

## **Steckbrief: Senioren-Residenz Swisttal - Odendorf**



- Produkt:** Pflegeimmobilie
- Standort:** Swisttal - Odendorf
- Neubau:** Pflegeimmobilie als Eigentumswohnung
- Wohneinheiten:** ca. 76
- Wohneinheitsgr.:** 52,66 m<sup>2</sup> - 83,90 m<sup>2</sup>
- Kaufpreise:** 112.218,00 € bis 178.791,00 €
- Beschreibung:** Pflegeappartements als Eigentumswohnungen in Swisttal-Odendorf. Die Gemeinde Swisttal liegt in der Voreifel zwischen Bonn und Euskirchen im Rhein-Sieg -Kreis. Swisttal ist eine ruhige Wohngemeinde, die Erholungssuchende etliches zu bieten hat. Gesunde Luft und mildes Klima sowie überall gebotene Gastlichkeit sichern einen angenehmen Aufenthalt.

**Steuerliche Aspekte:** Investoren können das gewerblich genutzte Gebäude hinsichtlich der Errichtungskosten mit 2 % auf 50 Jahre abschreiben. Für den Anteil der Außenanlage (ca.3% vom Kaufpreis) kann eine Abschreibung in Höhe von 10 % über 10 Jahre vorgenommen werden. Der Kaufpreis teilt sich wie folgt auf:

Gebäudewert aus dem VK - Preis: 92 %  
Grundstückswert: 5%; Außenanlage: 3 %

- Highlights:**
- touristisch und landschaftlich reizvolle Region
  - attraktiver Standort aufgrund positiver Altersstruktur
  - Pachtvertrag über 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption
  - Inflationsschutz durch indexierte Pachtvereinbarung
  - Steuervorteile
  - sicherer Vermögensaufbau mit Sachwert (stattl. ges. Mieteinnahme )
  - 5,5% anfängliche Mietrendite

**Fertigstellung:** Mai 2013