

# NEBENKOSTENÜBERSICHT

und weitere Informationen gem. §30b Konsumentenschutzgesetz für den Verkauf von Immobilien

## 1. Grunderwerbssteuer

Vom Wert der Gegenleistung 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)

## 2. Grundbucheintragungsgebühr

(Eigentumsrecht) 1,1%

## 3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung

Nach Vereinbarung, im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

## 4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren

Länderweise unterschiedlich

## 5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen, Übernahme durch den Erwerber

Neben der laufenden Tilgungsrate, außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.

## 6. Allfällige Anliegerleistungen

Laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.

## 7. Vermittlungsprovision

### A bei Kauf, Tausch oder Verkauf

	bei einem Wert	
▪ Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen	bis € 36.337,00	je 4 %
▪ Liegenschaftsanteilen, an denen ein Wohnungseigentum besteht, oder vereinbarungsgemäß begründet wird	ab € 48.449,00	je 3 %
▪ Unternehmen aller Art	von € 36.337,00	€ 1.454,00
▪ Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück	bis € 48.449,00	

### B bei Optionen

▪ 50 % der Provision gemäß Punkt 7. A, welche im Falle des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden		
▪ jeweils zuzüglich	20 %	UST

## STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

### 1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

a) Steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensrecht.

Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können abhängig vom Buchwert und Veräußerungserlös steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.

b) bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren, ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist), unterliegen die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) beim Veräußerer der Einkommensbesteuerung. Zur Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zusätzlich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerlicher Subventionen des §28Abs.6 EStG 1988 gegenüberzustellen.

Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen, wie zB Lifteinbau) in Teilbeträgen gem. §28Abs.3 EStG 1998 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzungen in Teilbeträgen noch nach dem 31.12.1988 geltenden Bestimmungen, des §28Abs.2 EStG 1972, so gilt die 10 jährige Sperrfrist. Hat der Veräußerer die Liegenschaft unentgeltlich (Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Die vom Veräußerer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- und Schenkungssteuer ermäßigt.

### 2. Ausnahmeregelungen bei Spekulationsgewinn

a) Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit 2 Jahren als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.

b) Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf dem Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.

c) Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von 5 Jahren seit der Anschaffung um jährlich 10 %.

### 3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen) gem. §28Abs.3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre gem. §28Abs.2 EStG 1972 auf 10 Jahre 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 nach zu versteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelabsetzungen abgesetzt wurden, mindestens 6 weitere Jahre verstrichen sind, sind über den Antrag diese besonderen Einkünfte, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig

#### 4. Verlust der Zehntel- und Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gem. §28 Abs.2, 3, 4 EStG 1988 oder gem. §28Abs.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 (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

#### 5. Anteilige Vorsteuerberichtigung gem. §12Abs. 10 UStG

Die bei aktivierungspflichtigen Aufwendungen oder Großreparaturen von Gebäuden geltend gemachten Vorsteuerbeträge sind anteilig zu berücksichtigen (zurück zu zahlen), wenn die betreffende Liegenschaft in den auf die jeweilige Arbeit folgenden neuen Kalenderjahren veräußert wird. Möglichkeit bei Option zur Umsatzsteuerpflicht.

#### 6. Steuerfreie Rücklagen

Gem. §11 oder §28 Abs.5 EStG 1988 bzw. §28Abs. 3 EStG 1972 sind im Falle der Veräußerung vom Verkäufer sofort steuerpflichtig aufzulösen (Auflösung sonst bis 31.12.1998 gem. Strukturanpassungsgesetz).

#### 7. Verkauf von Waldgrundstücken

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

#### 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
  - a) 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.
  - b) mit dem Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt.
  - c) 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
  - d) 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
  - a) der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird
  - b) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
  - c) das Vermittlungsgeschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber vom beauftragten Makler zustande gekommen ist.
3. Leistungen nach Abs 1 und 2 gelten als Vergütungsbetrag i. S. des §1336 ABGB.

#### §30b KONSUMENTENSCHUTZGESETZ

##### Hinweis auf die Zulässigkeit der Doppelmaklertätigkeit

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

##### RÜCKTRITTSRECHT GEM: §§3, 3a und 30a KSchG

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechtes (insbesondere Mietrechts) eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist und zwar:
  - an einer Wohnung an einem Einfamilienhaus 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 gem. §3 KSchG
  - weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben
  - noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§3KSchG)

kann binnen 1 Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach der Abgabe der Vertragserklärung (§30a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach dem Tag der ersten Besichtigung (§30a KSchG) bzw. nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner.

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 gem. §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:

- a) die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten
- b) steuerliche Vorteile
- c) 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 Vertragserfüllung.

##### Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- a) Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers
- b) im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar)
- c) angemessene Vertragsanpassung, eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§30a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.