Wunderschöne Gartenwohnung - Anlage - Steuervorteil nutzen



Objektnummer: 8257

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flieglerinstraße 40a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Gneixendorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,15 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	400.000,00 €
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 Verfügung.





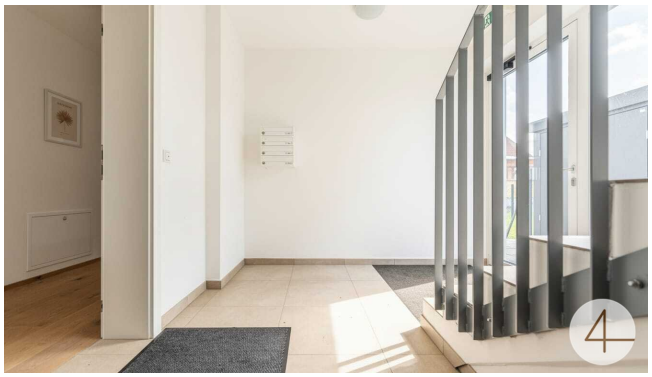












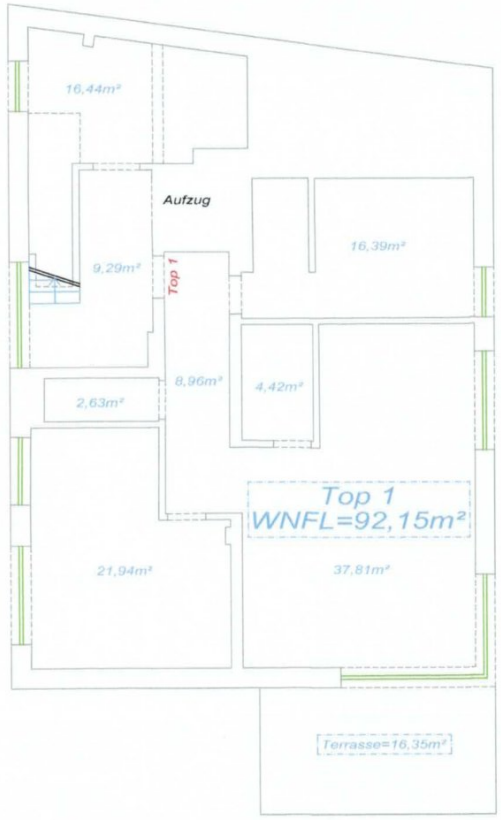



4

Vermessung HILLER ZT OG
staatl. befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Vermessung und Geoinformation
3500 Krems an der Donau, Bahnhofplatz 8
T. 02732/83049
office@vermessung-krems.at - www.vermessung-krems.at

Bestandsaufnahme
Maßstab 1:100
Haus 2 - EG

Katastralgemeinde 12109 Gneixendorf	Plandatum: 19.06.2023	BVH Gneixendorf



Objektbeschreibung

Zur Vermarktung gelangt eine wunderbar aufgeteilte Wohnung in 3500 Krems an der Donau in Gneixendorf

Kaufpreis für Anleger 400000,-- + 20 % Ust. Netto Mieteinnahmen: 948,-- mtl. befristet vermietet bis 31.07.2027

Kaufpreis Eigennutzer 423000,--

Die Kurzinformation für eilige Leser

BK lt. Vorschreibung 01/2026 (monatlich):

Betriebskosten: € 157,47 netto / € 173,22 brutto

Heizkosten: € 93,57 netto / € 112,28 brutto

Rücklage: € 65,62

Gesamt: € 316,66 netto / **€ 351,12 brutto**

Flächenaufstellung:

Vorzimmer: 8,96 m²

Küche/Wohnen: 37,81 m²

Zimmer mit Bad: 21,94 m²

Zimmer mit Dusche: 16,39 m²

Abstellraum: 4,42 m²

WC: 2,63 m²

Wohnnutzfläche: 92,15 m²

Terrasse: 16,35 m²

Gartenanteil: 178,42 m²

Einlagerungsbox: 3,61 m²

Stellplatz optional möglich (überdacht netto 15.000,-- Freifläche netto 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:

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

Die dargestellten Bilder können digital optimiert oder virtuell eingerichtet sein. Die gezeigte Einrichtung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

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.