

## **Anlage - Steuervorteil nutzen - Wunderschöne Gartenwohnung**



**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                    |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Garten:                       | 178,42 m²                   |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 37,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,80                        |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                |
| 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 375.000,-- + 20 % Ust. Netto Mieteinnahmen: 948,-- mtl. befristet vermietet bis 31.07.2027

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

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

**Die Kurzinformation für eilige Leser**

- **Wohnfläche mit rund 92 m2, bestehend aus - großes Wohnzimmer mit Küche/Essbereich, 2 Zimmer, 1 Badezimmer mit Dusche und 1 Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Abstellraum.**
- **178 m2 Garten**
- **Stellplatz optional möglich (überdacht netto 15.000,-- Freifläche netto 10.000,--)**
- **Tolle RUHELAGE**
- **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:**

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

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.