



INFORMATIONSMAPPE

WOHNHAUSANLAGE WEBERWEG 4

A-8141 PREMSTÄTTEN

ein Projekt der

MP Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH

Mitterstraße 5, A-8055 Graz

INHALTSVERZEICHNIS

1	Das Projekt	2
1.1	Eckdaten.....	3
1.2	Lage	4
1.3	Infrastruktur	5
1.4	Projektbeschreibung	6
2	Kaufabwicklung.....	7
2.1	Bauabschnitte nach Ratenplan B.....	8
3	Kaufpreise als Endkunde.....	9
4	Kaufen als Anleger	10
4.1	Vorsorgewohnung und Umsatzsteuer.....	10
4.2	Liebhabelei, Erreichen Totalüberschuss.....	11
4.3	Vorsorgewohnung und Einkommensteuer.....	11
5	Kaufpreise als Anleger.....	12
6	Kauf als Investor	13
8	Impressum.....	14

1 DAS PROJEKT

Am Weberweg 4 in 8141 Premstätten entstehen 13 Wohneinheiten mit zugehörigen TG-Abstellplätzen im Rahmen eines Bauträgerprojekts.

Es wird Wohnungseigentum begründet und die Wohnungen können von Endkunden zur Eigennutzung oder von Anlegern und Investoren zur Vermietung erworben werden. Die Kaufabwicklung erfolgt über das Bauträgervertragsgesetz nach dem Ratenplan B mit grundbücherlicher Sicherstellung.



1.1 ECKDATEN

Grundstücksfläche	ca. 1.900 m ²
Gebäude	2
Anzahl Einheiten	13
Zimmer je Einheit	2 bis 4
Nutzfläche Einheiten	60 m ² bis 90 m ²
Gesamt-Nettonutzfläche	ca. 920 m ²
Stellplätze Tiefgarage	13
nicht überdachte Stellplätze	4
geplanter Baubeginn	Q1/2024
geplante Fertigstellung	Q2/2025
Bezugsfertigstellung	voraussichtlich Mai 2025



1.2 LAGE

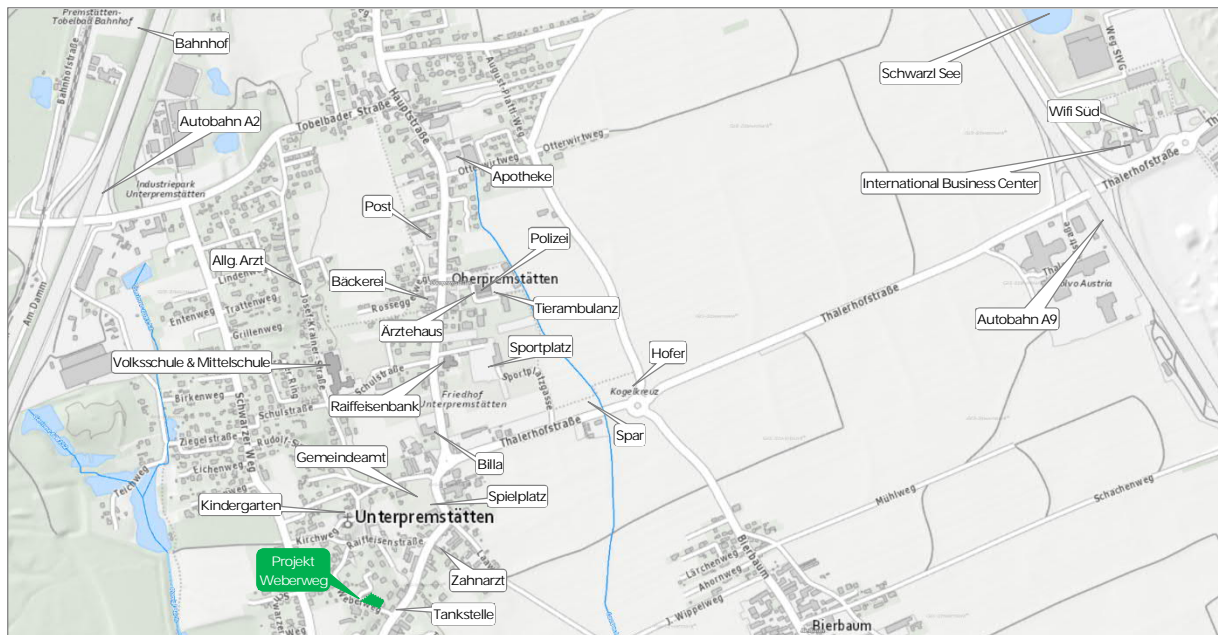
Die Liegenschaft am Weberweg 4 befindet sich zentrumsnah in der sehr beliebten Wohngemeinde Premstätten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. In wenigen Minuten sind Ärzte, Banken, Apotheke, Schulen, Kindergärten und Spielplätze sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Naherholungsgebiete (Schwarzl See, Copacabana) sind ebenso wie Shopping-Center (Shoppingcity Seiersberg, Center West, Murpark) in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dadurch bietet diese Liegenschaft ein sehr angenehmes Wohnumfeld.



Auch die Nähe zu großen Unternehmen wie die AMS-OSRAM AG (über 9.000 Mitarbeiter) oder dem IBC (International Business Center) zeichnen die Lage des Projektes weiter aus.

1.3 INFRASTRUKTUR



Objekt	km	min*
Tankstelle	0,10	1
Zahnarzt	0,20	1
Bushaltestelle	0,30	1
Kindergarten	0,40	1
Spielplatz	0,50	2
Gemeindeamt	0,50	2
Billa	0,80	3
Raiffeisenbank	0,80	3
Spar	0,90	3
Sportplatz	0,90	3
Hofer	1,10	4
Volksschule & Mittelschule	1,10	3
Ärztehaus	1,20	4
Polizei	1,20	4
Post	1,30	4
Apotheke	1,50	4
Bahnhof	2,50	5
Flughafen Graz	8,80	9
Graz-Zentrum	15,90	20

*Fahrminuten mit KFZ

1.4 PROJEKTBE SCHREIBUNG

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von ca. 1.900 m² auf. Es werden 13 Wohneinheiten in zwei Baukörpern realisiert. Die Baukörper sind über ein offenes Treppenhaus miteinander verbunden.

Die Wohneinheiten bestehen aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Nettonutzflächen von ca. 60 m² bis 90 m². Die Gesamt-Nettonutzfläche beträgt ca. 920 m². In der architektonisch hochwertigen Planung sind großzügige Freiflächen in Form von Garten mit Terrassen, Balkonen und Dachterrassen vorgesehen. Insgesamt entstehen 17 Stellplätze, davon 13 in einer Tiefgarage.



Der Bezug der Wohnungen kann voraussichtlich im Mai 2025 erfolgen.

2 KAUFABWICKLUNG

Die Kaufabwicklung erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz. Mit dem Ratenplan B in Verbindung mit der grundbücherlichen Sicherstellung nach dem Bauträgervertragsgesetz bieten wir Ihnen eine sichere Form der Finanzierung Ihrer neuen Eigentumswohnung. Raten sind jeweils dann fällig, wenn ein Bauabschnitt nach Ratenplan B fertiggestellt ist, wenn die erforderlichen Sicherungen des Erwerbers und Gläubigers durch den Treuhänder erfolgt sind und eine Bestätigung über den jeweiligen Bauabschnitt durch einen Bausachverständigen vorliegt.



2.1 BAUABSCHNITTE NACH RATENPLAN B

- 10% bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 30% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- 20% nach Fertigstellung der Rohinstallation
- 12% nach Fertigstellung der Fassade und deren Verglasung
- 17% nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes
- 9% nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- 2% Restbetrag nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, *sofern keine Garantie oder Versicherung für allfällige Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche abgeschlossen wurde.*
- 100% Gesamt nach Ablauf der Gewährleistungsfrist



3 KAUFPREISE ALS ENDKUNDE

Sämtliche Details zu den Wohnungsgrundrissen finden sich unter: [mp.immobilien](#)

Haus	Top Nr.	Ebene	Anzahl Zimmer	Nutzfläche		Garten	Terrasse	Balkon	TG-Stellplatz	Stellplatz
				[m ²]	[%]					
A	A-0-1	EG	3	57,31 m ²	6,24 %	126,95 m ²	20,41 m ²		1	
A	A-0-2	EG	3	56,96 m ²	6,20 %	58,30 m ²	18,70 m ²		1	
A	A-0-3	EG	3	70,06 m ²	7,63 %	50,83 m ²	19,31 m ²		1	
A	A-1-4	OG01	3	57,27 m ²	6,24 %			13,41 m ²	1	
A	A-1-5	OG01	3	57,05 m ²	6,21 %			12,68 m ²	1	
A	A-1-6	OG01	3	70,06 m ²	7,63 %			11,80 m ²	1	
A	A-2-7	OG02	3	57,31 m ²	6,24 %			12,65 m ²	1	
A	A-2-8	OG02	4	89,69 m ²	9,77 %			66,67 m ²	1	1
B	B-1-1	OG01	3	71,02 m ²	7,74 %	32,42 m ²	25,12 m ²		1	
B	B-1-2	OG01	4	85,86 m ²	9,35 %	36,38 m ²	64,14 m ²		1	1
B	B-2-3	OG02	3	71,01 m ²	7,73 %			17,78 m ²	1	
B	B-2-4	OG02	3	86,02 m ²	9,37 %			16,19 m ²	1	1
B	B-3-5	PH	3	88,45 m ²	9,63 %		81,02 m ²		1	1

Haus	Top Nr.	Kaufpreis brutto Wohnung	Kaufpreis brutto TG-Stellplatz	Kaufpreis brutto Stellplatz	Kaufpreis brutto Küche	Kaufpreis BRUTTO EIGENTUM
		[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
A	A-0-1	€ 312.930	€ 28.500,00		€ 9.690,00	€ 351.120,00
A	A-0-2	€ 302.670	€ 28.500,00		€ 9.690,00	€ 340.860,00
A	A-0-3	€ 371.070	€ 28.500,00		€ 9.690,00	€ 409.260,00
A	A-1-4	€ 307.230	€ 28.500,00		€ 9.690,00	€ 345.420,00
A	A-1-5	€ 305.520	€ 28.500,00		€ 9.690,00	€ 343.710,00
A	A-1-6	€ 375.630	€ 28.500,00		€ 9.690,00	€ 413.820,00
A	A-2-7	€ 316.920	€ 28.500,00		€ 9.690,00	€ 355.110,00
A	A-2-8	€ 496.470	€ 28.500,00	€ 8.550,00	€ 10.830,00	€ 544.350,00
B	B-1-1	€ 385.890	€ 28.500,00		€ 9.690,00	€ 424.080,00
B	B-1-2	€ 466.830	€ 28.500,00	€ 8.550,00	€ 10.830,00	€ 514.710,00
B	B-2-3	€ 392.730	€ 28.500,00		€ 9.690,00	€ 430.920,00
B	B-2-4	€ 475.950	€ 28.500,00	€ 8.550,00	€ 10.830,00	€ 523.830,00
B	B-3-5	€ 598.500	€ 28.500,00	€ 8.550,00	€ 10.830,00	€ 646.380,00

4 KAUFEN ALS ANLEGER

Eine Anlegerwohnung oder Vorsorgewohnung ist eine Immobilie, die eine Person als Investition zum Zwecke der Vermietung erwirbt, um daraus Mieteinnahmen zu erzielen und langfristig ein Vermögen aufzubauen.

Durch die Mieteinnahmen können Sie Ihr Einkommen aufbessern und Ihre Ersparnisse krisensicher und inflationsgeschützt anlegen.

Beim Kauf einer Vorsorgewohnung sind verschiedene steuerliche Vorteile bzw. wichtige Aspekte zu bedenken. Hier finden Sie einen Überblick über die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Steuervorteile einer Vorsorgewohnung.

4.1 VORSORGEWOHNUNG UND UMSATZSTEUER

Beim Kauf und der Vermietung einer Vorsorgewohnung besteht die Möglichkeit sich die in Rechnung gestellte Vorsteuer vom Finanzamt wieder zurückzuholen.

Dazu stellt man einen Antrag auf Regelbesteuerung und verzichtet somit auch auf die Kleinunternehmerregelung, man übt das Recht der Option auf die Umsatzsteuer aus. Dies bedeutet, dass die Wohnung dann natürlich mit Umsatzsteuer vermietet werden muss, diese ist sodann an das Finanzamt abzuführen. Auf der anderen Seite hat der Vermieter aber die Umsatzsteuer, die er bei Anschaffung der Vorsorgewohnung gezahlt hat, als Vorsteuer geltend gemacht und so seine eigene Umsatzsteuerschuld reduziert. Weiters wird auch die bei Reparatur-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Steuerberatungskosten anfallende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend gemacht.

Für die Umsatzsteuer gilt eine „Behaltefrist“ von 20 Jahren.

Hier ist zu beachten, dass wenn die Vorsorgewohnung innerhalb von 20 Jahren nach Ankauf umsatzsteuerfrei verkauft oder die Vermietungstätigkeit beendet wird, die beim Kauf geltend gemachte Vorsteuer anteilig an das Finanzamt zurückgeführt werden muss. Bei einem Verkauf nach 16 Jahren müssen beispielsweise 4/20 der in Anspruch genommenen Vorsteuer zurückgezahlt werden.

4.2 LIEBHABEREI, ERREICHEN TOTALÜBERSCHUSS

Die Frage, ob die Vermietung als Liebhaberei zu beurteilen ist, wird auf Basis einer Prognoserechnung beurteilt.

Laut Gesetz ist Liebhaberei anzunehmen, wenn innerhalb von 20 Jahren (höchstens 23 Jahre ab dem Anfallen von Aufwendungen) aus steuerlicher Sicht KEIN Totalüberschuss erreicht wird.

Es muss in diesem Zeitraum steuerlich mehr eingenommen werden als aufgewendet wurde.

4.3 VORSORGEWOHNUNG UND EINKOMMENSTEUER

Vermietungen unterliegen grundsätzlich der Einkommensteuer. Das bedeutet, dass die Mietüberschüsse in der Steuererklärung angegeben werden müssen und entsprechend besteuert werden.

Allerdings können bei der Vermietung von Vorsorgewohnungen auch steuerliche Abzugsposten genutzt werden, um die Steuerbelastung zu reduzieren.

Es können beispielsweise die Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben werden. Hierfür wird eine jährliche Abschreibung von 1,5% (67 Jahre) auf den um die Grundkosten reduzierten Kaufpreis angesetzt. Weiters können Kosten für die Einrichtung, wie beispielsweise eine Küche, auf 10 Jahre abgeschrieben werden. Sämtliche im Zusammenhang mit der Wohnung anfallenden Werbungskosten zu Beginn der Vermietung oder später, wie beispielsweise Reparatur- und Instandhaltungskosten oder Verwaltungs- und Steuerberatungskosten können ebenfalls steuerlich abgesetzt werden. Bei einer Fremdfinanzierung können auch die anfallenden Zinsen und Gebühren steuerlich geltend gemacht werden.

Entstandene „Verluste“ – in der Regel in der Anfangsphase der Vermietung – können aber auch mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

5 KAUFPREISE ALS ANLEGER

Sämtliche Details zu den Wohnungsgrundrissen finden sich unter: [mp.immobilien](#)

Haus	Top Nr.	Ebene	Anzahl Zimmer	Nutzfläche		Garten	Terrasse	Balkon	TG-Stellplatz	Stellplatz
				[m ²]	[%]					
A	A-0-1	EG	3	57,31 m ²	6,24 %	126,95 m ²	20,41 m ²		1	
A	A-0-2	EG	3	56,96 m ²	6,20 %	58,30 m ²	18,70 m ²		1	
A	A-0-3	EG	3	70,06 m ²	7,63 %	50,83 m ²	19,31 m ²		1	
A	A-1-4	OG01	3	57,27 m ²	6,24 %			13,41 m ²	1	
A	A-1-5	OG01	3	57,05 m ²	6,21 %			12,68 m ²	1	
A	A-1-6	OG01	3	70,06 m ²	7,63 %			11,80 m ²	1	
A	A-2-7	OG02	3	57,31 m ²	6,24 %			12,65 m ²	1	
A	A-2-8	OG02	4	89,69 m ²	9,77 %			66,67 m ²	1	1
B	B-1-1	OG01	3	71,02 m ²	7,74 %	32,42 m ²	25,12 m ²		1	
B	B-1-2	OG01	4	85,86 m ²	9,35 %	36,38 m ²	64,14 m ²		1	1
B	B-2-3	OG02	3	71,01 m ²	7,73 %			17,78 m ²	1	
B	B-2-4	OG02	3	86,02 m ²	9,37 %			16,19 m ²	1	1
B	B-3-5	PH	3	88,45 m ²	9,63 %		81,02 m ²		1	1

Haus	Top Nr.	Kaufpreis netto Wohnung		Kaufpreis netto TG-Stellplatz		Kaufpreis netto Stellplatz		Kaufpreis netto Küche		Kaufpreis NETTO ANLEGER		Mietrendite
		€		€		€		€		€		[%]
A	A-0-1	€	274.500	€	25.000,00			€	8.500,00	€	308.000,00	3,37 %
A	A-0-2	€	265.500	€	25.000,00			€	8.500,00	€	299.000,00	3,37 %
A	A-0-3	€	325.500	€	25.000,00			€	8.500,00	€	359.000,00	3,34 %
A	A-1-4	€	269.500	€	25.000,00			€	8.500,00	€	303.000,00	3,37 %
A	A-1-5	€	268.000	€	25.000,00			€	8.500,00	€	301.500,00	3,37 %
A	A-1-6	€	329.500	€	25.000,00			€	8.500,00	€	363.000,00	3,33 %
A	A-2-7	€	278.000	€	25.000,00			€	8.500,00	€	311.500,00	3,37 %
A	A-2-8	€	435.500	€	25.000,00	€	7.500,00	€	9.500,00	€	477.500,00	3,39 %
B	B-1-1	€	338.500	€	25.000,00			€	8.500,00	€	372.000,00	3,33 %
B	B-1-2	€	409.500	€	25.000,00	€	7.500,00	€	9.500,00	€	451.500,00	3,40 %
B	B-2-3	€	344.500	€	25.000,00			€	8.500,00	€	378.000,00	3,33 %
B	B-2-4	€	417.500	€	25.000,00	€	7.500,00	€	9.500,00	€	459.500,00	3,40 %
B	B-3-5	€	525.000	€	25.000,00	€	7.500,00	€	9.500,00	€	567.000,00	3,19 %

6 KAUF ALS INVESTOR

Als Investor bieten wir im Unterschied zum klassischen Anleger ein, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes, optimiertes Steuermodell an, um so Ihre Kosten zu reduzieren.

Gerne erläutern wir Ihnen das Modell im Rahmen eines persönlichen Gesprächs erklären. Sprechen sie uns dazu an!

Sämtliche Details zu den Wohnungsgrundrissen finden sich unter: [mp.immobilien](https://www.mp-immobilien.com)

8 IMPRESSUM

MP Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH

Mitterstraße 5

A-8055 Graz

T: +43 316 231 260 | F: -90

office@mpbm.at

Steuerliche und wirtschaftliche Konzeption:

Steirische Wirtschaftstreuhand GmbH & Co KG

Mag. Martin Hochfellner

Leonhardstraße 109

A-8010 Graz

T: +43 316 322-43137 | F: -43155

martin.hochfellner@steirische-wt.at

Hinweis:

Die Visualisierungen der Wohnhausanlage zeigen ein mögliches Erscheinungsbild des zukünftigen Projektes. Sämtliche Visualisierungen mit Objektgegenständen, Einrichtungs- und Ziergegenständen, sowie Bepflanzungen dienen rein der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Ausführungsgrundlage dar.

Es gelten die allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018).