

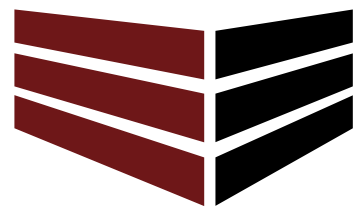
Sonnenappartements
a n d e r T h e r m e
LUTZMANNSBURG



Anleger- und Vorsorgewohnungen



Sonnenappartements
a n d e r T h e r m e
LUTZMANNSBURG





Lassen Sie doch einfach eine Wohnung für Sie arbeiten!

- Krisensichere, direkte
Veranlagung in Immobilien
- Krisensicherer Vermögensaufbau
mit hoher Rendite





Projekt Betrachtung:

Projektart:	Neubau
Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Ankauf:	AfA, 50 Jahre
Beratung:	jährlich absetzbar
Abschreibung Zinsen:	jährlich absetzbar
Reparaturen:	jährlich absetzbar
Vorsteuerabzug:	ja, für Investitionen
Spekulationsfrist:	10 Jahre

Eine krisensichere Veranlagung in Zeiten wie diesen ...

Ihr Geld ist gut angelegt:

Nutzen Sie die Vorteile der direkten Kapitalanlage in Immobilien:

- Sie sind persönlicher Eigentümer Ihrer Immobilie
- Sie ergänzen Ihr Portfolio durch Immobilienbesitz
- Sie erzielen laufend Erträge durch sichere Mieteinnahmen

Sie erhalten höchste Rendite für Ihr Kapital. Wir achten darauf, dass sich Ihre Immobilie auch langfristig optimal entwickelt durch:

- Ideale Lage mit Wertsteigerungspotential
- Gute Vermietbarkeit durch beste Infrastruktur
- Optimale Planung der Wohnungen und exklusive Ausstattung
- Betreuung und Wartung der Immobilie

Ihre eigene Vorsorgewohnung bietet auch hohe Sicherheit und Transparenz:

- Direkte Grundbucheintragung (keine ideellen Anteile oder Wertpapiere)
- Wohnungseigentum, realer Besitz
- Geringer laufender Instandhaltungsaufwand durch Niedrigenergiebauweise*
- Laufend volle Transparenz Ihres Investments
- Die Wohnung kann jederzeit von Ihnen veräußert werden

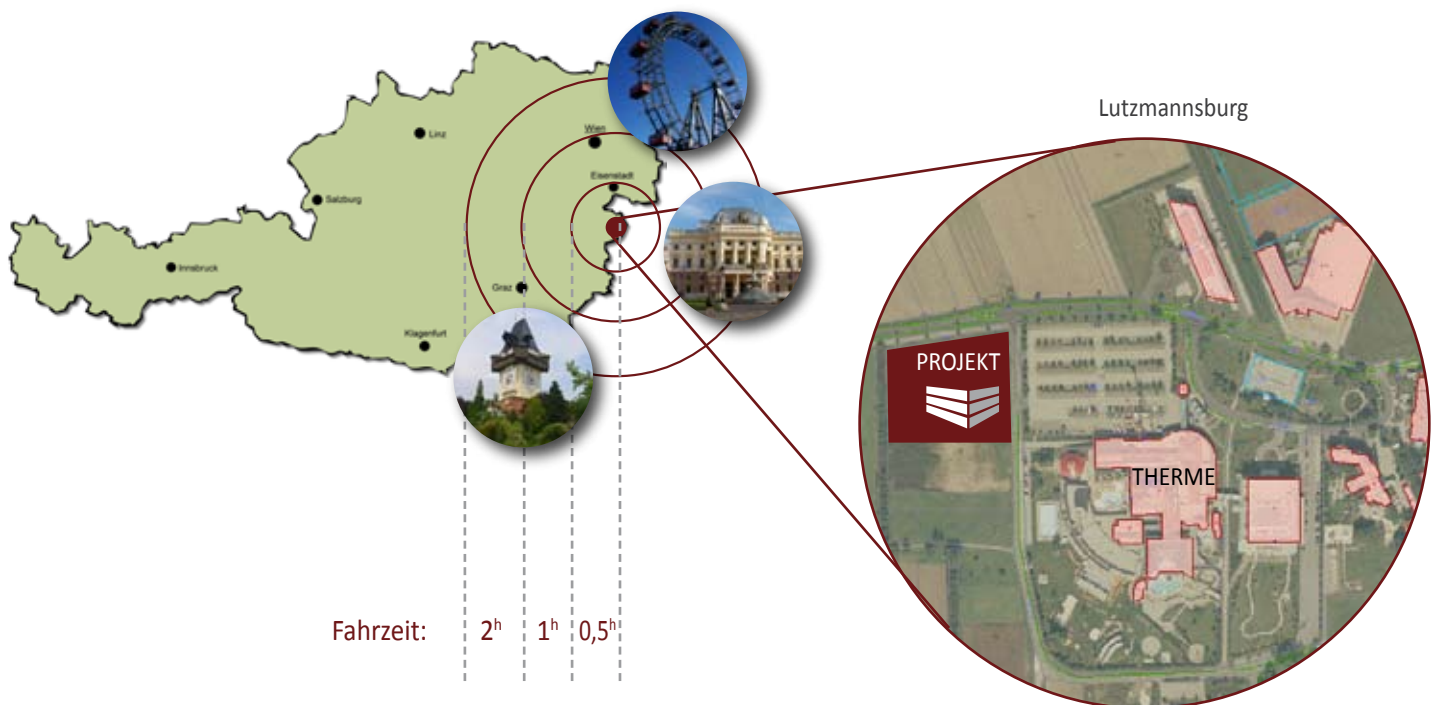
* Einsatz von Biomasse und Sonnenkraft für Heizung und Warmwasseraufbereitung





Die Lage - zentral

- Pannonisches Klima mit 320 Sonnentagen im Jahr
- 4,5 Mio. Einwohner innerhalb einer Fahrstunde
- Sonnentherme Lutzmannsburg als Nachbar - „Österreichs größte Familientherme“
- Golfplatz ums Eck





Der Standort - ideal

Lutzmannsburg:

Der Ort Lutzmannsburg wurde 1996 durch die Therme touristisch erschlossen und hat sich seither zur bekanntesten Familientherme des Burgenlands entwickelt. Sie verfügt über spezielle Becken und Einrichtungen für Kinder, vom Baby bis zum Schüler und unter anderem befindet sich hier die längste Wasserrutsche Europas. In nächster Zeit sollen größere Investitionen in die Erneuerung der bestehenden Anlage sowie die Erweiterung eines Aquaparks für die Sommersaison den Standort langfristig absichern.

Es besteht darüberhinaus ein vielfältiges Angebot für Ruhesuchende mit großem Thermalbecken, Saunen, Dampfbad, Whirlpools usw..

Rund um die Therme gibt es mehrere Hotels und einen neu errichteten Golfplatz, der in den kommenden Jahren auf 18 Loch ausgebaut wird. Auch hier gibt es spezielle Angebote für Kinder.

Der Ort Lutzmannsburg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Zentrum des Ortes bilden ein großzügiger Hauptplatz und der Dorfanger, auf dem regelmäßig Veranstaltungen stattfinden.

Inmitten eines oft prämierten Ortsbildes findet man viele gut erhaltene Bauernhausfassaden und Arkadenhöfe. Zahlreiche Lokale und Buschenschenken laden zu einer gemütlichen Jause oder einem ausgezeichneten Glas Wein ein.

Lutzmannsburg bietet sich auch als idealer Ausgangspunkt für Tagesausflüge an. So sind die Städte Wien, Bratislava und Graz innerhalb von 1 bis 1 ¼ Stunden Fahrzeit erreichbar. In diesem Einzugsgebiet leben mehr als 4,5 Mio. Menschen - hauptsächlich Stadtbevölkerung.





Das Projekt - innovativ

112 Appartements

Gastronomie

Wellness / Private Spa/ Beauty

Geschäftszeile

Die Wohnungen verfügen über raumhohe Belichtungsflächen sowie große Balkone und sind hochwertig ausgestattet und möbliert. Im Rahmen des Fullservice für Investoren wird die gesamte Anlage von einer Betreibergesellschaft professionell vermarktet, betreut und verwaltet.

Der Mix aus Wohnungen, Wellness, Private Spa, Beautybereich, Gastronomie und Geschäften bietet für den Endnutzer sozusagen „alles unter einem Dach“. Dies schafft die idealen Voraussetzungen für eine optimale Auslastung und Rendite für Ihre Investition.

2008 Jährlich*

- 4.500.000 Einwohner im Umkreis von 1 Stunde Fahrzeit
- 457.000 Thermenbesucher
- 274.000 Nächtigungen
- 1.280 Gästebetten
- davon 690 der Kategorie 4*/4*+(54%)
- Steigerung der Nächtigungen
bei gleichzeitiger Stagnation der Bettenkapazität
- 261 Bettenvollbelegungstage



* Quelle: ETB Edinger Tourismusberatung



Die Planung - optimal

Zufriedene Mieter bringen stabile Einnahmen mit guten Renditen. Deshalb achten wir bei der Planung auf eine wohnlich gut nutzbare Raumaufteilung und sichern damit nachhaltig Ihren Vermögensaufbau.

- **ca. 8% p.a. Rendite bei 50% Auslastung**
- **Attraktive Rendite mit gewinnbringender Perspektive**
- **Persönliche Absicherung durch Grundbuch und Sachwerte**
- **Steuerliche Effekte für gewerbliche Vermietung optimal nutzbar**

Ihre Rendite - hoch und sicher

Klassische Eigentumswohnungen bieten lediglich eine Basisrendite von 3 – 3,5%. Durch eine vorausschauende Kombination aus Kurz-, Mittel- und Langzeitvermietung lassen sich wesentlich höhere Erträge erzielen. **Bei einer Auslastung von 50% werden bereits 8% p.a. Rendite vor Ertragsteuern jährlich erzielt.** Ganz abgesehen von der jährlichen Wertsteigerung.

Darüber hinaus bieten Immobilien einen hohen steuerlichen Effekt, den Sie entweder sofort in der Anfangsphase oder über die Laufzeit verteilt nutzen können. Sie steigern dadurch die Rendite Ihres eingesetzten Kapitals beträchtlich.

Ihr Wirtschaftstreuhandler entwickelt sicher eine individuell optimierte Veranlagungsstrategie. Unser Wirtschaftstreuhandler steht auf Wunsch dabei für Beratungen objektbezogen gerne zur Verfügung.





Die Prognoserechnung - Ein Leckerbissen

Die Mitbewerber an der Therme verzeichneten im Jahr 2008 ca. 261 Bettenvollbelegungstage*.

Die Zimmerpreise der Mitbewerber dienen zur Berechnung der realisierbaren Mieterträge der Anlegerwohnungen. Unsere Anlegerwohnungen weisen zumindest den gleichen Standard wie die Hotelzimmer der Mitbewerber an der Therme auf.

Hotel Sonnenpark:	€ 107,-	Halbpension
Thermenhotel Kurz:	€ 85,-	Halbpension
Kinderhotel Semi	€ 90,-	Halbpension
Hotel 4 Jahreszeiten	€ 95,-	Halbpension

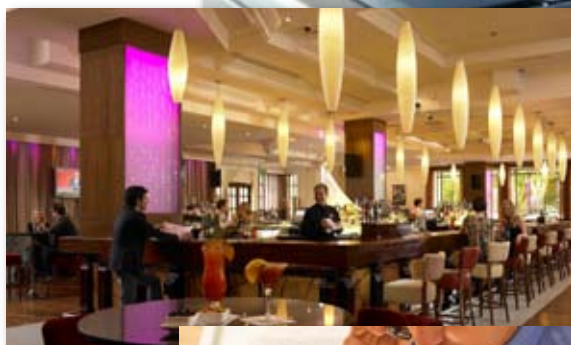
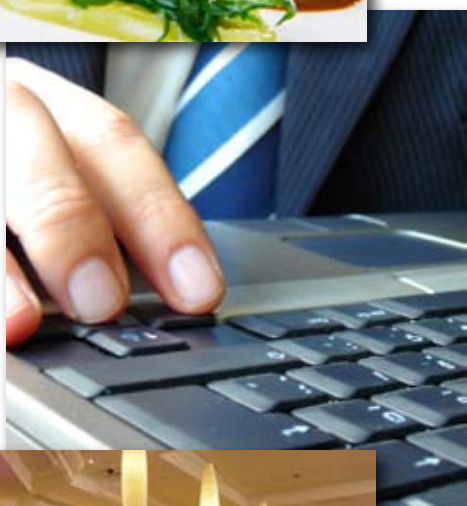
Nach Abzug der Halbpension ergibt sich ein Preis pro Person und Appartement von € 75,-.

Daraus errechnet sich bei einer ca. 50%igen Auslastung eine Rendite in der Höhe von ca. 8% p.a.

Der Preis der Apartments ist aus der beiliegenden Preisliste ersichtlich und beinhaltet:

- Nettonutzfläche
- Balkon/Terrasse
- 1 Tiefgaragenabstellplatz

Die hochwertige Ausstattung kann optional mit bestellt werden. Den jeweiligen Preis ersehen Sie aus der beiliegenden Liste Innenausstattung.



* Quelle: ETB Edinger Tourismusberatung



Die Ertäge - stabil

Die Rendite bei ca. 50%iger Auslastung beträgt ca. 8% p.a. vor Ertragsteuern bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten. Die bestehenden Betriebe des Standortes erreichen derzeit 261 Bettenvollauslastungstage (71%). Das ist eine perfekte Voraussetzung für eine hohe Auslastung und Rendite der Appartements. Berechnungsbeispiele ersehen Sie auf der nebenstehenden Seite.

Die Betreibergesellschaft vermarktet, serviziert und vermietet die Appartements und sichert die Qualität der Dienstleistungen, die durch die Wellness- und Beautywelt, die Gastronomie und die Geschäfte geboten werden.

Ein detaillierter Aufgabenkatalog, Kundenbefragungen, Mystery Shopping und ein jährlicher Statusbericht an die Anleger zählen weiters zu den Aufgaben der Betreibergesellschaft. Die Marketingaktionen werden dokumentiert und der Erfolg ausgemessen.

Beim Erwerb von Immobilien, die gewerblich genutzt werden, kann die Vorsteuer in Abzug gebracht werden. Daraus ergibt sich eine Reduktion des Kaufpreises um ca. 13%.

320 Sonnentage ermöglichen einen großzügigen Einsatz von Sonnenenergie. Als Hauptheizung werden nachwachsende Energiequellen wie z.B. Hackschnitzel verwendet. Dies garantiert niedrigste Betriebskosten bei gleichzeitigem CO²-neutralem Betrieb der gesamten Anlage.

- **Prognostizierte Rendite von ca. 8% p.a.**
- **Professionelle Vermietung über die Betreibergesellschaft**
- **Steuerbegünstigter Erwerb des Objektes**
- **CO²-neutrale Investition mit geringen Betriebskosten**





- **Treuhandische Abwicklung**
- **Verrechnung der Mieterlöse**
- **Optimale Vermarktung durch den gemeinsamen Marktauftritt**
- **Risikoverteilung**
- **Sicherung des Steuervorteils**
- **Gewinnausweisung je Appartement**

Das Servicepaket für Anleger

Als Käufer einer Immonaut-Anlegerwohnung investieren Sie nahezu ohne organisatorischen Aufwand. Wir koordinieren für Sie die gesamte administrative Abwicklung von Kauf, Einrichtung, Vermietung, Abrechnung und Erhaltung des gesamten Objekts.

Ein gemeinsames Marketing aus dem "Mietenpool" ermöglicht einen besseren Marktauftritt, höhere Auslastung und ein einheitliches Preisniveau. Dadurch sind konstante und auch höhere Erträge zu erzielen.

Der "Mietenpool" und die damit verbundene gegenseitige Verrechnung von im Haus erbrachten Leistungen ist die Voraussetzung für ein optimales Zusammenspiel. Eine gut gebuchte Anlage sichert die Grundauslastung und weitere Verdienstmöglichkeiten für die Wellnesswelt, die Geschäfte und das Restaurant. Umgekehrt kommt ein Gast, der eine perfekte Dienstleistung im Haus erfährt auch gerne wieder und steigert die Auslastung.

Der Mietenpool schützt als „Risikogemeinschaft“ den einzelnen Investor vor Belastungen durch Leerstand oder Beschädigung. Die Appartements werden dadurch auch gleichmäßig beansprucht und bewohnt.

Durch den „Mietenpool“ kommen Sie automatisch in den Genuss des Vorsteuerabzuges. Die Beachtung der speziellen gesetzlichen Vorschriften bei Vermietung und Verpachtung wird durch die Abrechnung über einen Wirtschaftstreuhänder sichergestellt.

Die definierte Mindestleistung ist die Ermittlung und Ausweisung des Jahresüberschusses für Ihre Einkommensteuererklärung.





Renditekalkulation

- Auslastung :

Diese beträgt lt. Studie Tourismusberatung Edinger für die Hotels an der Therme 73% bzw. 261 Auslastungstage. Die Destination ist auf Familien mit Kindern spezialisiert und soll auch weiterhin das Thema Familie besetzen.

In nächster Zeit sollen größere Investitionen in die Erneuerung der bestehenden Anlage und eine Erweiterung um einen Aquapark für die Sommersaison den Standort langfristig absichern. Die nachfolgenden Renditeberechnung basieren auf einer Auslastung von 180 Vollbelegungstagen.

- Preisgefüge:

Die Zimmerpreise der Hotels an der Therme sind der Maßstab für unsere Preisgestaltung.

Pro Person kostet ein Zimmer mit HP zwischen € 85,- und € 107,- als Basispreis. Dazu kommen noch Zusatzerlöse für Zimmer mit Balkon, Kinder in den Zimmern, größere Zimmer oder Apartments.

Da wir in unserer Planung ausschließlich Apartments vorgesehen haben und auch keine HP anbieten wollen, gehen wir von einem um das Frühstück und Abendessen verminderten Preis aus.

Geschätzter durchsetzbarer Zimmerpreis pro Person und Nacht ca. € 70,- .

- Leistungsumfang:

Die Basisleistung besteht aus dem Apartment inklusive Bettwäsche, Handtüchern und Endreinigung. Die hauseigene (kleine) Wellnesswelt kann ebenfalls genutzt werden. Die Basisleistungen werden von der Betreibergesellschaft bereitgestellt. Weitere Leistungen können nach Bedarf a la carte bestellt werden.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer wird mit 3,3 Tagen

gemäß den vorliegenden statistischen Auswertungen auch zukünftig geschätzt.

- Betriebskostenverrechnung:

Es erfolgt eine strikte Trennung zwischen den Apartments und dem Parterre, in dem sich Wellness, Geschäfte und Gastronomie befinden. Im Gegenzug dazu ist eine Pauschale für die Nutzung des Wellnessbereiches in der Kalkulation berücksichtigt.

- Ertragsverteilung:

Die gesamten Erträge und Aufwendungen werden in einem Pool verwaltet. Das Rechnungswesen ist Aufgabe der Betriebsgesellschaft, die außerdem alle Aktivitäten im Haus steuert und kontrolliert.

Von den Bruttoerlösen werden sämtliche Kosten abgezogen und die Nettoerlöse werden auf Basis Nutzwerte an die dem Vermietungspool angeschlossenen Eigentümer verteilt.

- Steuern:

Steuerliche Aspekte des Erwerbs eines Apartments als Anleger sind von den persönlichen steuerlichen Verhältnissen abhängig. Diese sind mit dem steuerlichen Vertreter im Vorfeld abzuklären, damit die Investition nicht nur betriebswirtschaftlich sondern auch steuerrechtlich optimal gestaltet ist.

- Förderungen:

Grundsätzlich ist die Region noch EU Fördergebiet, d. h. Investitionen in Tourismusprojekte werden sehr hoch gefördert. Die letztgültige Entscheidung liegt aber bei der Förderstelle des Landes Burgenland. Voraussetzung ist die rein touristische Nutzung. Förderanträge sind beabsichtigt.



Basisdaten

Kalkulation Nettoertrag

Basispreis netto pro Person und Tag	64,-
- Betriebsgesellschaft, Aufwendungen für Empfang, Betreuung, Verwaltung, Rechnungswesen, Marketing und Controlling, Berichtswesen, Nutzung Wellness, ...	- 14,-
- Wäsche, Reinigung und Endreinigung, Betriebskosten, Versicherung, Allgemeine Rücklagen und Vorsorgen für die Erneuerung der Zimmereinrichtung	- 22,-
Nettoertrag	28,-

Rendite

AppartementTyp A

netto Kaufpreis lt. Liste (inklusive Nebenkosten, Tiefgarage und Einrichtung)	120.500,-
28,- x 2 Personen x 180 Nutzungstage	10.080,-
Rendite vor Ertragsteuer	8,37% p.a.

Die Berechnung erfolgt mit der geringsten Belegung ohne Zusatzerlöse für Kinderbett und sonstige Zusatzerlöse.

Appartement Typ B

netto Kaufpreis lt. Liste (inklusive Nebenkosten, Tiefgarage und Einrichtung)	151.000,-
28,- x 2 Personen +10,- für Kind x 180 Nutzungstage	11.880,-
Rendite vor Ertragsteuer	7,92% p.a.

Die Berechnung erfolgt mit der geringsten Belegung nur mit Zusatzerlösen für ein Kinderbett. Belegung mit 4 Personen möglich.

Appartement Typ C

netto Kaufpreis lt. Liste (inklusive Nebenkosten, Tiefgarage und Einrichtung)	250.000,-
28,- x 4 Personen x 180 Nutzungstage	20.160,-
Rendite vor Ertragsteuer	8,06% p.a.

Belegung bis zu 6 Personen möglich, Berechnung erfolgt mit Belegung von 4 Personen

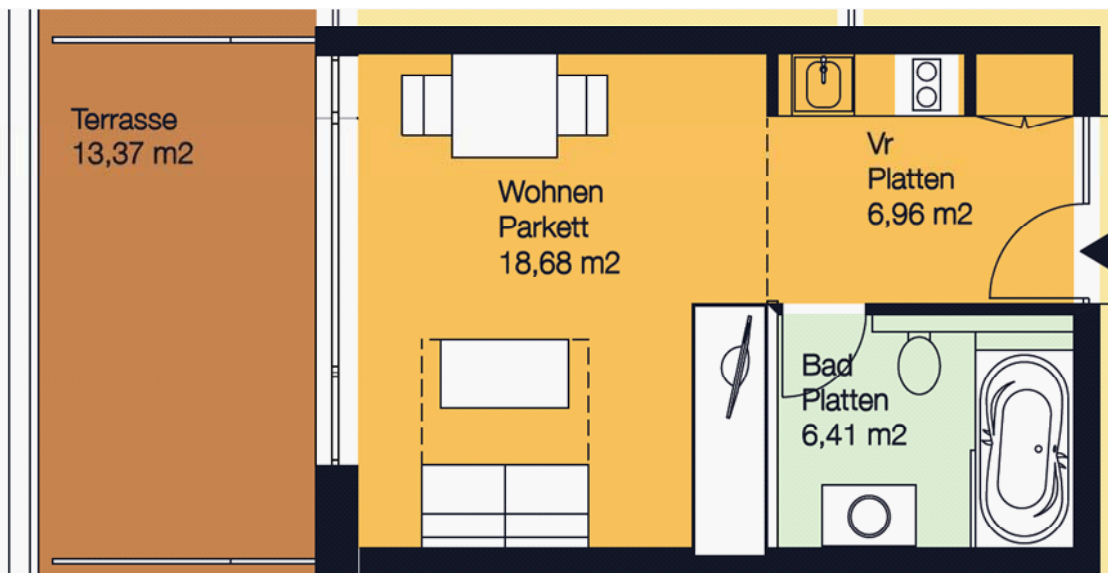
Appartement Typ D

netto Kaufpreis lt. Liste (inklusive Nebenkosten, Tiefgarage und Einrichtung)	380.000,-
28,- x 6 Personen x 180 Nutzungstage	30.240,-
Rendite vor Ertragsteuer	7,95% p.a.





Grundriss Appartement A (für 2 Personen)



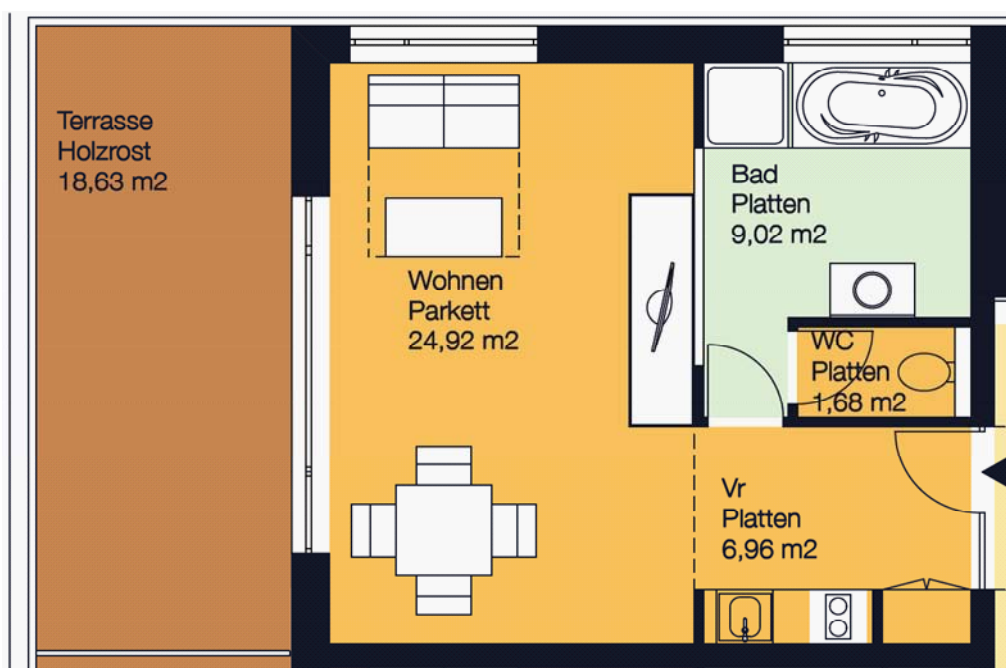
Flächenaufteilung

Wohnen:	18,68 m ²
Bad:	6,41 m ²
VR:	6,96 m ²
Gesamt:	32,05 m²
Terrasse:	13,37 m ²
Parkplatz:	1 Tiefgaragen-Abstellplatz

Die Flächen der Wohnungen variieren, d.h. es gibt pro Wohnungstyp m² Abweichungen, da das Gebäude leicht konisch zulauft und einige Wohnungen anders geschnitten sind.



Grundriss Appartement B (für 4 Personen)



Flächenaufteilung

Wohnen:	24,92 m ²
Bad:	9,02 m ²
WC:	1,68 m ²
VR:	6,96 m ²

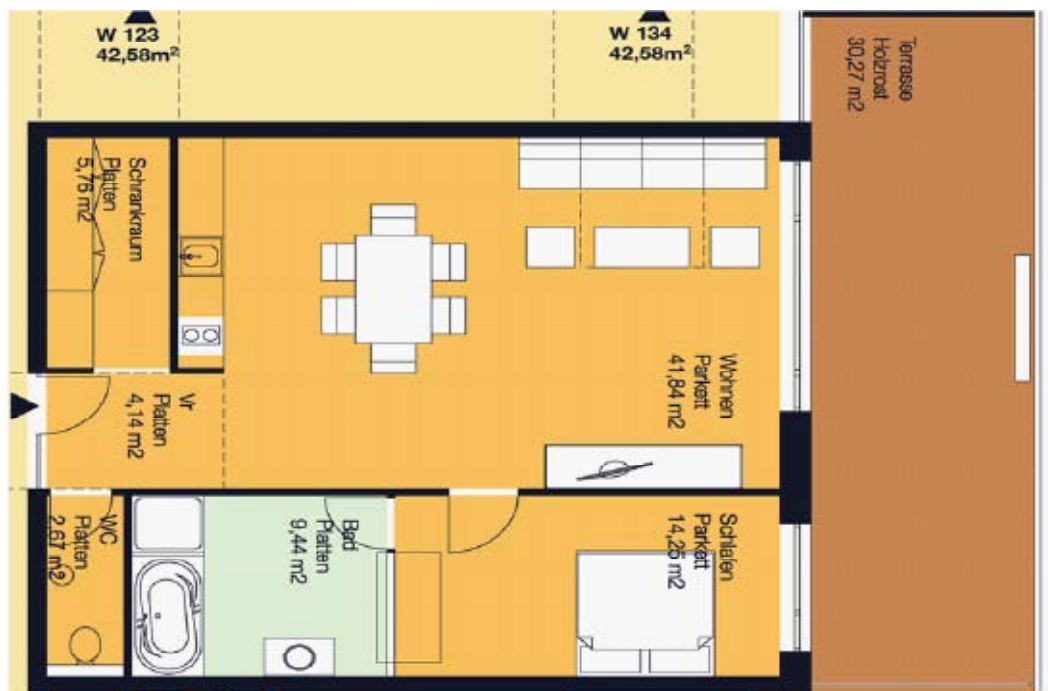
Gesamt:	42,58 m²
Terrasse:	18,63 m ²
Parkplatz:	1 Tiefgaragen-Abstellplatz

Die Flächen der Wohnungen variieren, d.h. es gibt pro Wohnungstyp m² Abweichungen, da das Gebäude leicht konisch zuläuft und einige Wohnungen anders geschnitten sind.





Grundriss Appartement C (für 6 Personen)



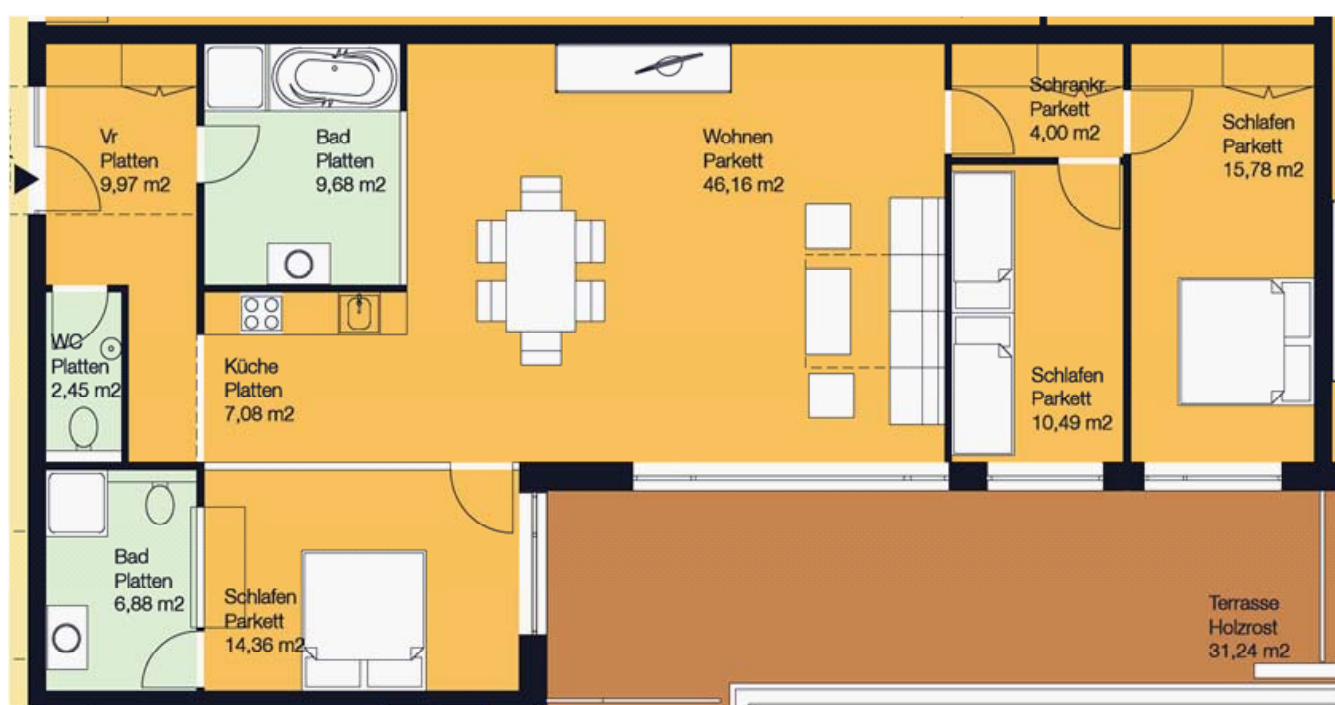
Flächenaufteilung

VR:	4,14 m ²
Bad:	9,44 m ²
WC:	2,67 m ²
Wohnen:	41,84 m ²
SZ1:	14,25 m ²
Schrankraum:	5,76 m ²
Gesamt:	78,10 m²
Terrasse:	30,27 m ²
Parkplatz:	2 Tiefgaragen-Abstellplätze

Die Flächen der Wohnungen variieren, d.h. es gibt pro Wohnungstyp m² Abweichungen, da das Gebäude leicht konisch zuläuft und einige Wohnungen anders geschnitten sind.



Grundriss Appartement D (für 8 Personen)



Flächenaufteilung

VR:	9,97 m ²
Bad I:	9,68 m ²
Bad II:	6,88 m ²
WC:	2,45 m ²
Wohnen:	46,16 m ²
SZ I:	15,78 m ²
SZ II:	10,49 m ²
Schrankr.:	4,00 m ²

Die Flächen der Wohnungen variieren, d.h. es gibt pro Wohnungstyp m² Abweichungen, da das Gebäude leicht konisch zuläuft und einige Wohnungen anders geschnitten sind.

Gesamt:	129,03 m²
Terrasse:	31,24 m ²
Parkplatz:	1 Tiefgaragen-Abstellplatz





Sonnenappartements
a n d e r T h e r m e
LUTZMANNSBURG



Sonnenappartements
a n d e r T h e r m e
LUTZMANNSBURG

