

Steckbrief: **Senioren-Residenz Wiesau**



Produkt: Pflegeimmobilie

Standort: Wiesau

Neubau: KfW 55 Effizienzpflegeeinrichtung

Wohneinheiten: ca. 108

Wohneinheitsgr.: 50,53 m² - 65,35 m²

Kaufpreise: 99.645,00 € bis 128.870,00 €

Beschreibung: Pflegeappartements als Eigentumswohnungen in Wiesau. Wiesau liegt in der Oberpfalz, im Landkreis Tirschenreuth in Bayern. Nahe gelegen ist das Fichtelgebirge und Bayreuth. Wegen der zentralen Lage ist Wiesau das Eingangstor zum Naturpark „Steinwald“. Verkehrsgünstig an der A 93 gelegen, mit Anschlussstelle Wiesau.

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
- KfW 55 Effizienzpflegeeinrichtung (günstige KfW Zinsen)
- Pachtvertrag über 29 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption
- Inflationsschutz durch indexierte Pachtvereinbarung
- Steuervorteil + Erstbelegungsrecht
- sicherer Vermögensaufbau mit Sachwert (stattl. ges. Mieteinnahme)
- 5,5% anfängliche Mietrendite
- Erfahrene Betreiber

Fertigstellung: März 2012