Anlegerwohnung - STEUERLICHE VORTEILE NUTZEN Top Vermietet!



Objektnummer: 8258

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:	91,60 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	398.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

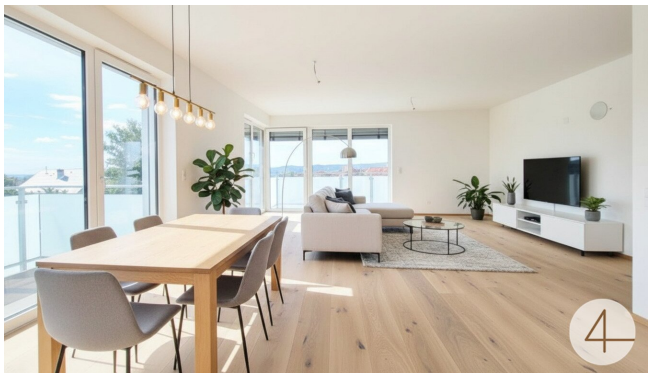


Carla Allram

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

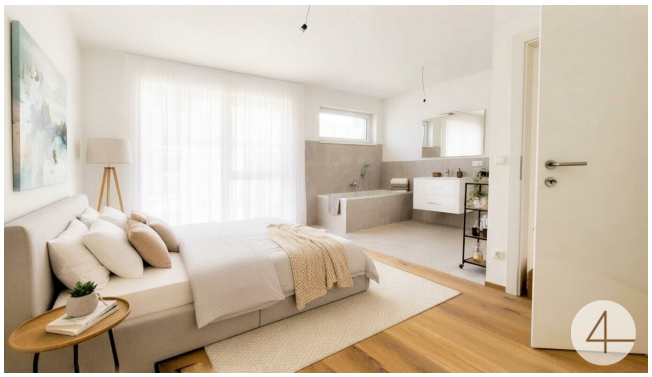
T 0676 / 59 479 59
H 0676 / 59 479 59

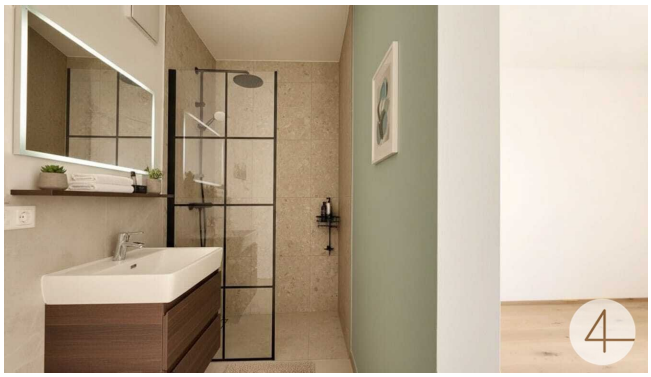













4

Objektbeschreibung

Kaufpreis (für Anleger): 398000,-- zzgl. 20 % USt

Mieteinnahmen: € 948,-- netto/Monat + Parkplatz netto € 35,--

Kurzinformation für eilige Leser

Wohnfläche: ca. 92 m²

Raumaufteilung: offener Wohn-Ess-Küchenbereich, 3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum, Vorzimmer

Freiflächen: 2 Balkone

Heizung: Luftwärmepumpe

Parkplätze netto: überdacht: € 15.000,-- Freiplatz: € 10.000,--

monatliche Kosten inkl. USt.

Betriebskosten 143,87.--

Liftbetriebskosten 76,48.--

Heizkosten akonto 111,65,--

Rücklage 54,49,--

Diese moderne Neubauwohnung befindet sich in **ruhiger Wohnlage im Stadtteil Gneixendorf**, abseits der Bundesstraße, in einer gepflegten Seitenstraße. Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss eines 4-Parteienhauses** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** sowie **helle, freundliche Räume**. Der großzügige Wohn-Ess-Küchenbereich ist offen gestaltet und bietet Zugang zu den beiden Balkone. Das Schlafzimmer ist **zentral begehbar**, das Badezimmer **barrierefrei** Die **Luftwärmepumpe** sorgt für energieeffizientes Heizen und niedrige Betriebskosten. Aktuell ist die Wohnung **befristet bis 31.07.2029 vermietet**, was sie zu einer **interessanten Kapitalanlage** mit stabiler Mieteinnahme macht.

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:

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 %.

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.