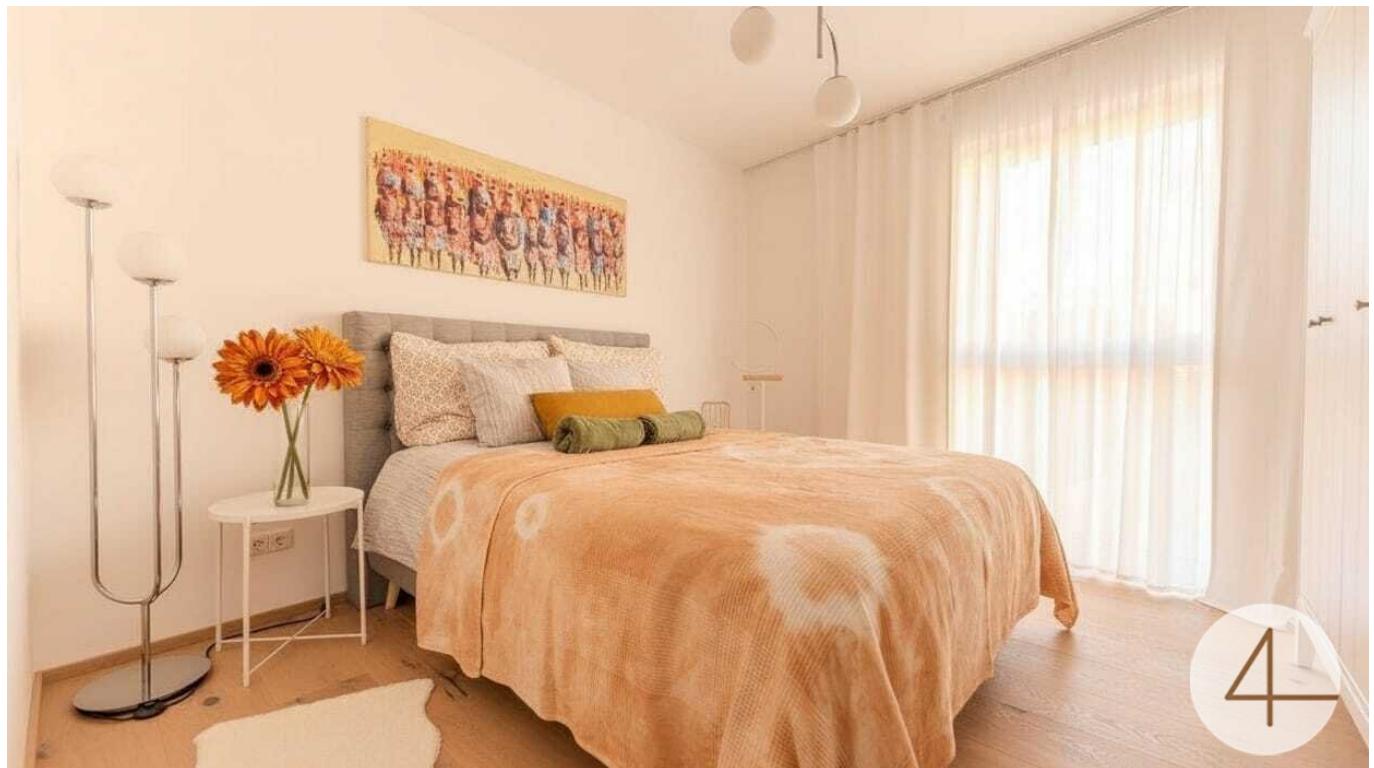


**Wunderschöne Neubauwohnung vermietet bis 31.07.2026**



**Objektnummer: 7523**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	64,17 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Carla Allram**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 479 59  
H 0676 / 59 479 59

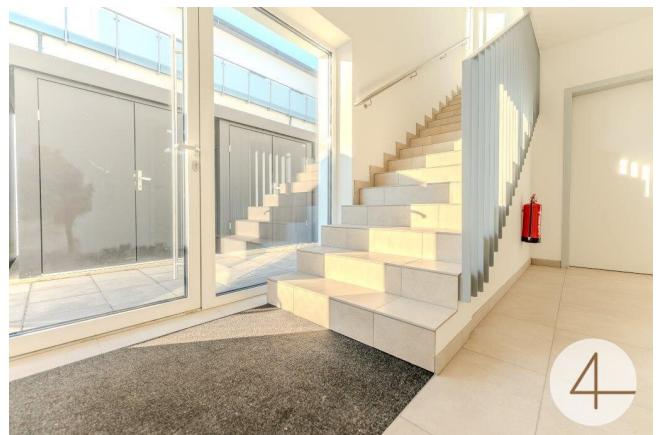
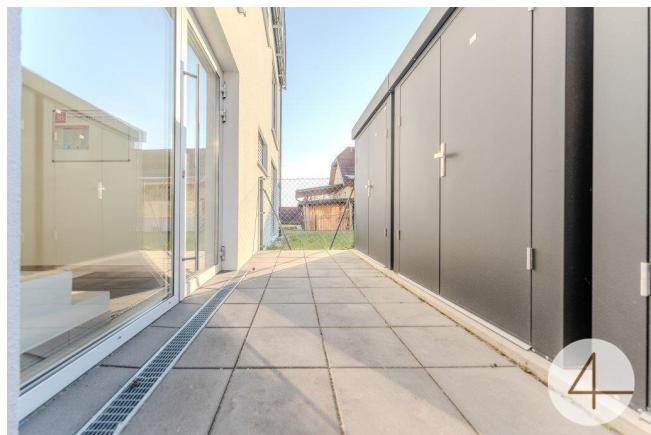
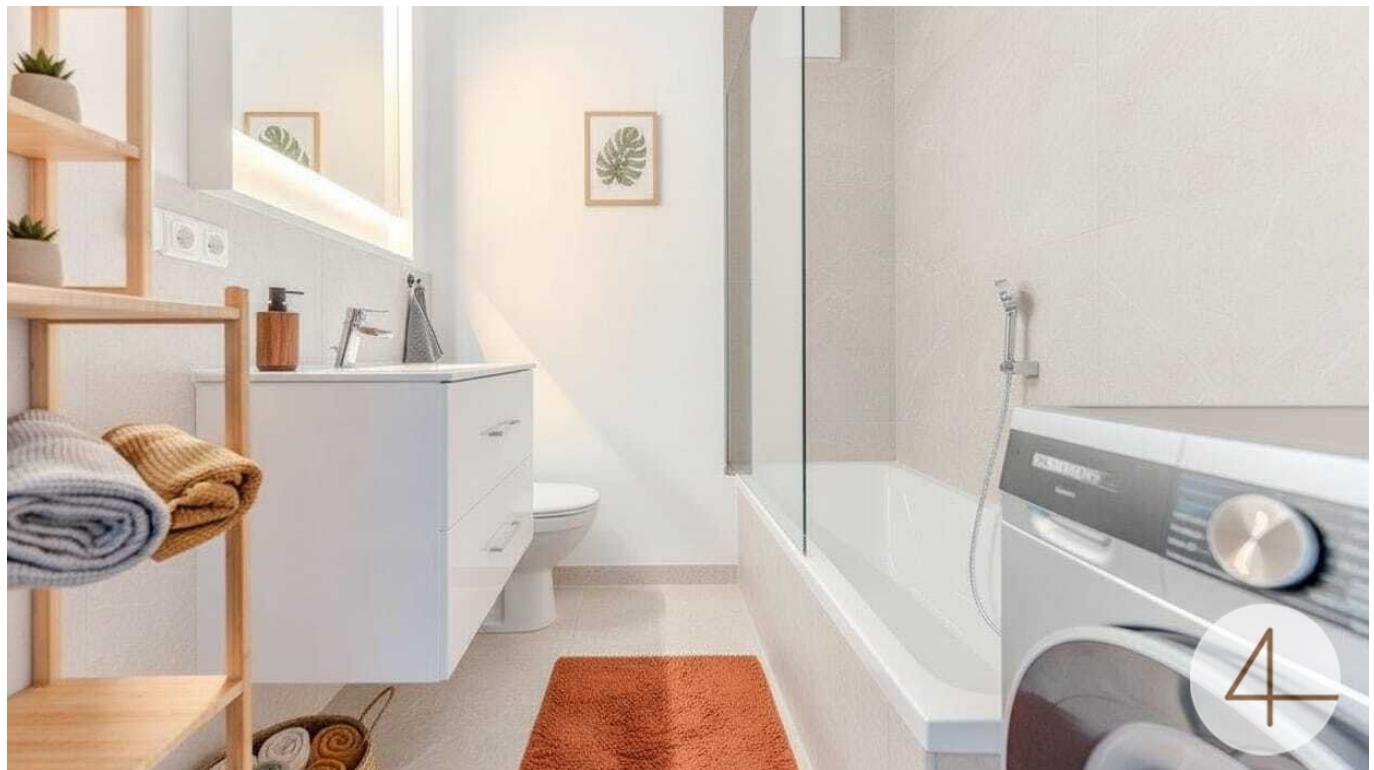
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



4



4



# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser mit Sinn fürs Schöne

**Preis für Anleger 229.000,-- +20 % Ust Kaufpreis für Selbstanutzer 249.000,--**

Ein **Neubau in Massivbauweise**, geschaffen mit Liebe zum Detail. Im **1. Liftstock** erwarten Sie rund **64 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, die sich in einen **hellen, offenen Wohn-Ess-Küchenbereich**, ein **Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum** und ein einladendes **Vorzimmer** gliedern. Vom **Balkon** genießen Sie den Blick in die ruhige, ländliche Umgebung – ein Ort zum Durchatmen und Verweilen. Ausgeführt von **regionalen Handwerksbetrieben**, überzeugt die Wohnung mit **hochwertigen Materialien**:

**Parkettböden, Fliesen, Fußbodenheizung** und einer **energieeffizienten Luftwärmepumpe**. Optional können Sie einen **überdachten Parkplatz** um **€ 15.000** oder einen **freien Stellplatz** um **€ 10.000** erwerben. Die dargestellten Bilder können digital optimiert oder virtuell eingerichtet sein. Die gezeigte Einrichtung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

## Steuerliche Vorteile von Vorsorgewohnungen und Formel und Schritte zur Berechnung der Rendite

Beim Kauf einer Vorsorgewohnung zur Vermietung gilt der Käufer steuerlich als Unternehmer. Dadurch kann die bezahlte Umsatzsteuer beim Kauf als Vorsteuer vom Finanzamt zurückgeholt werden. Ersparnis ca. € 20.000–60.000, auch die Umsatzsteuer auf die laufenden Kosten (Reparaturen, Verwaltung, Betriebskosten, Steuerberatung etc.) kann als Vorsteuer geltend gemacht werden.

Zwar unterliegt die Vermietung der Umsatzsteuer, die Vorteile aus dem Vorsteuerabzug überwiegen jedoch deutlich.

**Die Mieteinnahmen sind einkommensteuerpflichtig, können aber stark reduziert werden durch:**

- Abschreibung der Immobilie: 1,5 % jährlich (auf den Gebäudewert)
- Abschreibung der Einrichtung (z. B. Küche) über 10 Jahre
- Absetzung laufender Kosten wie Reparaturen, Verwaltung, Steuerberatung

- Absetzung von Zinsen bei Fremdfinanzierung

Der Steuervorteil von Vorsorgewohnungen entsteht nicht nur durch den Vorsteuerabzug, sondern auch durch die laufenden Abschreibungen und absetzbare Kosten.

### **Unterschied zwischen brutto und netto Rendite**

#### **brutto Rendite:**

Rohertrag ermitteln zur Berechnung der brutto Rendite: monatliche Kaltmiete x 12 Monate = Jahresnettokaltmiete = Rohertrag

brutto Rendite: Jahresnettomiete : Kaufpreis ohne Nebenkosten = brutto Rendite

**netto Rendite:** Reinertrag u. Kaufnebenkosten ermitteln zur Berechnung der netto Rendite

#### **Jahresnettokaltmiete minus:**

Instandhaltungskosten (Instandhaltungsrücklage, Reparaturkosten, Gebühren der Hausverwaltung 5% -10 % der Jahresnettokaltmiete bei Neubau, ansonsten mehr) Mietausfallwagnis (Leerstand, Rückstand...5 % in guten Lagen) (Annahme Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis gesamt 10 % der Jahresnettokaltmiete) Jahresnettomiete - 10% = Reinertrag

#### **Kaufnebenkosten ermitteln:**

Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklercourtage... ca. 10 %

#### **Gesamtinvestition berechnen:**

Kaufpreis + Kaufnebenkosten 10%

#### **Nettorendite berechnen:**

(Reinertrag / Gesamtinvestition) x 100 = Nettorendite in %.