

Nebenkostenübersicht Kauf

- 1. Grunderwerbsteuer** 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. Verwaltungsabgaben und Verwaltungsverfahren** landesweise unterschiedlich
- 5. Förderungsdarlehen** bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:
Nach 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** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

| A) <u>Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von</u> | <u>Bei einem Wert</u> | |
|--|---|---------------|
| <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 | bis € 36.336,42 | je 4 % |
| | von € 36.336,43 | |
| | bis € 48.448,49 | je € 1.453,46 |
| | mehr als € 48.448,49 | je 3 % |
| B) <u>Bei Optionen</u> | von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 50% der Provision gemäß Punkt 7.A, welche im Falle des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden. | jeweils zuzüglich 20% USt. | |

Mit Erhalt dieser Übersicht- und/oder Zeichnung des Besichtigungsscheines wird der Interessent auch davon in Kenntnis gesetzt, dass er weder die Kaufmöglichkeit- noch die erhaltenen Daten des Kaufobjektes an Dritte weitergeben darf. Im Falle eines diesbezüglichen Verstoßes wird sich der Immobilienmakler am weitergebenden Interessenten –hinsichtlich Vermieter- und Mieterprovision- schadlos halten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gem. § 3 (1) Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) der Vermieter verpflichtet ist, spätestens bis zur Abgabe einer Vertragserklärung dem Mieter einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und wenn der Vertrag geschlossen wird auszuhandigen.

Insbesondere wird lt. EAVG darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler, nicht jedoch der Vermieter, dann von jeglichen Strafbestimmungen entschuldigt ist, wenn er –so wie hier- den Vermieter ausdrücklich darauf hingewiesen hat, einen Energieausweis fristgerecht beizubringen. Für dieses Versäumnis sind Verwaltungsstrafen bis zu € 1.450,-- möglich !!

III. GRUNDLAGEN der Maklerprovision § 6 Abs 1, 3 und 4, § 7 Abs 1; §§ 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 vertragsgemäß 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 der 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

§ 15 (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 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 ein 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.

IV KONSUMENTENSCHUTZBESTIMMUNGEN

§ 30 b KSchG. Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 MaklerG.

Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei der zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

V. STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN BEI VERÄUSSERUNG

1) Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht.

- a) 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 (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des § 28 Abs 6 EstG 1988 gegenüberzustellen.

Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Lift einbau) in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs 3 EstG 1998 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzungen in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12.1988 gelten 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) Ausnahmeregelungen 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..“ nach zu versteuern. 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 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 Kaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel-, bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

5) Vorsteuerberechtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 9 Jahr anteilig zu berichtigen. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberechtigung vermieden werden, indem 20 % USt. zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Da die USt. 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.

VI. RÜCKTRITTSRECHTE

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- 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;

kann **innen zwei Wochen (ab 01.06.2014) schriftlich seinen Rücktritt** erklären.

Die Frist **beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, dh. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, Reuegelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

2. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- Weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
 - Noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat,
- kann bis zu Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen zwei Wochen (ab 01.06.2014) schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine Urkunde ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält.

Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. auf Grund 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.

3. Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn

- Ohne seine Veranlassung,
- 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 zwei Wochen 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 über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen..
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar)
- Angemessene Vertragsanpassung

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei erhält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

Hiermit wird der Erhalt und die Erläuterung der Nebenkosten mit den Konsumentenschutzrechten in Kopie bestätigt.

Der/Die Unterzeichnende wurde davon in Kenntnis gesetzt, dass der Immobilienmakler sofort tätig sein soll. Damit ist klar kommuniziert, dass damit das Rücktrittsrecht auf Kundenwunsch verwirkt ist.

F.d.R.d.A.