



FRANK IMMOBILIEN • INVESTMENT-RATGEBER • WIEN

ANLEGER WOHNUNG

Ihr Investment in eine sichere Zukunft – von der Auswahl über Finanzierung und Steuer bis zur Vermietung und laufenden Betreuung.

ALLES AUS EINER HAND

3–4 %

Bruttomietrendite p. a.
(je nach Lage & Objekt)

Wien

wachsende Metropole mit
hoher Mietnachfrage

1 Partner

Auswahl • Finanzierung
Steuerkonzept • Betreuung



STADTVILLA OBERLAA

Mühlstraße 13 • 1100 Wien • Neubau, Fertigstellung Dez. 2026



THALIA-HOF

Thaliastraße 1 • 1160 Wien • Altbau & Dachgeschoß, Frühjahr 2027

Was Sie in dieser Präsentation erwartet

01

Warum eine Anlegerwohnung?

Begriff, Vorteile und warum Wien als Standort überzeugt

02

So funktioniert's

Der Weg zur eigenen Anlegerwohnung in sechs Schritten

03

Kosten & Finanzierung

Nebenkosten, Netto/Brutto, Finanzierung und Musterberechnung

04

Steuer verständlich erklärt

Vermietungseinkünfte, Liebhaberei, AfA und Verkauf

05

Sicherheit & Risiken

Treuhand nach Bauträgervertragsgesetz und eine ehrliche Risikoübersicht

06

Betreuung nach dem Kauf

Subverwaltung: Leistungen, Abgrenzung zur Hausverwaltung, Kosten

07

Über uns

Team, Projekte und häufige Fragen

KAPITEL 01

Warum eine Anlegerwohnung?

Sachwert, laufende Mieteinnahmen und langfristiger Vermögensaufbau – die Grundlagen im Überblick.

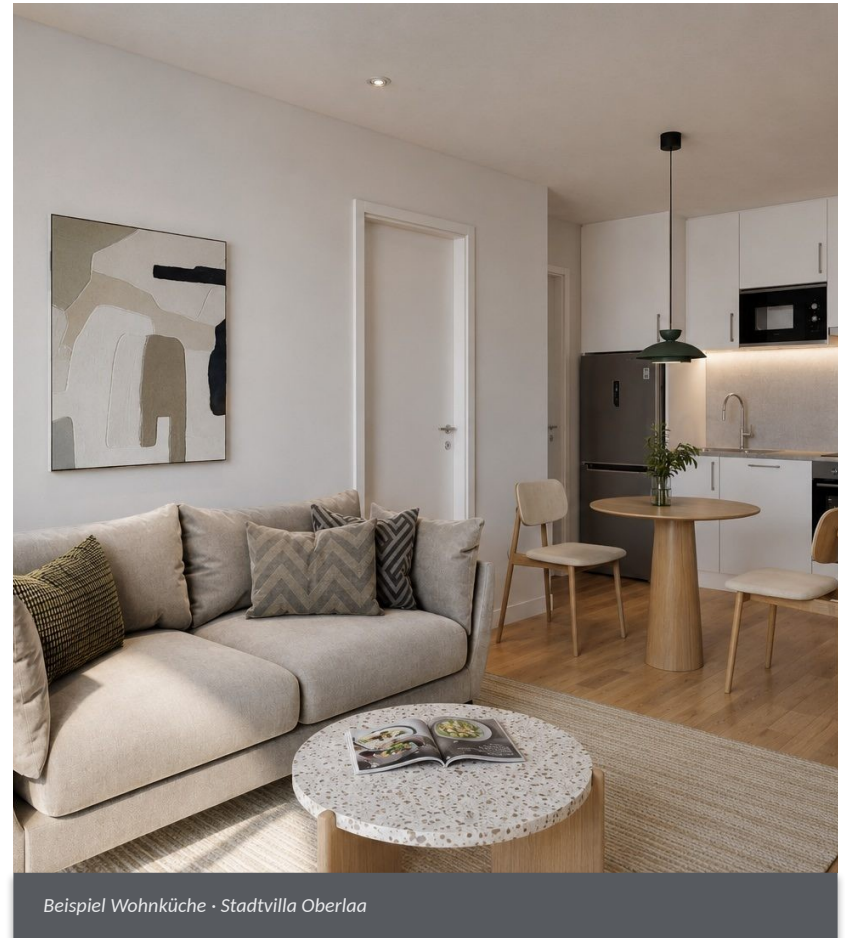


Was ist eine Anlegerwohnung?

Eine Anlegerwohnung – auch Vorsorgewohnung genannt – ist eine Eigentumswohnung, die nicht selbst bewohnt, sondern vermietet wird. Sie ist eine Kapitalanlage: Die Mieteinnahmen decken einen großen Teil der laufenden Kosten und der Finanzierung, langfristig entsteht ein schuldenfreier Sachwert.

Statt Geld auf einem Konto der Inflation auszusetzen, investieren Sie in eine Immobilie, deren Wert und Miete sich mit der allgemeinen Preisentwicklung mitbewegen – mit einem Mieter, der den Kredit mit abbezahlt.

Wichtig: Eine Anlegerwohnung ist ein langfristiges Investment. Sie lohnt sich vor allem dann, wenn man sie mindestens 25 Jahre hält.



Beispiel Wohnküche · Stadtvilla Oberlaa

Ihre Vorteile auf einen Blick

01

Sachwert statt Sparbuch

Immobilien sind ein realer, greifbarer Wert. Während Ersparnis auf dem Konto durch die Inflation an Kaufkraft verliert, bleibt Wohnraum gefragt.

02

Laufende Mieteinnahmen

Jeden Monat fließt Miete. Sie deckt einen großen Teil von Kreditrate und Kosten – nach der Tilgung wird sie zum Zusatzeinkommen.

03

Schutz vor Inflation

Mieten sind wertgesichert und steigen mit dem Verbraucherpreisindex. Auch der Wert der Immobilie entwickelt sich langfristig mit.

04

Steuerliche Effekte

Abschreibung, Zinsen und laufende Kosten mindern das steuerliche Ergebnis. Anfangsverluste senken Ihre Einkommensteuer.

05

Vermögensaufbau mit Fremdkapital

Mit 20–30 % Eigenkapital erwerben Sie eine ganze Wohnung. Mieter und Steuerersparnis zahlen den Kredit mit ab.

06

Rundum betreut

Von der Auswahl über Konzept und Finanzierung bis zu Vermietung und Verwaltung – Sie haben einen Ansprechpartner für alles.

Warum Wien?

> 2 Mio.

Einwohner – Wien ist die am stärksten wachsende Großstadt im deutschsprachigen Raum

Top 3

regelmäßig unter den lebenswertesten Städten der Welt (internationale Rankings)

hoch

Mietnachfrage durch Zuzug, Studierende und Single-Haushalte

stabil

Mietmarkt mit langfristig planbaren Erträgen

Wien verbindet, was Anleger suchen: eine wachsende Bevölkerung, eine hervorragende Infrastruktur mit dichtem U-Bahn-Netz und einen Wohnungsmarkt, auf dem kleine, gut geschnittene Wohnungen dauerhaft gefragt sind.

Besonders gefragt sind Lagen mit guter öffentlicher Anbindung – etwa entlang der U-Bahn-Linien oder in Stadtentwicklungsgebieten wie Oberlaa (U1) und gewachsenen Bezirken wie Ottakring (U3).

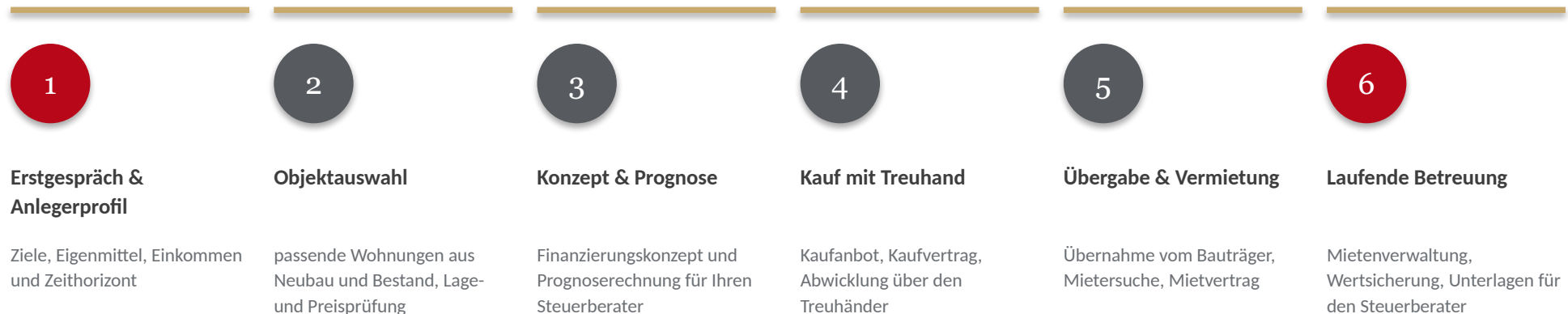
KAPITEL 02

So funktioniert's

Vom ersten Gespräch bis zur ersten Mieteinnahme – wir begleiten Sie in jedem Schritt.



In sechs Schritten zur Anlegerwohnung



Ihr Vorteil: ein Ansprechpartner für alles. Sie entscheiden – wir bereiten vor, koordinieren Bank, Treuhänder, Steuerberater, Hausverwaltung und Mieter und halten Sie laufend informiert.

Was eine gute Anlegerwohnung ausmacht

01 Lage & Anbindung

U-Bahn in Gehweite, Nahversorgung und Infrastruktur entscheiden über Vermietbarkeit, Mietniveau und Wertentwicklung.

02 Die richtige Größe

1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 35-55 m² sind am stärksten nachgefragt – von Singles, Paaren, Studierenden und Berufseinsteigern.

03 Durchdachter Grundriss

Kompakt, hell und ohne Flächenverlust. Ein guter Grundriss bindet Mieter langfristig und senkt den Wechselaufwand.

04 Bauqualität & Ausstattung

Hochwertige Materialien, Markenküche und Parkett senken Instandhaltung und machen die Wohnung dauerhaft attraktiv.

05 Energieeffizienz

Wärmepumpe, gute Dämmung und niedrige Nebenkosten sind für Mieter ein immer wichtigeres Kriterium – und schützen den Wert.

06 Freifläche

Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten sind eines der stärksten Vermietungsargumente und erhöhen die erzielbare Miete.

KAPITEL 03

Kosten & Finanzierung

Was beim Kauf an Nebenkosten anfällt, wie die Umsatzsteuer funktioniert und wie sich eine Anlegerwohnung rechnet.



Mit diesen Nebenkosten sollten Sie rechnen

Position	Höhe	Hinweis
Grunderwerbsteuer	3,5 %	vom Kaufpreis (Gegenleistung)
Grundbucheintragung Eigentum	1,1 %	vom Kaufpreis
Pfandrechtseintragung	1,2 %	vom Pfandbetrag, nur bei Finanzierung
Vertragserrichtung & Treuhand	ca. 1-2 %	zzgl. USt. und Barauslagen, je nach Vertragserrichter
Konzeptentwicklung Frank Immobilien	3 %	zzgl. USt., nur bei Erwerb (statt einer Käuferprovision)
Bankspesen / Schätzgebühr	variabel	laut Angebot der finanzierenden Bank

Richtwerte; maßgeblich ist die Nebenkostenübersicht zum jeweiligen Objekt. Bei Kauf mit Umsatzsteuer werden die Gebühren vom Bruttokaufpreis berechnet.

Netto oder brutto? Der Vorsteuerabzug

Kaufpreis mit USt.

- Neubauwohnungen werden häufig mit 20 % Umsatzsteuer verkauft.
- Wer die Wohnung vermietet, ist umsatzsteuerlich Unternehmer.
- Die USt. auf den Kaufpreis kann als Vorsteuer zurückgeholt werden.

Voraussetzung

- Die Miete wird mit 10 % USt. verrechnet (Wohnungsvermietung).
- Sie geben quartalsweise Umsatzsteuervoranmeldungen ab.
- Ihr Steuerberater beantragt UID und Steuernummer.

Bindung 20 Jahre

- Der Vorsteuerabzug ist an eine 20-jährige umsatzsteuerpflichtige Vermietung gebunden.
- Bei Verkauf oder Eigennutzung innerhalb dieser Frist wird anteilig berichtigt.

Die passende Finanzierung

Eigenmittel

- Üblich sind mindestens 20–30 % des Kaufpreises.
- Die Nebenkosten werden in der Regel aus Eigenmitteln bezahlt.
- Mehr Eigenmittel bedeuten geringere Rate und geringeres Risiko.

Laufzeit & Zins

- Laufzeiten von 20 bis 30 Jahren sind bei Anlegerwohnungen üblich.
- Fixzinsvereinbarungen schaffen Planungssicherheit.
- Die Laufzeit wird auf die Liebhaberei-Prüfung abgestimmt.

Unsere Unterstützung

- Wir erstellen das Finanzierungskonzept.
- Wir bereiten Ihre Unterlagen vor und stellen den Kontakt zu Banken bzw. befugten Kreditvermittlern her.
- Kredite vermitteln wir nicht selbst.

So rechnet sich eine Anlegerwohnung

Musterberechnung aus unserer Beratung: 1100 Wien, Mühlstraße 13, Top 10 (33,5 m²) – Zahlen aus dem Kalkulator, identisch mit der Musterberechnung auf wohrendite.at.

GESAMTPROJEKTKOSTEN

€ 212.790

Kaufpreis netto € 183.036 + Küche, Nebenkosten, Konzept

EIGENKAPITAL

€ 50.000

23,5 % der Gesamtkosten

KREDITRATE

€ 944 / Monat

€ 162.790 · 20 Jahre · 3,5 % p. a.

NETTOMIETE

€ 536 / Monat

€ 16,00 je m² · Mietrendite 3,25 %

MONATLICHER CASHFLOW

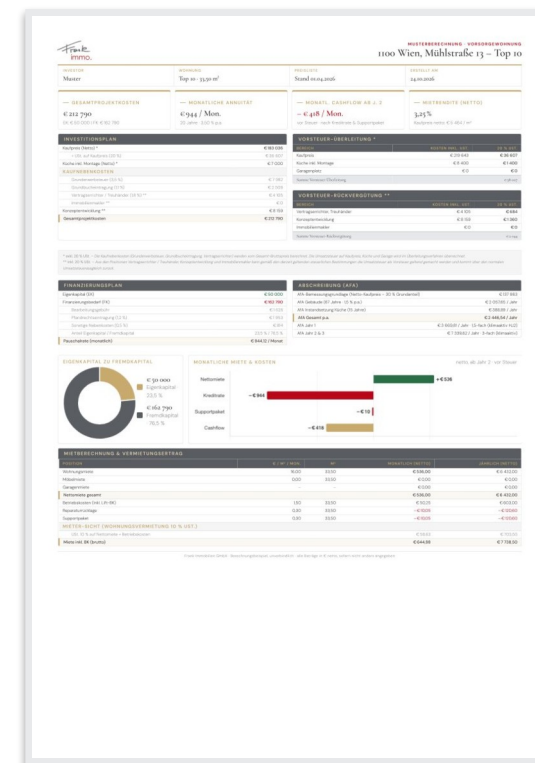
– € 418

ab Jahr 2, vor Steuer, nach Rate & Betreuung

VERMÖGENSZUWACHS NACH 26 J.

+ € 248.085

Immobilienwert € 374.129 + Cashflow – Eigenkapital



Musterberechnung Mühlstraße 13, Top 10 – Seite 1 von 3

Annahmen: Grenzsteuersatz 50 %, klimaaktiv Bronze (3-fache Abschreibung in den ersten Jahren), Mietanpassung + 3 % alle 3 Jahre, Wertsteigerung 2 % p. a., Vermietung ab Jahr 2.

Unverbindliches Rechenbeispiel auf Basis der Preisliste Stand 01.04.2026, keine Zusage zur Verfügbarkeit. Prognosen (Miete, Wert) sind keine Garantie. Ihre individuelle Berechnung erstellen wir gemeinsam mit Ihrem Steuerberater.

KAPITEL 04

Steuer verständlich erklärt

Wie Mieteinnahmen versteuert werden und welche Regeln für Anleger besonders wichtig sind.



Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mit dem Kauf einer Anlegerwohnung erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das Ergebnis – Überschuss oder Verlust – wird mit Ihren übrigen Einkünften, etwa aus Ihrem Gehalt, zusammengerechnet.

In den ersten Jahren entsteht durch Zinsen und Abschreibung oft ein steuerlicher Verlust. Er senkt Ihre Einkommensteuer – je nach Höhe der bezahlten Lohn- oder Einkommensteuer erhalten Sie eine Gutschrift.

Später, wenn der Kredit getilgt ist, entstehen Überschüsse: Die Wohnung trägt dann zu Ihrem Einkommen bei – ideal für die Pension.

Das können Sie absetzen

- Abschreibung (AfA) des Gebäudes
- Kreditzinsen und Finanzierungskosten
- Reparaturrücklage und Instandhaltung
- nicht umlegbare Betriebskosten
- Verwaltungs- und Betreuungskosten
- Steuerberatung

Die Liebhaberei-Prüfung

25 Jahre

ab Beginn der Vermietung (höchstens 28 Jahre
ab erstem Aufwand) muss ein Gesamtüberschuss
entstehen

Der Gesetzgeber erkennt eine Vermietung nur dann steuerlich an, wenn sie auf Dauer einen Gesamtüberschuss erwarten lässt. Für Eigentumswohnungen („kleine Vermietung“) gilt dafür ein Zeitraum von 25 Jahren ab Beginn der Vermietung, höchstens 28 Jahren ab dem ersten Aufwand (Liebhabereiverordnung, Stand 2024).

Wird in diesem Zeitraum kein Gesamtüberschuss erzielt, können die in den Vorjahren lukrierten Steuervorteile verloren gehen. Deshalb sind Eigenmittel, Kreditlaufzeit und Tilgung so zu planen, dass die Prognoserechnung einen Überschuss zeigt.

Unser Beitrag: Wir erstellen eine Prognoserechnung, die Ihr Steuerberater prüft und dem Finanzamt vorlegen kann. Finanzierung und Laufzeit werden darauf abgestimmt.

AfA – Absetzung für Abnutzung

Gebäude

- 1,5 % pro Jahr (rund 67 Jahre) bei Wohnungsvermietung.
- Beschleunigte AfA in den ersten Jahren: bis zum Dreifachen (4,5 %).
- Bemessung: Kaufpreis inkl. Nebenkosten, ohne Grundanteil.

Grundanteil

- Grund und Boden nutzt sich nicht ab – keine AfA.
- Pauschal in Wien meist 40 % (Gemeinden über 100.000 Einwohner, hoher Baulandpreis).
- Ein Gutachten kann einen anderen Anteil belegen.

Instandsetzung & Einrichtung

- Instandsetzungsaufwand: verteilt auf 15 Jahre.
- Küche und Einrichtung: nach Nutzungsdauer, meist rund 10 Jahre.
- Laufende Reparaturen: sofort absetzbar.

Wenn Sie später verkaufen

Immobilienvertragssteuer

- Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien unterliegen der Immobilienvertragssteuer von 30 %.
- Bemessung: Verkaufserlös minus Anschaffungskosten (abzüglich bereits geltend gemachter AfA).
- Die Steuer wird in der Regel vom Vertragserrichter berechnet und abgeführt.

Vorsteuerberichtigung

- Bei Verkauf innerhalb von 20 Jahren kann ein Teil der Vorsteuer zurückzahlen sein.
- Alternativ kann der Verkauf mit Umsatzsteuer erfolgen – das hängt vom Käufer ab.
- Darum: Verkauf immer vorab mit dem Steuerberater planen.

KAPITEL 05

Sicherheit & Risiken

Wie Ihr Geld beim Kauf geschützt ist – und welche Risiken Sie kennen sollten.



Treuhand und Bauträgervertragsgesetz

Treuhänderische Abwicklung

- Der Kaufpreis wird auf ein Treuhandkonto des Vertragsrichters bezahlt.
- Auszahlung an den Verkäufer erst, wenn Ihr Eigentum gesichert ist.

Bauträgervertragsgesetz

- Beim Kauf vom Bauträger schützt das BTVG den Käufer.
- Zahlungen erfolgen nach Ratenplan – entsprechend dem Baufortschritt.
- Ein Treuhänder überwacht die Einhaltung.

Grundbuch

- Ihr Recht wird früh im Grundbuch angemerkt (z. B. Rangordnung).
- Mit der Eintragung sind Sie Eigentümer der Wohnung.

Risiken – ehrlich betrachtet

01 Leerstand

Zwischen zwei Mietern fehlt die Miete, die Kosten laufen weiter. Unsere Antwort: gefragte Lagen und Größen, rasche professionelle Neuvermietung, Reserve im Konzept.

02 Zinsänderung

Bei variablen Zinsen kann die Kreditrate steigen. Unsere Antwort: Fixzinsphasen prüfen und einen Puffer in der Planung vorsehen.

03 Liquidität

Eine Wohnung lässt sich nicht von heute auf morgen verkaufen. Unsere Antwort: nur freie Mittel einsetzen und eine Liquiditätsreserve halten.

04 Steuerrecht

Steuerliche Regeln können sich ändern. Unsere Antwort: Konzept und Prognose regelmäßig mit Ihrem Steuerberater abstimmen.

05 Mietrecht

Seit 2026 begrenzt das Mieten-Wertsicherungsgesetz die Indexierung von Wohnungsmieten. Unsere Antwort: Wir berücksichtigen das in jeder Prognose.

06 Instandhaltung

Reparaturen und Sanierungen fallen an, auch im Haus. Unsere Antwort: Rücklage und Instandhaltungsreserve von Anfang an einplanen.

KAPITEL 06

Betreuung nach dem Kauf

Die Subverwaltung – damit Ihre Anlegerwohnung für Sie arbeitet und nicht umgekehrt.



Hausverwaltung und Subverwaltung – wer macht was?

	Hausverwaltung	Subverwaltung (Frank Immobilien)
Zuständig für	das ganze Haus – alle Eigentümer	Ihre Wohnung – nur für Sie
Aufgaben	Allgemeinflächen, Betriebskosten, Rücklage	Vermietung, Mieter, Mieteingang
Mieter	kein Ansprechpartner	Ansprechpartner für alle Mieterfragen
Miete & Wertsicherung	–	Vorschreibung, Inkasso, Indexanpassung
Abrechnung	Betriebskosten des Hauses	Aufbereitung für Ihren Steuerberater
Schnittstelle	–	zu Hausverwaltung, Mieter, Steuerberater

Die Subverwaltung ergänzt die Hausverwaltung – sie ersetzt sie nicht.

Was wir für Sie übernehmen

Start & Vermietung

- Übernahme der Wohnung vom Bauträger samt Unterlagen
- Organisation der Vermietung
- Mietvertrag durch unseren Rechtsanwalt
- Übergabe und Rücknahme der Wohnung
- Übernahme bestehender Mietverträge

Laufende Verwaltung

- Vorschreibung und Inkasso der Miete
- Kontrolle der Zahlungseingänge, Mahnwesen
- Wertsicherung: Termine, Berechnung, Vorschreibung
- Verwaltung Ihres Mietenkontos
- Organisation von Sanierungen vor Neuvermietung

Schnittstelle & Unterlagen

- Ansprechpartner für Ihre Mieter
- Abstimmung mit der Hausverwaltung
- Ansprechpartner für Ihren Steuerberater
- Aufbereitung der Unterlagen für USt.-Vor Anmeldung und Jahresabrechnung
- Klagen/Kündigungen über Rechtsanwalt

Was die Betreuung kostet

€ 0,30

netto je Nutzwertanteil und Monat (zzgl. 20 % USt.)

Beispiel: Wohnung mit 40 Nutzwertanteilen

$40 \times € 0,30 = € 12,00$ netto pro Monat

= € 144,00 netto pro Jahr

Vertragsdauer unbefristet, 3 Monate Kündigungsfrist zum Monatsende

Zahlung halbjährlich im Voraus per SEPA-Lastschrift

Wertsicherung jährliche Anpassung nach Verbraucherpreisindex

Neuvermietung ermäßigte Vermittlungsprovision: 1,5 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.

Kosten Dritter z. B. Rechtsanwalt oder Handwerker trägt der Eigentümer

KAPITEL 07

Über uns

Ein Familienunternehmen mit Erfahrung in Vertrieb und Betreuung von Anlegerwohnungen.



IHR TEAM

Persönlich für Sie da

Frank
immo.



LARISSA FRANK, MBA

Geschäftsführende Gesellschafterin



ANDREAS FRANK

Vertrieb & Investorenbetreuung



ANDREA FRANK

Backoffice-Leitung

Ausgewählte Projekte

2026

Stadtvilla Oberlaa

Mühlstraße 13, 1100 Wien

Neubau, 20 Anleger- &
Eigentumswohnungen – Vertrieb

2027

Thalia-Hof

Thaliastraße 1, 1160 Wien

Altbau & Dachgeschoß, 38
Wohnungen – Vertrieb

laufend

Remystraße 35

1100 Wien

Anlegerwohnungen in unserer
Betreuung

laufend

Burgmairgasse 51

1220 Wien

Anlegerwohnungen in unserer
Betreuung



Häufige Fragen

Wie viel Eigenkapital brauche ich?

In der Regel 20–30 % des Kaufpreises plus die Kaufnebenkosten. Wie viel für Sie sinnvoll ist, zeigt das Finanzierungskonzept.

Muss ich mich um die Mieter kümmern?

Nein. Mit unserer Subverwaltung sind wir Ansprechpartner für Ihre Mieter und kümmern uns um Miete, Wertsicherung und Abrechnung.

Was passiert bei Leerstand?

Wir organisieren rasch die Neuvermietung. Eine Reserve im Konzept fängt kurze Leerstände ab, ohne dass Ihre Planung ins Wanken gerät.

Brauche ich einen Steuerberater?

Ja, wir empfehlen es ausdrücklich. Wir bereiten alle Unterlagen auf und arbeiten eng mit Ihrem Steuerberater zusammen.

Kann ich die Wohnung später selbst nutzen?

Grundsätzlich ja. Wegen Vorsteuer und Liebhaberei sollte ein Wechsel zur Eigennutzung aber vorab geplant werden.

Was kostet Ihre Leistung?

Konzeptentwicklung 3 % zzgl. USt. nur bei Kauf, Betreuung € 0,30 netto je Nutzwertanteil und Monat. Keine versteckten Kosten.

Disclaimer



Diese Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt weder ein Angebot noch eine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Sie ersetzt nicht die individuelle Beratung durch einen Steuerberater, Rechtsanwalt oder Ihre Bank.

Alle Angaben wurden sorgfältig erstellt, beruhen jedoch auf der Rechts- und Steuerlage sowie den Marktverhältnissen zum Zeitpunkt der Erstellung (Oktober 2026) und können sich ändern. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen.

Rechenbeispiele und Prognosen beruhen auf Annahmen (u. a. Miete, Zinsen, Steuersatz, Wertentwicklung). Die tatsächliche Entwicklung kann davon abweichen; Verluste sind möglich. Vergangene Entwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

Abbildungen sind teilweise Visualisierungen und zeigen Beispiele aus Projekten der Frank Immobilien GmbH.

FRANK IMMOBILIEN GMBH

ANLEGER WOHNUNG

Wir freuen uns auf Ihr Gespräch

Andreas Frank · +43 699 15041210
office@frankgroup.at · www.frankimmobilien.at
Hauptstraße 8, 2486 Landegg

