

Netto-Rendite 3,7 % + STEUERLICHE VORTEILE
Gartenwohnung mit 3 Schlafzimmer



Objektnummer: 8168
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flieglerinstraße 40
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,81 m²
Terrassen:	1
Garten:	211,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

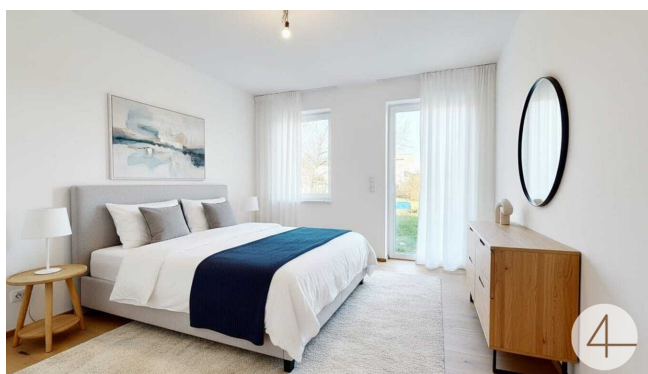


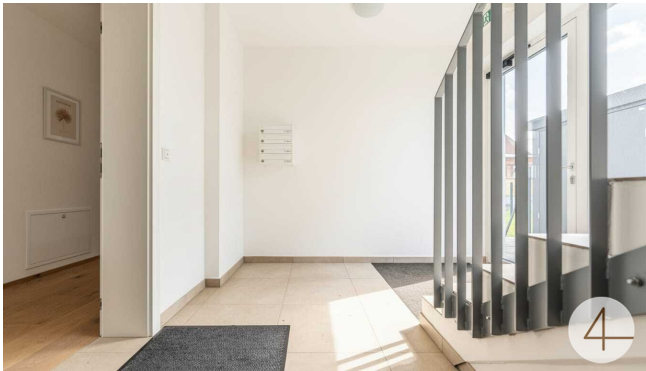
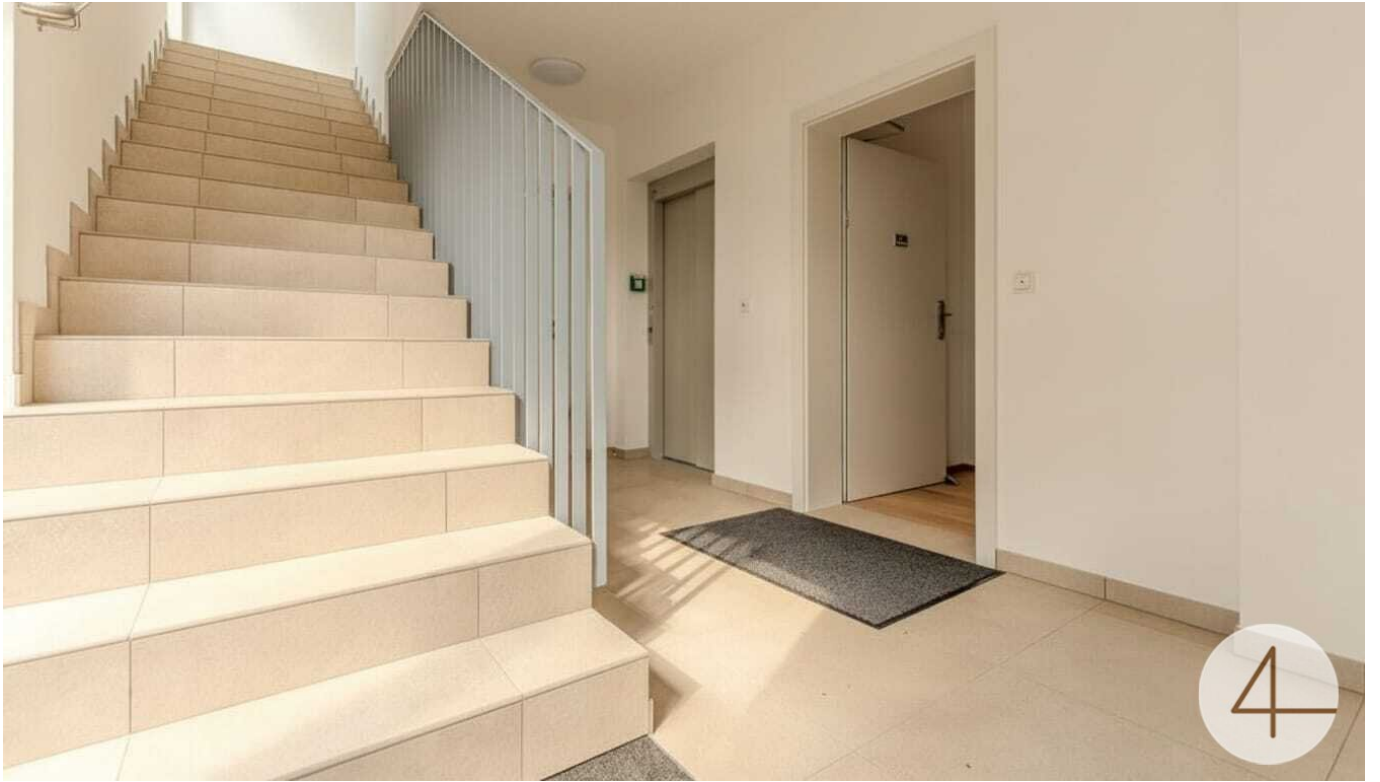
Carla Allram

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









4

Objektbeschreibung

Kaufpreis für Anleger 369.000,-- + 20 % Ust bis 01.09.2028 vermietet

<https://youtu.be/jgKu-1l1KX4>

Die Kurzinformation für eilige Leser

- Wohnfläche mit rund 92 m2, bestehend aus - Wohnzimmer mit Küche/Essbereich,
- 3 Zimmer, Bad, Toilette und Abstellraum.
- Terrasse
- 211 m2 Garten
- Stellplatz optional möglich (überdacht 15.000,-- Freifläche 10.000,--)
- Leerverrohrung für Wallboxen bei jedem Stellplatz

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:

$(\text{Reinertrag} / \text{Gesamtinvestition}) \times 100 = \text{Nettorendite in \%}$.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.