

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen gemäß §30B Konsumentenschutzgesetz

Für den **Kauf/Verkauf** von Immobilien

KAUFVERTRÄGE:

1. **Grunderwerbssteuer** → 3,5 % vom Wert der Gegenleistung (in Sonderfällen Ermäßigung und Befreiung möglich)
2. **Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) → 1,1 % vom Wert der Gegenleistung
3. Kosten der **Vertragserrichtung** und grundbücherlichen Durchführung → gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für **Grundverkehrsverfahren**, sowie für **Grunderwerb** durch **Ausländer** (länderweise verschieden)
5. Allfällige **Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes), sowie **Anschlußgebühren und –kosten** (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon,...)
6. **Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)** (folgende Provisionssätze gelten für beide Parteien des Rechtsgeschäftes):

Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen, sowohl für Wohnungseigentum, als auch schlichtes Miteigentum	<u>Bei einem Wert</u> bis EUR 36.336,42 je 4 %
Kauf, Verkauf oder Tausch von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen	von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,49 je EUR 1.453,46 mehr als EUR 48.448,49 je 3 %
Abgeltung für ein Superädifikat auf einem zu verpachtenden oder zu vermietenden Grundstück	von beiden Auftraggebern (Verkäufer u. Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt.

GRUNDLAGEN DER MAKLERPROVISION § 6 Abs 1,3 und 4; § 7 Abs1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6(1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäße zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit dem Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

BESONDERE PROVISIONSVEREINBARUNGEN GEM. §15 MAKLERGESETZ

- 1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass
 - das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 - mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 - das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat oder
 - das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs- Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- 2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
 - der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- 3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

§ 30 b Konsumentenschutzgesetz Hinweis auf die Zulässigkeit der Doppelmaklertätigkeit

Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN BEI VERÄÜBERUNG

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1. 4. 2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31. 3. 2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die ab dem 1. 4. 2002 (bzw. 1. 4. 1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 25 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 1. 4. 2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 1. 4. 1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 25 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden.

Ab einer Behaltdauer von 10 Jahren kann eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr, insgesamt gedeckelt mit 50 %, geltend gemacht werden, d. h. ab dem 35. Jahr wird der Spekulationsgewinn mit 12,5 % besteuert.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

„Altfälle“: 3,5 % bzw. 15 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 1. 4. 2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 1. 4. 1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert.

• **3,5 % vom Veräußerungserlös bzw.**

• **15 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1. 1. 1988 eine Umwidmung stattgefunden hat**

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 25% zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen.

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn

- eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder
- 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist,

Pantacus GmbH FN273408x, LG Graz
Immobilienmakler
Telefon: +43 316 33 95 89
Fax: +43 316 231123 9279
E-Mail: immo@pantacus.at



fällt keine Immobilienertragsteuer an.
B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

Die Erklärung der Steuer bzw. Meldung hat durch Selbstberechnung der Parteienvertreter über finanz-online zu erfolgen und ist bis 15. des zweitfolgenden Monats durchzuführen.

3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Würden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder in den Jahren 1997 bis 1999 verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen »Normal-AfA« für Herstellungsaufwand als »besondere Einkünfte aus Vermietung« nachzuversteuern. Wenn seit dem ersten Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens sechs weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese »besonderen Einkünfte«, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre anzusetzen.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 oder gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1972 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

5. Vorsteuerberechtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 1. 4. 2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z. B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die Stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

ENERGIEAUSWEIS

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) schreibt vor, dass bei Verkauf eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen hat.

Ab 1. 12. 2012 (Inkrafttreten des EAVG 2012) müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch für den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Ab 1. 12. 2012 ist dem Käufer der Energieausweis oder eine vollständige Kopie des Energieausweises spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 5 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Keine Vorlagepflicht eines Energieausweises besteht bis 1. 12. 2012 für jene Gebäude oder Nutzungsobjekte, für die auch nach den jeweils anwendbaren baurechtlichen Vorschriften der Bundesländer kein Energieausweis erstellt werden muss. Ab 1. 12. 2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalschutzte Objekte sind dann z. B. nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 am 1. 12. 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

RÜCKTRITTSRECHTE GEMÄß §§ 3, 3A UND 30 A DES KONSUMENTENSCHUTZGESETZES (KSchG)

Pantacus GmbH FN273408x, LG Graz
Immobilienmakler
Telefon: +43 316 33 95 89
Fax: +43 316 231123 9279
E-Mail: immo@pantacus.at



Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und entweder seine Vertragserklärung gemäß § 30a KSchG

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll;

oder eine Vertragserklärung gemäß § 3 KSchG

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmaklers selbst angebahnt hat (§ 30a KSchG) bzw. kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach der Abgabe der Vertragserklärung (§ 30a KSchG) bzw. nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner (§ 3KSchG).

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B.: aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher – gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde- kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG: Weiters ist ein Rücktrittsrecht nach § 3a KSchG vorgesehen, wenn ohne Veranlassung durch den Verbraucher maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht, oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für Verbraucher, ohne Belehrung endet die Frist einen Monat nach der Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§ 30a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.