

GERHARD KUMER

Immobilienvermittlung · Immobilienentwicklung
Sachverständiger für das Immobilienwesen

NEBENKOSTENÜBERSICHT FÜR DEN KAUF/VERKAUF VON IMMOBILIEN

A-9020 Klagenfurt am Wörthersee
Muldenweg 14

Mobil: + 43 664 212 3131
office@immobilien-kumer.at

1.) GRUNDERWERBSTEUER

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

2.) GRUNDBUCHSEINTRAGUNGSGEBÜHR

(Eigentumsrecht) ...1%

3.) KOSTEN DER VERTRAGSERRICHTUNG UND GRUNDBÜCHERLICHEN DURCHFÜHRUNG

nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters 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 Aufschließungsgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)

7.) VERMITTLUNGSPROVISION:

A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von	bei einem Wert	
<ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird • Unternehmen aller Art • Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück 	ab € 48.449,-	je 3%
	von € 36.337,-	
	bis € 48.449,-	€ 1.453,46
B) bei Optionen		
<ul style="list-style-type: none"> • 50% der Provision gemäß Punkt 7.A, welche im Falle des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden 	bis € 36.337,-	je 4%
	jeweils zuzüglich 20% USt.	

STEUERLICHE AUSWIRKUNG

1.) VERÄUßERUNGS- UND SPEKULATIONSGEWINN

- steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht.

a) Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können -abhängig von Buchwert und Veräußerungserlös- steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.

b) Bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbaut) 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 (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des §28 Abs. 6 EStG1988 gegenüberzustellen.

Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Abschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B.: Lifteinbau) in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1998 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzungen in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12.1988 geltenden Bestimmungen des § 28 Abs. 2 EStG 1972, so gilt die 10-jährige Spekulationsfrist.

Hat der Veräußerer die Liegenschaft unentgeltlich (z.B.: durch 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- oder Schenkungssteuer ermäßigt.

2.) AUSNAHMEREGLUNGEN BEIM SPEKULATIONSGEWINN:

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

b) Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den 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 fünf 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) gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäß § 28 Abs. 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“ nachzuversteuern. Wenn seit dem 1. 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 ZEHNTTEL- BZW. FÜNFZEHNTTELABSETZUNG:

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 nicht 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 GEMÄß § 12 ABS. 10 USTG:

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

6.) „STEUERFREIE RÜCKLAGEN“:

Gemäß § 11 oder § 28 Abs. 5 EStG 1988 bzw. § 28 Abs. 3 EStG 1972 sind im Falle der Veräußerung vom Verkäufer sofort steuerpflichtig aufzulösen (Auflösung sonst bis 31.12.1998 gemäß 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 1.) 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;

2.) mit dem Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

3.) 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

4.) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1.) der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

2.) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder

3.) 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.

§ 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.

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

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 Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§ 3 KSChG)

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach der Abgabe der Vertragserklärung (§ 30a KSChG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages (§ 3 KSChG) oder, sofern die Zweitschrift, samt Rücktrittsbelehrung später ausgehängt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§ 30 a KSChG) bzw. nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner /§ 3 KSChG).

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 (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

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