

Ihre STÜTZE bei IMMOBILIEN

OFFIZIELLER NEWSLETTER VON
IMMOBILIEN STÜTZ



DIESE WOCHE NEU:

Vorwort	SEITE 2
ImmoEst - das Kleingedruckte	
Neue Videos	SEITE 3
Anekdote	
Neue Immobilien - Vorschau	SEITE 4

1190 Wien/Obersievering: Stilvolle Touraine-Villa mit schönem Weitblick

OBJEKT DES MONATS

VERKAUF:
VILLA AUF 2 WOHNEBENEN, VOLLKELLER UND GARAGE

Stilvolle Touraine-Villa mit schönem Weitblick

Uneinsehbare Terrasse vom Wohnbereich begehbar
Garten ebenfalls uneinsehbar

Villa möbliert oder unmöbliert zu übernehmen

Besuchen Sie unseren aussagekräftigen 360° Rundgang

Eckdaten:

Haus:	Baujahr: 1981, möbliert/unmöbliert 2 Wohnebenen
Grundstück:	445 m ² Bauland, Eckgrundstück
Baujahr:	1981
Wohnfläche:	ca. 150 m ² + Vollkeller
Heizung:	Gas, Kaminanschluss im Wohnzimmer
Energieausweis:	HWB: 227,9

Kaufpreis: Euro 1,990.000,--

WAS GIBT ES NEUES?

Liebe Leserin, lieber Leser,

unser derzeit aktiv beworbenes Angebot, Kunden eine kostenlose Bewertung ihrer Immobilie anzubieten, wird sehr gut angenommen. Kunden können sich dabei unverbindlich eintragen, um eine kostenlose Immobilienbewertung zu erhalten. Allerdings sind wir dazu übergegangen, uns selbst ein Bild der Immobilie zu machen, weil diese Bewertungen einfach genauer sind. Bei dem zuvor kostenlosen Online-Tool für die Immobilienbewertung, wo Kunden nur wenige Daten wie Adresse, Größe und Baujahr eingeben mussten, stellte sich heraus, dass eine automatische Bewertung nicht wirklich viel bringt. Abgesehen davon, dass nur eine Spannbreite von einem ungefähren Preis angegeben wird, werden Sonderfälle überhaupt nicht berücksichtigt.

en gewünschten Begriff Ihres Anliegens eingeben mussten.

Bei meinen Kundenbesuchen stellte sich in einem persönlichen Gespräch heraus, dass Kunden die Kellerfläche als Wohnfläche angaben, dies aber nur bei einer Raumhöhe über 2,50m rechtlich korrekt ist. Zubauten können bei einer automatischen Bewertung überhaupt nicht berücksichtigt werden. Außerdem ist bei einer realistischen Schätzung die Ausstattung ebenfalls relevant.

Und was bei einem Verkauf ganz wichtig ist, ob eine Immobilienertragssteuer zu bezahlen ist. Dieses Thema ist so heikel, dass wir darüber wieder einen Blogbeitrag geschrieben haben, denn der Teufel liegt im Kleingedruckten, was viele nicht kennen.

Fazit: Der persönliche Kontakt ist nach wie vor das um und auf – wir sind eine Person zum Angreifen – bei uns meldet sich kein digitaler Assistent, wo Sie x-Mal

verbunden werden, nachdem Sie den gewünschten Begriff Ihres Anliegens eingeben mussten.

Viel Spaß beim Lesen unserer aktuellen Ausgabe wünscht

Ihre Stütze bei Immobilien!

Ingrid Stütz-Haunschmid



IMMOBILIENERTRAGSSTEUER (IMMOEST) – DAS KLEINGEDRUCKTE

Vielen ist der Begriff der Immobilienertragssteuer (ImmoEst) bereits bekannt. Doch der Teufel liegt im Kleingedruckten.

Die einfache Form, wieviel Steuer zu bezahlen ist, wenn keine Hauptwohnsitzbefreiung vorliegt, lautet: Verkaufspreis minus Ankaufspreis, plus Investitionen, davon 30 % Steuer. Diese Regel gilt bei Verkaufsobjekten mit Stichtag 1.4.2002.

Das Kleingedruckte bietet einige Überraschungen:

Grundstücksgrößen über 1.000 m² unterliegen sehr wohl der ImmoEst, auch wenn Hauptwohnsitz begründet ist.

Für den Nachweis des Hauptwohnsitzes genügt in der Regel der Nachweis in Form des Meldezettels.

Aber: Wie sieht es aus, wenn ein Haus gekauft wird, dieses 2 Jahre saniert wird und dann erst Hauptwohnsitz begründet wird, weil es vorher nicht bewohnbar war? Pech gehabt laut Judikatur! Der Hauptwohnsitz bei Sanierungen muss innerhalb von einem Jahr begründet werden! Alles andere ist Streitthema!

Alternativ gibt es noch Berechnungsvariante 2: Wurde die Immobilie in den letzten 10 Jahren 5 Jahre durchgehend bewohnt?

Dumme Angelegenheit, wenn das Haus 2 Jahre saniert wurde, aber innerhalb von 4 Jahren nach Anschaffung wieder verkauft werden soll.

Ein aktuelles Thema, welches bei einer Kundschaft von mir derzeit zum Tragen kommt. Die Antwort vom Finanzamt ist noch ausständig!

Aktueller BLOG:

Rund um Haus und Garten: Baumpflege im Herbst - der Kalkanstrich:
<https://www.immobilien-stuetz.com/blog/>



LINKS ZU DEN NEUEN VIDEOS

Markenvideo Firma:

<https://vimeo.com/744607762/ef797c2eb3>

Kundenrezensionen:

<https://drive.google.com/file/d/1oV2MXO-o9ac764C14lcLf2oFLikPM3vT/view?usp=sharing>

Kostenlose Bewertung meiner Immobilie:

<https://wert.immobilien-stuetz.com/>



ANEKDOTEN - DIE BÜCHER FÜLLEN KÖNNTEN

Vermieterin, die einem Mietinteressenten die Hausarbeit schlecht macht und damit vergault

Erst kürzlich war ich mit der Vermietung eines Hauses in Niederösterreich beauftragt und für die Vermieterin war es die erste Vermietung, die sie machte. Eine sehr sympathische, selbstbewusste Frau, die über Empfehlung zu mir kam und mich um Rat bat, was sie bei einer Vermietung berücksichtigen müsse und was sie beim Haus ev. noch sanieren sollte. Das Haus wurde frisch ausgemalt und kaputte Fliesen ausgetauscht. Ansonsten war das Haus bestens in Ordnung. So ein frisch saniertes Haus wünscht sich jeder Makler zum Anbieten!

Die Vermieterin teilte mir mit, dass sie potentielle Mietinteressenten vor Zusage zum Mietanbot kennenlernen möchte. Gesagt getan.

Für das wunderschöne Haus fanden sich rasch einige Mietinteressenten, bei denen auch der Nachweis der Finanzierbarkeit, was wir bei Mietobjekten immer vorab überprüfen müssen, passte.

Zum Vorstellungsgespräch mit der Mieterin kam – gemeinsam mit mir – ein sympathischer, geschiedener Single.

Die Sympathie passte bei allen, doch dann kamen die Fragen der Vermieterin, die es zu gut meinte und sich nicht vorstellen konnte, dass dieser junge Mann ein Haustyp sei und die Gartenarbeit, wie Hecken schneiden, Rasen mähen, Pool reinigen, etc. bewerkstelligen könne. Dies ließ sie auch den Mietinteressenten wissen. Falsche Fragen! Es ging dabei nur ums Kennenlernen und nicht darum, einen potentiellen Kunden das Haus auszureden, und ihm einzureden, er sei kein Haustyp.

Auf jeden Fall ging es 2 Stunden in gemütlicher Plauderei weiter, doch letztlich wollte der Mietinteressent nochmals darüber schlafen.

Was ich geahnt hatte, traf am nächsten Morgen ein: Der Mieter sprang ab. Es war ihm zwar sehr unangenehm mir gegenüber, aber wenigstens war er so fair, mich nach der schriftlichen WhatsApp Absage noch anzurufen, um mir persönlich zu erklären, dass ihm das Gespräch mit der Vermieterin zum Umdenken gebracht hatte und er vielleicht doch kein Haustyp sei!

Fazit: Es gibt keine Gespräche mehr mit Vermieter und Mietinteressent, wenn nicht bereits ein schriftliches Mietanbot vorliegt und die „Kennenlernphase“ wird zeitlich begrenzt.



IMMOBILIEN-ANGEBOTE - NEUE ANGEBOTE:



rückwärtiges Grundstück

MIETE:

1200 Wien, Nahe Lorenz Böhler UKH und Motarapark
S-Bahn "Traisengasse"

Haus: Baujahr 1991
Wohnung: 2. Liftstock
Aufteilung: Wohnzimmer mit kleiner, möblierter
Kochnische,

Schlafzimmer, Bad mit Wanne, WC, Abstellraum,
Vorzimmer.

Von beiden Räumen gelangen Sie auf die
verglaste Loggia (ca. 4,5 m²)

Heizung: Fernwärme
Energieausweis: HWB: 53, Gruppe: B/C

Gesamtmiete: Euro 690,-- (exkl. Strom und Heizung)

BLOGS

Unsere informativen Kurzberichte finden Sie 2 x wöchentlich in Form unserer Blogs zu folgenden Themen:

- Immobilien Fachwissen & Rechtliches
- Hinter die Kulissen einer Immobilienmaklerin
- Rund um Haus und Garten
- Tipps & Tricks/Problemlösungen
- Anekdoten

Wir geben an unsere Kunden unsere guten und schlechten Erfahrungen rund um Immobilien - Hausbau - Gartenhelfer usw weiter und informieren Sie regelmäßig über gesetzliche Änderungen rund um Immobilien.

<https://www.immobiliien-stuetz.com/blog/>

KONTAKT

Immobilien STÜTZ - Ihre Stütze bei Immobilien

A-2011 Höbersdorf, Feldgasse 9

Tel. +43 676/31 55 460

office@immobilien-stuetz.com

www.immobiliien-stuetz.com



VERKAUF:

2011 Oberhautzentel/Gemeinde Sierndorf

Haus: Bauernhaus auf 1 Wohnebene,
Nebengebäude

BJ: ca. Jhd.Wende

Grundstück: 3.707 m² Bauland Agrar

Wohnfläche: Ca. 120 m²

Raumaufteilung: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer,
möblierte Küche, Bad mit Dusche
und WC

Variante 2: Grundstücksteilung mit ca. 2.207 m²
Grund, restl. Grundstück mit Haus

Heizung: Einzelöfen mit Pelletes,
Allesbrenner

Energieausweis: HWB: 324,9, Gruppe: G

Kaufpreis: Euro 816.000,--



Wohnzimmer mit kleiner Küche