

Ideen, die bestehen.  
Rhomberg Bau



**GRUND** *solide*



**So werden Sie grundglücklich!**

Die Immobilienexperten von Rhomberg Bau unterstützen Sie als Grundeigentümer dabei, das Beste aus Ihrer Liegenschaft herauszuholen.

[www.rhomberg.com](http://www.rhomberg.com)

## Eigener Grund und Boden ist Gold wert – leider aber nur auf dem Papier.

Denn solange eine Liegenschaft nicht bebaut und bewirtschaftet wird wirft sie keine Erträge ab, vielmehr verschenkt der Besitzer jedes Jahr bares Geld. Und nicht nur das: Dank Grundsteuern und sonstiger Verpflichtungen zahlt er sogar noch jährlich drauf!

Das muss nicht sein. Mit Unterstützung der Rhomberg Experten finden Sie attraktive Möglichkeiten, das Beste aus Ihrem Grundstück herauszuholen und es zu einem richtigen Glücksstück zu machen! Und dazu müssen Sie es noch nicht einmal verkaufen.

Sichern Sie sich die Unterstützung eines erfahrenen Partners bei der Abwicklung! Durch Transparenz, Verlässlichkeit, Fairness inkl. einer hohen Kompetenz, Innovationskraft und einer professionellen Herangehensweise hilft Ihnen Rhomberg das Beste aus Ihrem Grundstück herauszuholen. Werden Sie mit uns grundglücklich!

# Verkaufen

**Der Klassiker: Sie veräußern Ihre Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) an Rhomberg.**

Darum lohnt es sich:

- ✓ Klare Regelung und saubere Schnittstellen zwischen den Parteien.
- ✓ Hohe Sicherheit: Grundstückspreis wird im Vorfeld fixiert.
- ✓ Volle Flexibilität: Der erzielte Gewinn steht Ihnen uneingeschränkt zur freien Verfügung.
- ✓ Seriöser Partner.

**GRUND** *los glücklich sein.*



# Umtauschen

Die „Währungen“ sind hier Bauland gegen Wohnung - Sie können Ihre Liegenschaft veräußern, und das so erlöste Kapital in Wohnungseigentum investieren, welches auf Ihrer Liegenschaft errichtet wird. Beim „Umtausch“ gibt es zwei Varianten:

## Käufermodell

Rhomberg kauft die Liegenschaft, entwickelt ein Projekt und errichtet es. Sie haben dann das Wahlrecht/ Vorkaufsrecht für die entwickelten Wohnungen/ Gewerbeeinheiten. Dieses Modell funktioniert bei jeder Grundstücksgröße.

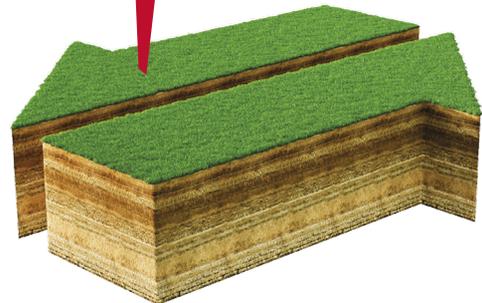
Darum lohnt es sich:

- ✓ Klare Regelung und saubere Schnittstellen zwischen den Parteien.
- ✓ Hohe Sicherheit: Sowohl Grundstückspreis als auch Abwicklung Wohnungs-/ Gewerbeverkauf können im Vorfeld fixiert werden.

Was es zu beachten gilt:

- ✓ Sie müssen sich nicht um die Entwicklung der Immobilien kümmern, da Rhomberg alles erledigt und sich um Ihre Wünsche betreffend Ihrer Wohnung/ Gewerbeeinheit kümmert.
- ✓ Steuern: 1x fällig für Grundstücksverkauf und 1x fällig für Wohnung inkl. Grundstücksanteil (Grunderwerb + Grundbucheintragung); darüber hinaus gilt es je nach Abwicklung die Immobilienertragssteuer und Umsatzsteuer zu beachten.
- ✓ Rhomberg organisiert den Betrieb der Immobilie über eine Hausverwaltung. Sie sind mit Ihrer Wohnung/ Gewerbeeinheit Teil der Wohnungseigentumsgemeinschaft.
- ✓ Rendite durch laufende Erträge aus Vermietung möglich, bei Einsatz des Verkaufserlöses aus dem Grundstück als Eigenkapital.

Von **GRUND** auf flexibel.



## Bauherrenmodell

Rhomberg kauft das Grundstück nur anteilig, entwickelt das Projekt gemeinsam mit Ihnen und baut es anschließend als Totalunternehmer. Die Wohnungen/ Gewerbeeinheiten werden zwischen Ihnen und Rhomberg anteilig aufgeteilt. Auch dieses Modell ist bei jeder Grundstücksgröße möglich. Der Aufwand ist allerdings erst mit mehreren Einheiten, die Sie übernehmen wollen, rentabel.

Darum lohnt es sich:

- ✓ Eine Einflussnahme des Grundstückseigentümers ist aufgrund des Miteigentums gegeben.
- ✓ Steuern: Für Wohnung/ Gewerbeeinheit inkl. Grundstücksanteil entfällt die Steuer (Grunderwerb + Grundbucheintragung); darüber hinaus gilt es je nach Abwicklung die Immobilienertragssteuer und Umsatzsteuer zu beachten.

Was es zu beachten gilt:

- ✓ Höherer Aufwand in der Entwicklung (Schnittstellen), da Projekt als Partner umgesetzt wird.
- ✓ Rhomberg organisiert den Betrieb der Immobilie über eine Hausverwaltung. Sie sind mit Ihrer Wohnung/ Gewerbeeinheit Teil der Wohnungseigentumsgemeinschaft.
- ✓ Eine Einflussnahme auf die Renditeoptimierung ist aufgrund des Miteigentums gegeben. Die Entwicklung muss jedoch gleichzeitig für Rhomberg und Sie funktionieren.
- ✓ Der Grundstückspreis kann im Vorfeld fixiert werden. Der Wohnungspreis ist, abhängig von der Entwicklung, variabel.

# Aufteilen

Nehmen Sie Ihre Chance in die Hand und entscheiden Sie sich für eine Grundstücksteilung (ggf. mit Option). Rhomberg kauft das Grundstück nur anteilig und entwickelt zwei Projekte: eines für das von Rhomberg erworbene Grundstück, das zweite in Ihrem Auftrag auf dem restlichen Grundstücksteil. Sollte die genaue Trennlinie hierbei vor der Projektierung nicht definiert werden können, wird eine Kaufoption über den Grundstücksteil vereinbart, den Rhomberg übernehmen möchte. Die finale Trennlinie kann dann nach der Projektierung festgelegt werden. Sinnvoll ist dieses Modell erst ab Grundstücken mit zwei oder mehr Baukörpern, von denen Sie mindestens einen Baukörper in Ihr Eigentum übernehmen möchten.



Darum lohnt es sich:

- ✓ Schnittstellen in der Entwicklung beschränken sich auf gemeinsam genutzte Flächen wie Zufahrt, Tiefgarage oder Spielplatz.
- ✓ Einflussnahme: Ihre Immobilien und die Einheiten von Rhomberg können grundsätzlich getrennt für die verschiedenen Bedürfnisse entwickelt werden.
- ✓ Steuern: Für Wohnung/ Gewerbeinheit inkl. Grundstückanteil entfällt die Steuer (Grunderwerb + Grundbucheintragung); darüber hinaus gilt es je nach Abwicklung die Immobilienertragssteuer und Umsatzsteuer zu beachten.
- ✓ Bis auf die gemeinsam genutzten Flächen, die über Dienstbarkeiten geregelt werden, gibt es keinerlei Schnittstellen im Betrieb. Sie können im Betrieb daher grundsätzlich selbst entscheiden.
- ✓ Ihre Immobilie kann hinsichtlich Größe und Ausstattung der Wohnungen/ Gewerbeeinheiten als Rendite-/ oder Eigentumsobjekt nach ihren Wünschen konzipiert und optimiert werden.

Was es zu beachten gilt:

- ✓ Der Grundstückspreis kann im Vorfeld fixiert werden. Der Wohnungspreis ist, abhängig von der Entwicklung, variabel, jedoch mit großer Einflussnahme. Nach der Baugenehmigung kann ein Fixpreis garantiert werden.
- ✓ Ein Teil des Grundstückserlöses wird in der Regel als Eigenkapital für den Bau Ihrer Immobilien benötigt.

# Eine Gesellschaft gründen

Sie bringen Ihre Liegenschaft in eine Gesellschaft ein, die Sie in der Regel zu gleichen Anteilen mit Rhomberg halten. Es erfolgt eine gemeinsame Projektentwicklung und Verwertung. Diese Möglichkeit ist erst bei großen Grundstücken sinnvoll, die evtl. bereits bebaut sind und zwischengenutzt werden sollen. Zudem ist es eine attraktive Möglichkeit für Investoren.

Darum lohnt es sich:

- ✓ Eigentümer partizipiert im Ausmaß seines Anteils direkt an der Gesamtrendite.
- ✓ Je nach Vereinbarung können Sie Einheiten, die Sie langfristig behalten wollen, nach Projektabschluss in der Gesellschaft belassen und Rhomberg steigt aus der Gesellschaft aus. Somit können Sie Einheiten auch langfristig halten.
- ✓ Eine Einflussnahme des Grundstückseigentümers ist aufgrund des Miteigentums gegeben.
- ✓ Sicherheit: Der Grundstückspreis kann im Vorfeld fixiert werden. Anschließend tragen Sie die gesamte Chance aber auch das gesamte Risiko der Entwicklung mit.

Was es zu beachten gilt:

- ✓ Je nach Gestaltung brauchen Sie ausreichend Zeit, um sich in die Entwicklung als Partner einzubringen.
- ✓ Steuern: 1x fällig für gesamtes Grundstück bei Einbringung in Gesellschaft (Grunderwerb + Grundbucheintragung); darüber hinaus gilt es je nach Abwicklung die Immobilienverkehrssteuer und Umsatzsteuer zu beachten.
- ✓ Sicherheit: Der Grundstückspreis kann im Vorfeld fixiert werden. Anschließend trägt der Grundstückseigentümer allerdings auch das gesamte Risiko der Entwicklung und Verwertung mit.
- ✓ Einfluss im Betrieb abhängig vom geplanten Eigentum.
- ✓ Einfluss auf Optimierung der Rendite abhängig vom geplanten Eigentum.



# Verkleinern

Sie verkaufen Ihre bebaute Liegenschaft an Rhomberg und erwerben im Gegenzug eine Wohnung. Diese Wohnung kann von Rhomberg oder einem Dritten stammen und ist regional frei wählbar.

Darum lohnt es sich:

- ✓ Klare Regelung und saubere Schnittstellen zwischen den Parteien.
- ✓ Hohe Sicherheit: Sowohl Grundstückspreis als auch Wohnungspreis können im Vorfeld fixiert werden.
- ✓ Gewinn an Freiheit und Flexibilität: Eine Wohnung lässt sich leichter und günstiger pflegen und instand halten als ein Haus oder ein ganzes Grundstück.

Was es zu beachten gilt:

- ✓ Sie müssen sich nicht um die Entwicklung der Immobilien kümmern, da der Verkäufer in der Regel alles erledigt und sich um Ihre Wünsche betreffend Ihrer Wohnung/ Gewerbeinheit kümmert.
- ✓ Steuern: 1x fällig für Grundstücksverkauf und 1x fällig für Wohnung inkl. Grundstücksanteil (Grunderwerb + Grundbucheintragung); darüber hinaus gilt es je nach Abwicklung die Immobilienertragssteuer und Umsatzsteuer zu beachten.
- ✓ In der Regel organisiert der Bauträger den Betrieb der Immobilie über eine Hausverwaltung. Sie sind mit Ihrer Wohnung/ Gewerbeinheit Teil der Wohnungseigentumsgemeinschaft.



# Selbst bauen

Rhomberg entwickelt - als Dienstleistung für Sie - die Liegenschaft und realisiert das entwickelte Objekt im Totalunternehmerauftrag.

Darum lohnt es sich:

- ✓ Schnittstellen in der Entwicklung beschränken sich auf die Abstimmung der Wünsche, der Kosten etc.
- ✓ Einflussnahme: Das Objekt wird gemäß Ihren Wünschen umgesetzt.
- ✓ Volle Einflussnahme im Betrieb, da Sie auch alleiniger Eigentümer des Objekts sind.
- ✓ Ihre Immobilie kann hinsichtlich Größe und Ausstattung der Wohnungen/ Gewerbeeinheiten als Rendite-/ oder Eigentumsobjekt nach ihren Wünschen konzipiert und optimiert werden.

Was es zu beachten gilt:

- ✓ In der Regel benötigen Sie zusätzlich Eigenkapital für den Bau Ihrer Immobilie.
- ✓ Der Totalunternehmerpreis ist, abhängig von der Entwicklung, variabel, jedoch mit großer Einflussnahme. Nach der Baugenehmigung kann ein Fixpreis garantiert werden.



---

Wir beraten Sie gerne persönlich. Wir freuen uns auf Sie!

Fortin Thomas  
+43 5574 403 2223  
thomas.fortin@rhomberg.com



**Rhomberg Bau GmbH**  
Mariahilfstraße 29  
6900 Bregenz  
Tel.: +43 5574 403

[www.rhomberg.com](http://www.rhomberg.com)