✓ ECOLOGIC

✓ MODULAR

✓ AFFORDABLE

✓ HOMES



ECO MODULE

Affordable homes

Die Organisation kann nicht für Tippfehler und falsch angezeigte Informationen haftbar gemacht werden.

It is not possible for the organization to be held liable for typographical errors and incorrectly displayed information.

ECO MODULE
Affordable homes



Plug&Play Aufbau

ECO MODULE
Affordable homes

Konzept & Philosophie

Wir sind ein familiär geführtes Unternehmen und fühlen uns unseren Kunden und Projekten persönlich verbunden. Mit über 25 Jahren Branchenkenntnis und Knowhow in der Immobilien- und Baubranche haben wir uns mit Eco Module darauf spezialisiert, den wachsenden Bedarf nach kleinen bezahlbaren Häusern im Stile der bekannten Tiny Häuser zu decken.

Mit unserem Konzept der Eco Module sind wir damit international unterwegs und können sowohl Privatkunden den Traum vom Eigenheim erfüllen als auch gemeinsam mit Investoren größere Modulhausanlagen für verschiedene Nutzungsvarianten verwirklichen.

Unser Ziel ist es bezahlbaren kleinen und modernen Wohnraum zu schaffen. Das schaffen wir sowohl als Secondhome/ Ferienhaus mit unseren **Basic Modellen** als auch als ganzjährig bewohnbares Haus /365 Living mit unseren **Premium Modellen.**

Unsere Büros finden sich in der historischen Altstadt von Zell mit Blick auf die Mosel, der Hunsrück-Stadt Kastellaun und dem staatlich anerkannten Fremdenverkehrsort Oberwesel am Rhein. Dort bieten wir Ihnen die Möglichkeit, uns kennenzulernen und sich von unserem Angebot und Service ein Bild zu machen. Besuchen Sie hier auch gerne unser **Musterhaus in Peterswald.**



Peter Lichtherte (Gründer von EcoModule)

ECO MODULE
Affordable homes

Ein mobiles Tiny Haus als **steueroptimierte Kapitalanlage**



ECO MODULE
Affordable homes

Exklusives, nachhaltiges Wohnen für modernes Leben – flexibel, umweltfreundlich und sofort einsetzbar **ohne Baugenehmigung**

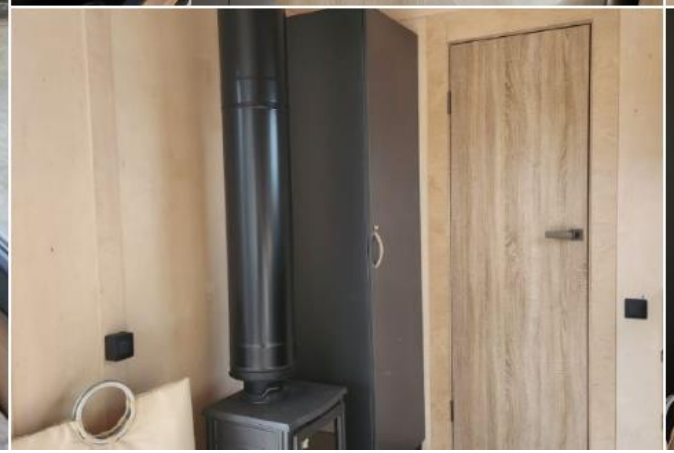


ECO MODULE
Affordable homes

EcoTinyHaus

Wir haben die Lösung : das EcoTinyHaus




ECO MODULE
Affordable homes

Innovative Lösung für nachhaltiges Wohnen

Das EcoTinyHaus ist die innovative Lösung für nachhaltiges, flexibles Wohnen – ideal als Rückzugsort, Investition auf Campingplätzen oder mobiles Büro. Unsere Häuser sind ohne Baugenehmigung in vielen Ländern platzierbar, bieten maximale Unabhängigkeit und höchste Energieeffizienz.

Nachhaltig

Energieeffizient

Mobil

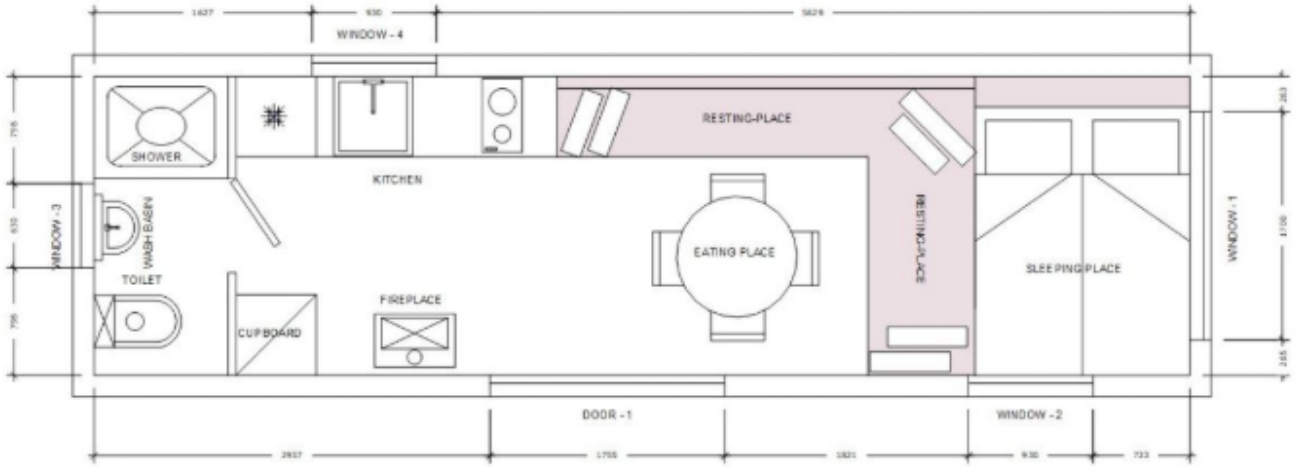
Genehmigungsfrei



EcoTinyHaus

ECO MODULE
Affordable homes





EcoTinyHaus





ECO MODULE
Affordable homes

Produktübersicht & Hauptmerkmale

Die wichtigsten Vorteile des EcoTinyHaus auf einen Blick

Kompakte Maße: 7 m x 3 m – effiziente Raumnutzung

Flexibel: Auf jedem Grundstück ohne Baugenehmigung einsetzbar

Autarke Energieversorgung: Solarmodule oder Hybridgasgenerator

Integriertes Wassersystem: Flexibler Wassertank und umweltfreundliche Abwasserlösungen

EU-Sicherheitszertifizierung: Als Fahrzeug registriert auf stabiler Radplattform

Großes Panoramafenster: Modernes Design und Naturverbindung

2 Jahre Garantie: Hohe Qualitätsstandards und Langlebigkeit



EcoTinyHaus

- Nachhaltige Materialien
- Energieeffizient
- Umweltfreundlich
- Mobil & Flexibel

ECO MODULE
Affordable homes

Technische Spezifikationen

Nachhaltige Technologie für modernes Wohnen

Das EcoTinyHaus vereint kompaktes Design mit modernster umweltfreundlicher Technologie für maximale Effizienz und Autonomie.

Abmessungen

7 Meter Länge, 3 Meter Breite – kompakt und dennoch geräumig für optimale Platznutzung

Eco-Neopor Isolierung

20% bessere Wärmedämmung, umweltfreundlich, keine Schrumpfung, dauerhafte Dämmwirkung

Energieversorgung

Autarke Systeme mit Solarmodulen oder Hybridgasgenerator – flexibel und unabhängig

Abwasserlösung

Umweltschonende Direktableitung (länderabhängig) oder optional mit Speichertank

Toilettensysteme

Wählbar: Kompost-, Speicher- oder elektrische Biotoilette – alle ohne Wasser/Chemikalien

Zertifizierung

EU-Sicherheitszertifizierung als Fahrzeug, montiert auf stabiler Radplattform

Umweltbilanz

Minimaler ökologischer Fußabdruck

Energieautark möglich

Nachhaltige Materialien

Keine Flächenversiegelung

ECO MODULE
Affordable homes

Ausstattung & Designoptionen

Individualität und Stil für Ihr EcoTinyHaus

- Frei wählbare Innenausstattung und Geräte nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen
- Persönliche Beratung durch erfahrene Designer inklusive – für optimale Raumnutzung und harmonische Gestaltung
- Umfangreiche Auswahl bei Sanitär, Küche, Marken und Materialien nach Ihren Präferenzen
- Besonderer Fokus auf Ästhetik und Naturverbundenheit – für ein harmonisches Wohngefühl
- Speziell als exklusiver Rückzugsort konzipiert – ideal für gehobene Campingplätze und private Grundstücke

Inneneinrichtung

Sanitärausstattung

Küchendesign

Beleuchtungskonzept

ECO MODULE
Affordable homes

Preis & Konditionen

Transparente Preisgestaltung und flexible Zahlungsmöglichkeiten

49.500 €

Nettopreis pro EcoTinyHaus

% 10% Rabatt

bei Bestellung von 10 Häusern

Zahlungsmodalitäten:

1. **40% Anzahlung**
   Bei Auftragsbestätigung, zahlbar innerhalb von 14 Tagen
2. **55% bei Abnahme**
   Bei Abnahme vor Ort oder per Video, zahlbar innerhalb von 14 Tagen
3. **5% Restzahlung**
   Nach erfolgreicher Installation, zahlbar innerhalb von 30 Tagen

Was im Preis enthalten ist

- Lieferung vor Ort
- Abnahme vor Ort
- 2 Jahre Garantie
- Professionelle Beratung

EU-zertifiziert und geprüft

Individuelle Vertragsgestaltung nach Absprache möglich. Alle Preise zzgl. gesetzlicher MwSt.

Lieferbedingungen & Service

Unser Rundum-Service für Ihr EcoTinyHaus

Lieferzeit

Ca. 3 Monate nach Zahlungseingang der Auftragsbestätigung

Im Preis enthalten

- Installation vor Ort
- Abnahme vor Ort
- Designberatung

Nicht im Preis enthalten

- Fundament
- Transport zur Baustelle
- Krankosten
- Wasser-, Abwasser- und Elektrikanschlüsse

Aufstellungsbedingungen

- Zufahrt muss frei und befahrbar sein
- Individuelle Transportlösungen auf Anfrage

Umfassender Support

Persönliche Beratung und Service während des gesamten Prozesses – von der Planung bis zur Übergabe

Alternative Lösungen auf Anfrage

EcoTinyHaus



Alternative Lösungen auf Anfrage

EcoTinyHaus



ECO MODULE
Affordable homes

Steuervorteil Erklärt



I. Die Lösung: Tiny Houses als gewerbliche Kapitalanlage

Tiny Houses bieten eine spannende Möglichkeit, das Konzept des winzigen Hauses (*Tiny House* kommt aus dem Englischen und bedeutet *winziges Haus*) für gewerbliche Zwecke zu nutzen, insbesondere als **Ferienhaus** oder **Kapitalanlage**.
Die Attraktivität dieser Investition ergibt sich aus der steuerlichen Behandlung und der Möglichkeit der **Steueroptimierung**.

Wichtige Abgrenzung in Deutschland:

- Ein Tiny House ist kein einfacher Bauwagen, Wohnwagen oder Wohnmobil.
- Unabhängig davon, ob es Räder hat, benötigt ein Tiny House in Deutschland **Baurecht** und eine **Baugenehmigung**, da es sich um ein Wohngebäude handelt, wodurch zwei mächtige Rechtsbereiche (Baurecht und Straßenverkehrsrecht) gleichzeitig erfüllt werden müssen.

II. Zentrale Steuerliche Vorteile (bei gewerblicher Nutzung)

Die steuerliche Optimierung basiert oft auf der Klassifizierung des Tiny House als **bewegliches Wirtschaftsgut**, vorausgesetzt, es ist mobil (d.h. es kann bewegt werden, auch wenn es nicht ständig bewegt wird).

Hinweis: Diese Lösung ist besonders interessant für Personen in **hohen Einkommensgruppen**, die ihre Steuerprogression verringern möchten, oder für Personen, die kurz vor der Rente ein Ferienhaus kaufen und dieses noch einige Jahre vermieten möchten. Die **Wertstabilität** des Tiny Houses kann trotz vollständiger Abschreibung erhalten bleiben.



Steuervorteil	Details und Anwendung
Investitionsabzugsbetrag (IAB)	Bis zu **50%** der Investitionskosten (z.B. 40.000 € bei einem Hauspreis von 80.000 €) können gegen das zu versteuernde Einkommen der letzten zwei Jahre gerechnet werden, um **Steuern zurückzuholen**. Dies kann faktisch das **Eigenkapital** durch Steuererstattungen generieren, bevor das Haus gekauft wurde (OPM - Other People's Money).
Sonderabschreibung	Im Kaufjahr können zusätzlich **20%** des Nettokaufpreises gegen die Steuer gerechnet werden.
Lineare Abschreibung	Das bewegliche Wirtschaftsgut kann in der Regel über **8 Jahre** abgeschrieben werden, bis es buchhalterisch bei 1 € steht.
Vorsteuerabzug (Umsatzsteuer)	Beim **gewerblichen Kauf** kann die enthaltene Mehrwertsteuer (i.d.R. **19%**) als Vorsteuer zurückerstattet werden.
Reduzierter Umsatzsteuersatz bei Vermietung	Die Vermietung eines Ferienhauses im Gastgewerbe kann mit einem verringerten Mehrwertsteuersatz von **7%** versteuert werden.
Einkunftsart (bei beweglich)	Die Einnahmen fallen unter die **sonstigen Einkünfte**, nicht unter Vermietung und Verpachtung.

Eine innovative Lösung für hohe Steuerprogression und Altersvorsorge

ECO MODULE
Affordable homes

Kontakt & Nächste Schritte

Lassen Sie uns Ihr individuelles EcoTinyHaus Projekt realisieren

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Für Fragen und individuelle Beratung

Peter Lichtherte
Geschäftsführer

+49 160 334 2864
Mo-Fr, 9:00-17:00 Uhr

mail@em-homes.eu

www.em-homes.eu

Starten Sie jetzt Ihr Projekt

Lassen Sie uns gemeinsam Ihr EcoTinyHaus realisieren. Kontaktieren Sie uns für ein Beratungsgespräch oder ein unverbindliches Angebot!

Termin vereinbaren