Tilgung) p.a.	2.367	371
= Überschuß/Unterdeckung (vor Tilgung) Monat	197	31

Siehe Erläuterungen zu den Beispielrechnungen.