

Sehr geehrter Interessent, sehr geehrte Interessentin,

das 2020 fertiggestellte Projekt „Seminarium F5“ (www.seminarium-f5.com) entstand mit dem Ziel, Wohnen und Arbeiten für den Betreiber in Tirol zu vereinen. Die Bau- und Planungsweise (Stahlbeton/Holz, eingeplante Nutzungsänderungen, annähernd barrierefrei, Sicherheitsklasse 4), die Lage in den Kitzbüheler Alpen (Tourismus in einem 2-Saisonen-Ort, Schneesicherheit, lokale Kaufkraft, Stabilität der Immobiliennachfrage) und steuertechnische Möglichkeiten stellt eine höchstmögliche wirtschaftliche Absicherung der Investition sicher. Es können **100% der Immobilie** erworben werden.

NUTZUNGSBEISPIEL

Ein denkbares **Nutzungsbeispiel** (bei 10 unabhängigen Wohneinheiten, 1 Arbeits- und Schulungsbereich) kann wie folgt aussehen:

- **EG** Top 1 und 2 - touristische Vermietung,
- **OG 1** Top 3 und 4 - touristische Vermietung,
- **OG 1** Top 5 - Rezeption und Wartebereich,
- **OG 1** Top 6 und 7 - vermietete Privatarztpraxen,
- **OG 2** Top 8, 9 u. Schulung - Ordination, Therapie, Schulung, Workspace für therapeutische Kollegen,
- **DG** Penthouse - Betreiberwohnung des Eigentümers.

ORGANISATORISCHER- AUFENTHALTS- TECHNISCHER ASPEKT DES NUTZUNGSBEISPIELES

Die Immobilie wird von einer Person erworben, die Apartments touristisch vermietet und im Gesundheitsbereich tätigen Personen eine Infrastruktur zur Verfügung stellt. Dadurch ist der Eigentümer als Unternehmer tätig und kann die als „Betreiberwohnung“ gewidmete Penthouse-Wohnung als Wohnsitz nutzen.

Die momentane **touristische Nutzung** kann jederzeit erweitert oder reduziert werden. Bauliche Änderungen sind wegen der Holzbauweise einfach umsetzbar.

*Die Immobilie kann als Gesamtbetrieb (inkl. Logo, Name, Homepage, Plattformen, touristische Buchungen, touristische Ausstattung, Gewerbeschein usw.) übernommen und übergangslos weitergeführt werden. Dadurch ist ab Übernahme ein **Umsatz** möglich.*

Verschiedene Nutzungsarten wie z.B. als **Seniorenwohnsitz, Apartmenthotel, Ferienimmobilie für Mitarbeiter, Bereitstellung von Privatpraxen** in einem Organisationsverbund (Workspace für im Gesundheitsbereich tätige Personen) bis hin zu einer **Teilveräußerung** ist möglich und baulich sowie rechtlich vorbereitet. Der Schulungsbereich ist in zwei unabhängige Tops trennbar. Jeder der zwei Lehrsäle ist in bis zu 3 kleinere Arbeitseinheiten unterteilbar.

ALLGEMEINER HINWEIS / BEGRIFFSERLÄUTERUNG

UNECHTE STEUERBEFREIUNG

Ärzte sind in Österreich oft umsatzsteuerbefreit und sind daher auch nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Der Vermieter kann dadurch die durch die Vermietung entstehende Vorsteuer nicht geltend machen und verliert die Möglichkeit der Nettofinanzierung.

Stellt ein Vermieter einem unecht umsatzsteuerbefreiten Mieter (z.B. Arzt) Dienstleistungen zur Ausübung seiner ärztlichen Tätigkeit zur Verfügung (ähnlich einem „Mitarbeiter-Workspace“ oder einem Fitnesscenter), unterliegt diese Vermietung der Umsatzsteuer. Eine Nettofinanzierung der Immobilie ist dadurch möglich.

100% EIGENTUM

Bei 100% Eigentum darf der Eigentümer im Rahmen der Gesetze tun was ihm beliebt. Gibt es Miteigentümer, müssen diese zu fast allen Änderungen ihr Einverständnis geben.

TOURISTISCHE VERMIETUNG IN TIROL

Bis 10 Gästebetten kann die touristische Vermietung „privat“ oder als „Freies Gewerbe“ betrieben werden.

SPEZIFISCHE BEGRIFFLICHKEITEN

HAUPTWOHNSITZ

Ein „Hauptwohnsitz“ ist der Ort, an dem eine Person ihren Mittelpunkt des Lebens hat. Das bedeutet, dass sie dort überwiegend lebt, arbeitet und persönliche Bindungen unterhält.

FREIZEITWOHNSITZ

Ein „Freizeitwohnsitz“ ist eine Immobilie, die hauptsächlich für Erholungszwecke genutzt wird. Ist eine **Widmung als Freizeitwohnsitz** nicht gegeben, kann der Eigentümer die Immobilie als Arbeitswohnsitz nutzen, sie einer anderen Person als Hauptwohnsitz zur Verfügung stellen und diesen „besuchen“, oder sich selbst **als Gast / Tourist** in seinem eigenen Wohnobjekt für die Zeit des Aufenthaltes anmelden.

Ferienimmobilien können ohne Beschränkungen veräußert werden. Ist beim Ankauf die USt. ausgewiesen, kann diese als Vorsteuer geltend gemacht werden und den Finanzierungsaufwand reduzieren.

WIDMUNG

Die „Widmung“ einer Immobilie legt die Nutzungsmöglichkeiten fest. Das Seminarium F5 ist als „Bauland Mischgebiet“ gewidmet und berechtigt zur Nutzung als Wohnung, Büro, touristische Vermietung.

UMWIDMUNG

Entscheidet sich eine Person (ev. ein Familienmitglied) dazu, den Lebensmittelpunkt nach Fieberbrunn zu verlegen und möchte dazu ein Top im Haus nutzen, das jedoch als Büro gewidmet ist, ist eine vereinfachte Umwidmung für dauerhaftes Wohnen durch die Gemeinde möglich.

Das Penthouse ist als „Betreiberwohnung“ gewidmet und kann dadurch eine Nettofinanzierung bzw. einen uneingeschränkten Aufenthalt ermöglichen.

NUTZWERTGUTACHTEN

Ein „Nutzwertgutachten“ ist die Berechnung und Festlegung der Eigentumsanteile für eine Immobilie, an der mehrere Parteien Wohnungseigentum erworben haben. Diese Nutzwerte bilden die Grundlage für die Verteilung von Betriebskosten.

Das Nutzwertgutachten des Seminarium F5 liegt zur jederzeitigen Umsetzung vor, kann also vom Käufer noch adaptiert bzw. bei Bedarf aufgeschoben werden.

Die Einheiten werden zur Zeit genutzt als (A), können jedoch auch genutzt werden als (B):

	(A)	(B)
TOP 1 – 4	Touristisches Apartment	Praxis / Gemeinschaftspraxis oder Mietwohnung
TOP 5	Touristisches Apartment	Gemeinschaftssekretariat, Wartebereich
TOP 6 UND 7	Touristisches Apartment	Eigenständige Arztpraxen / Gemeinschaftspraxen
TOP 8 UND 9	Praxis	Gemeinschaftspraxis, touristisches Apartment, Mietwohnung
TOP SCHULUNG	Schulungs- / Trainingsbereich mit zwei Sälen und Aufenthaltsbereich	Zusätzliche Therapieräumlichkeiten (beide Säle können unterteilt werden) oder als 2 unabhängige Einheiten zur touristischen Nutzung.
DG / PENTHOUSE	Wohnung / Betreiberwohnung	Touristischen Vermietung. Das Penthouse kann als zwei unabhängige Einheiten genutzt werden.

Disclaimer

Bitte beachten Sie, dass alle angeführten Punkte nur als Hinweis auf Möglichkeiten dienen und von persönlichen / individuellen Details abhängig sind. Die Umsetzung liegt in der Verantwortung des Käufers und muss auf Grund der Komplexität mit dem eigenen Rechtsanwalt / Steuerberater abgeklärt werden.

Alle Angaben sind ca.-Angaben, beziehen sich auf den Zeitraum 2019 bis 2025 und wurden auf die persönliche Situation des momentanen Eigentümers abgestimmt.