



**RE/MAX®**  
**Immowest**



© RE/MAX Immowest/Eduard Golze GmbH

## Ihr Standort für Ihr Geschäft oder Büro im Bregenzer Zentrum 6900 Bregenz – Rathausstraße 11

- Zentrale Lage
- Im Stadtzentrum gelegen
- Hohe Fußgängerfrequenz
- Vielseitig verwendbar
- Mögliche Nutzung: Büro, Verkaufsfläche, Showroom
- 2 Etagen
- Kurzfristig verfügbar
- Top Mietzins



**RE/MAX®**  
**Immowest**

## Daten

Objektnummer 2749:	bei Rückfragen bitte angeben
Objekttyp:	Geschäftsfläche/Verkaufsfläche
Nutzfläche:	197,19 m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	2
Heizungssystem:	Zentralheizung (Öl)
Personenlift:	Ja
Beziehbar:	ab sofort
Baujahr:	1966
HWB:	61 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
HWB Klasse:	C
Katastralgemeinde:	Bregenz
Einlagezahl:	1110
Grundstücknr.:	.116/1, .116/2
Widmung:	Baukerngebiet

## Mietpreis:

**Auf Anfrage!**

Betriebskosten: ca. € 664,35 brutto / Angabe vom Vermieter



### Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber

Tel. +43 664 88495400

oder Tel. +43 5574 53434

p.huber@remax-immowest.at

### Einmalkosten:

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

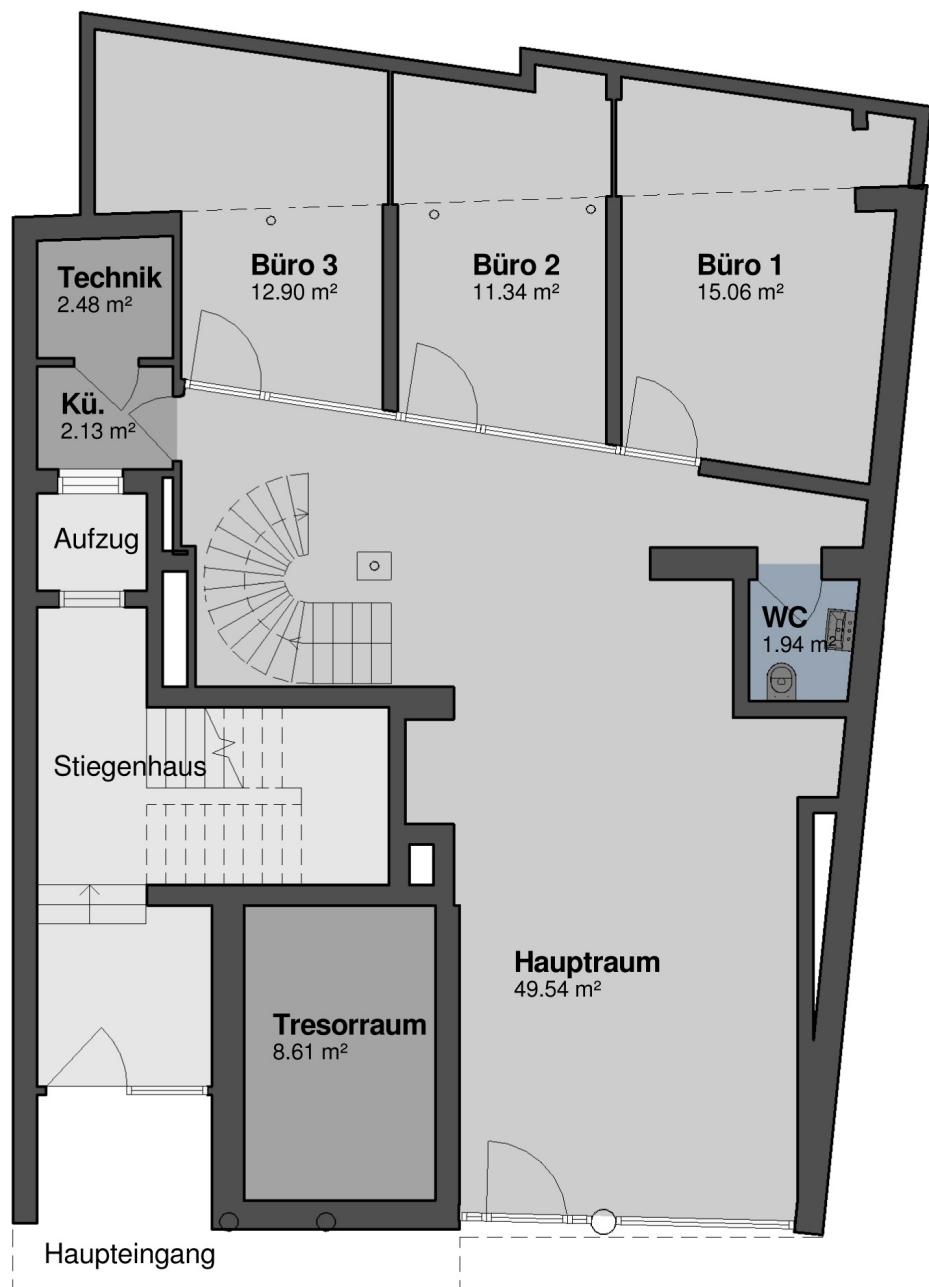
Vertragserrichtungskosten

Finanzamtvergebührungen

Kaution: 3 BMM als Bankgarantie oder Sparbuch



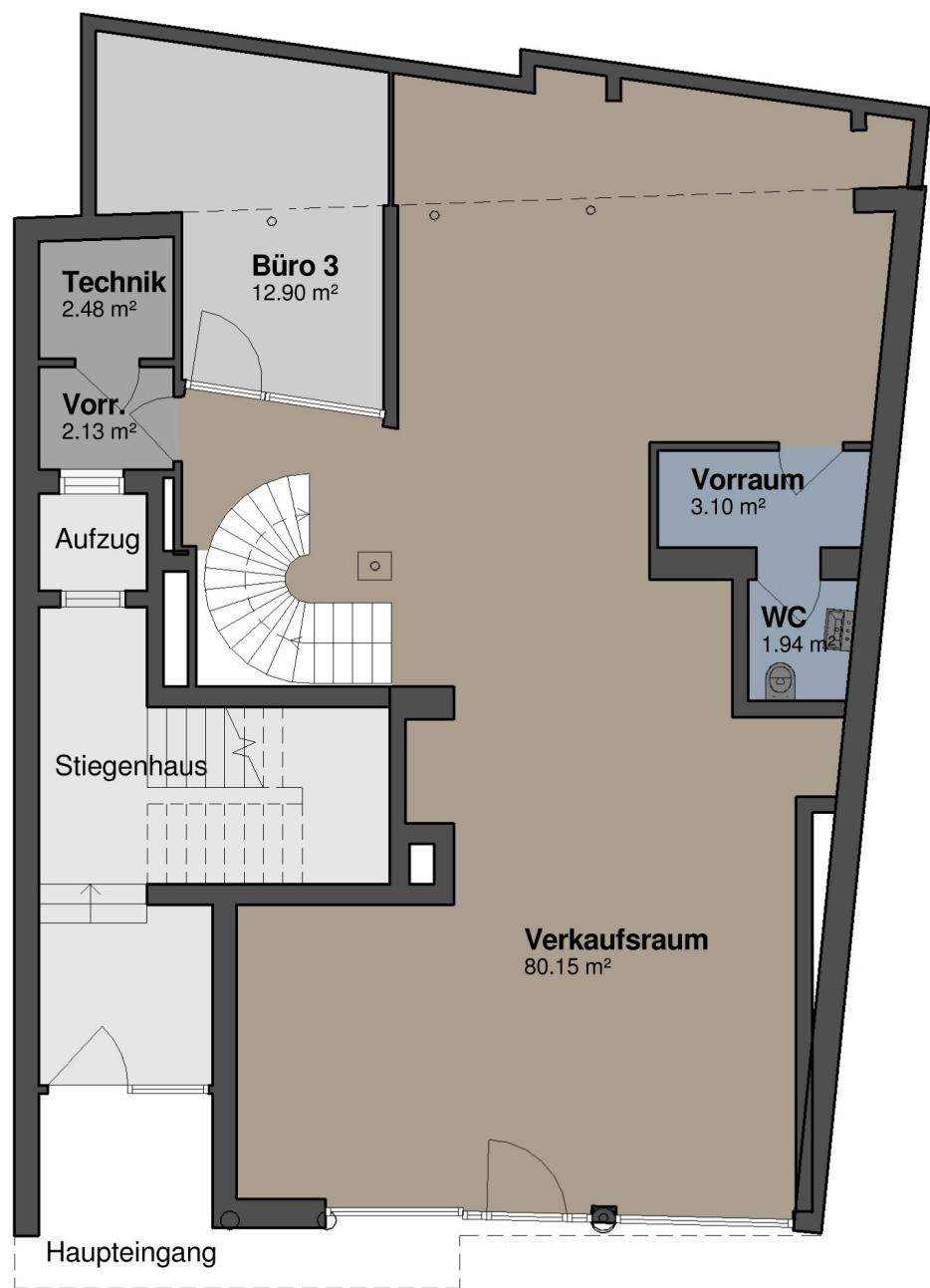
**RE/MAX®**  
Immowest



Grundriss EG Bestand ohne Maßstab



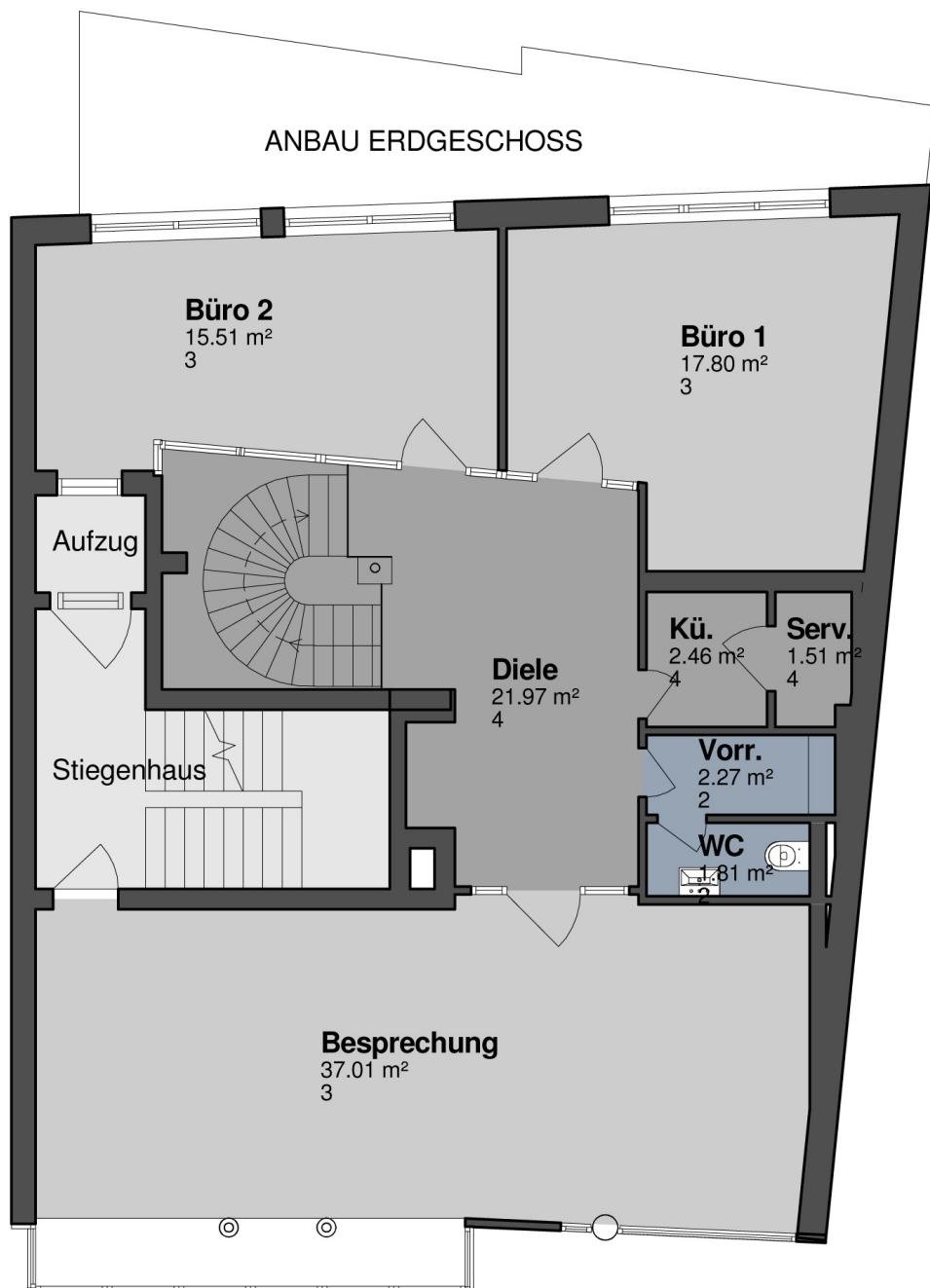
**RE/MAX®**  
Immowest



Grundriss EG - Verkaufsvariante ohne Maßstab



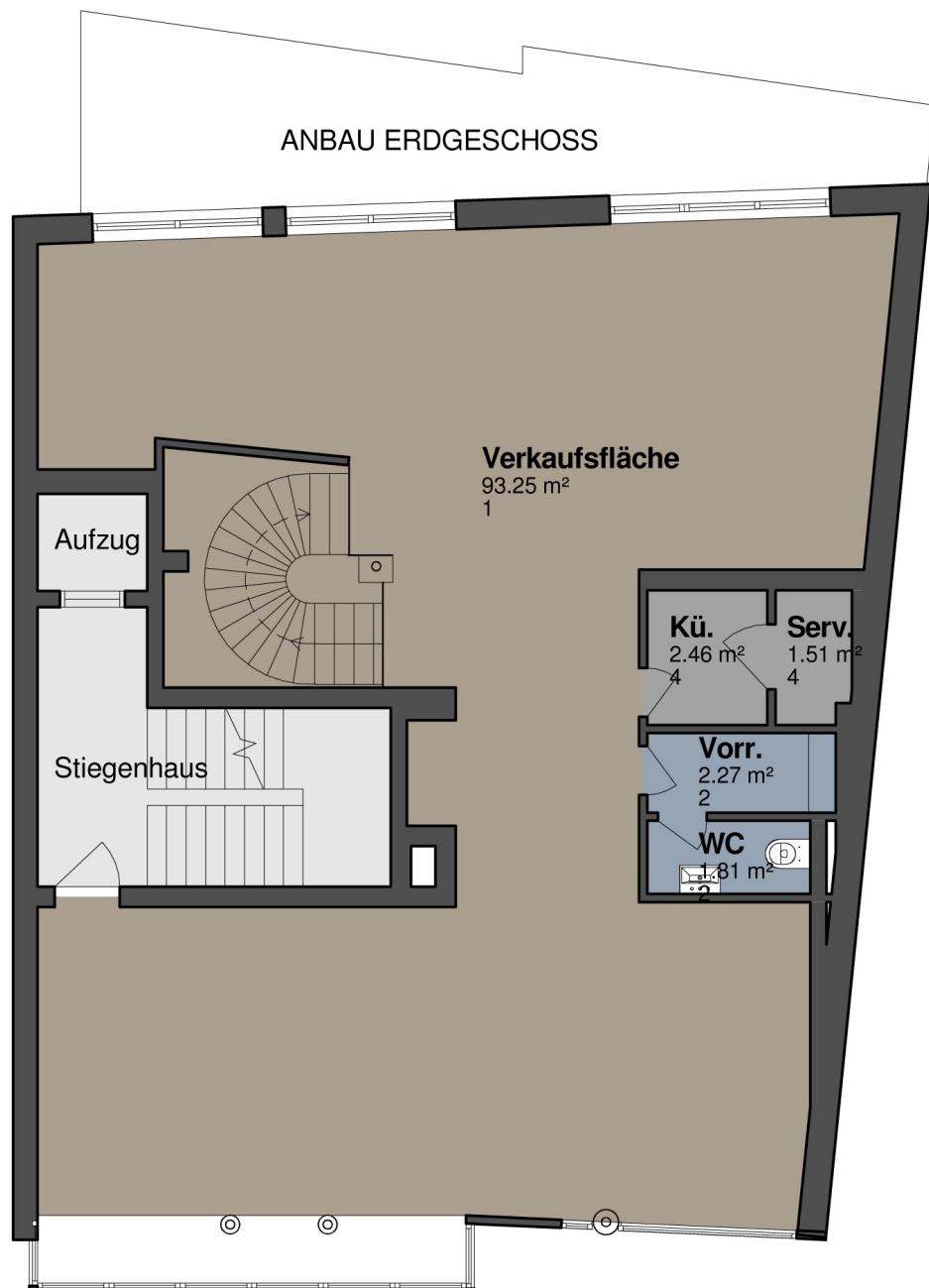
**RE/MAX®**  
Immowest



Grundriss 1.0G Bestand ohne Maßstab



**RE/MAX®**  
Immowest



Grundriss 1.OG - Verkaufsvariante ohne Maßstab



**RE/MAX®**  
**Immowest**



© RE/MAX Immowest - P. Götz Gmbh

Außenansicht 1



Außenansicht 2



**RE/MAX®**  
**Immowest**



EG Ansicht 1



EG Ansicht 2



**RE/MAX®**  
**Immowest**



©RE/MAX Immowest - R. Götze GmbH

#### EG Ansicht 3



©RE/MAX Immowest - R. Götze GmbH

#### EG Ansicht 4



**RE/MAX®**  
**Immowest**



©RE/MAX Immowest - R. Götze GmbH

### 1. OG Ansicht 1



©RE/MAX Immowest - R. Götze GmbH

### 1. OG Ansicht 2



**RE/MAX®**  
Immowest



©RE/MAX Immowest - R. Götze GmbH

1.0G Ansicht 3



©RE/MAX Immowest - R. Götze GmbH

1.0G Ansicht 4



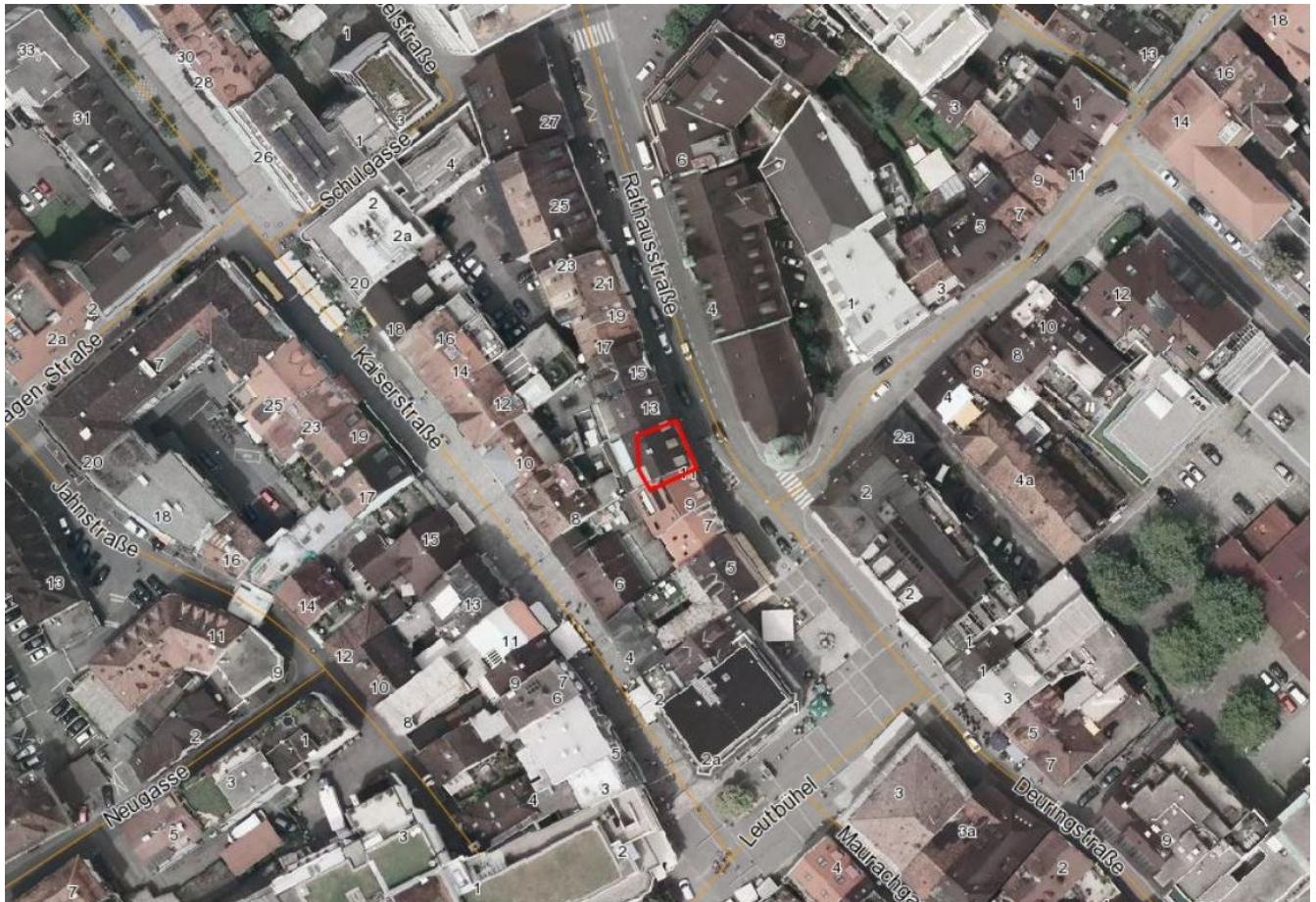
**RE/MAX®**  
**Immowest**



1. OG Ansicht 5



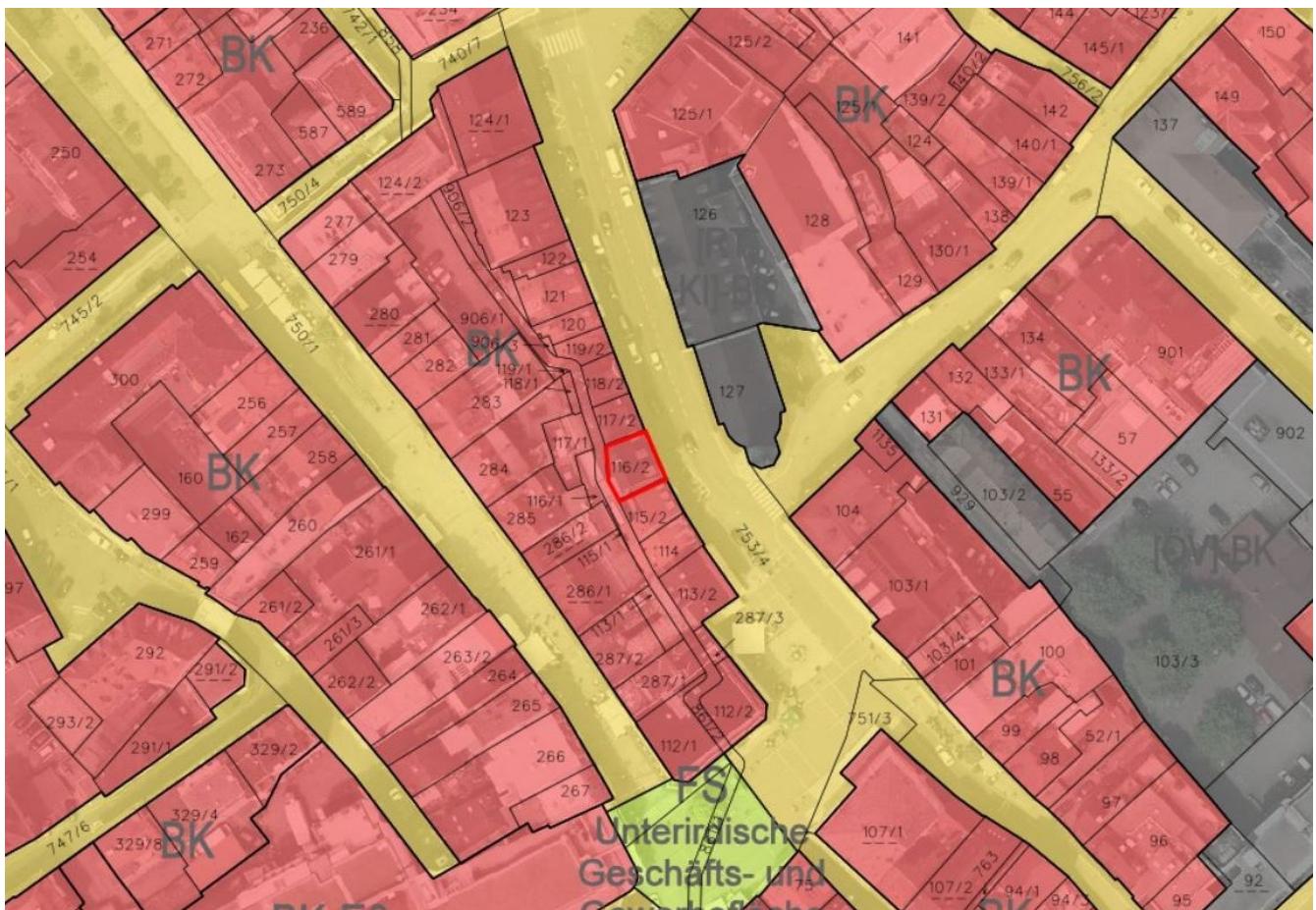
**RE/MAX®**  
**Immowest**



Adressenplan



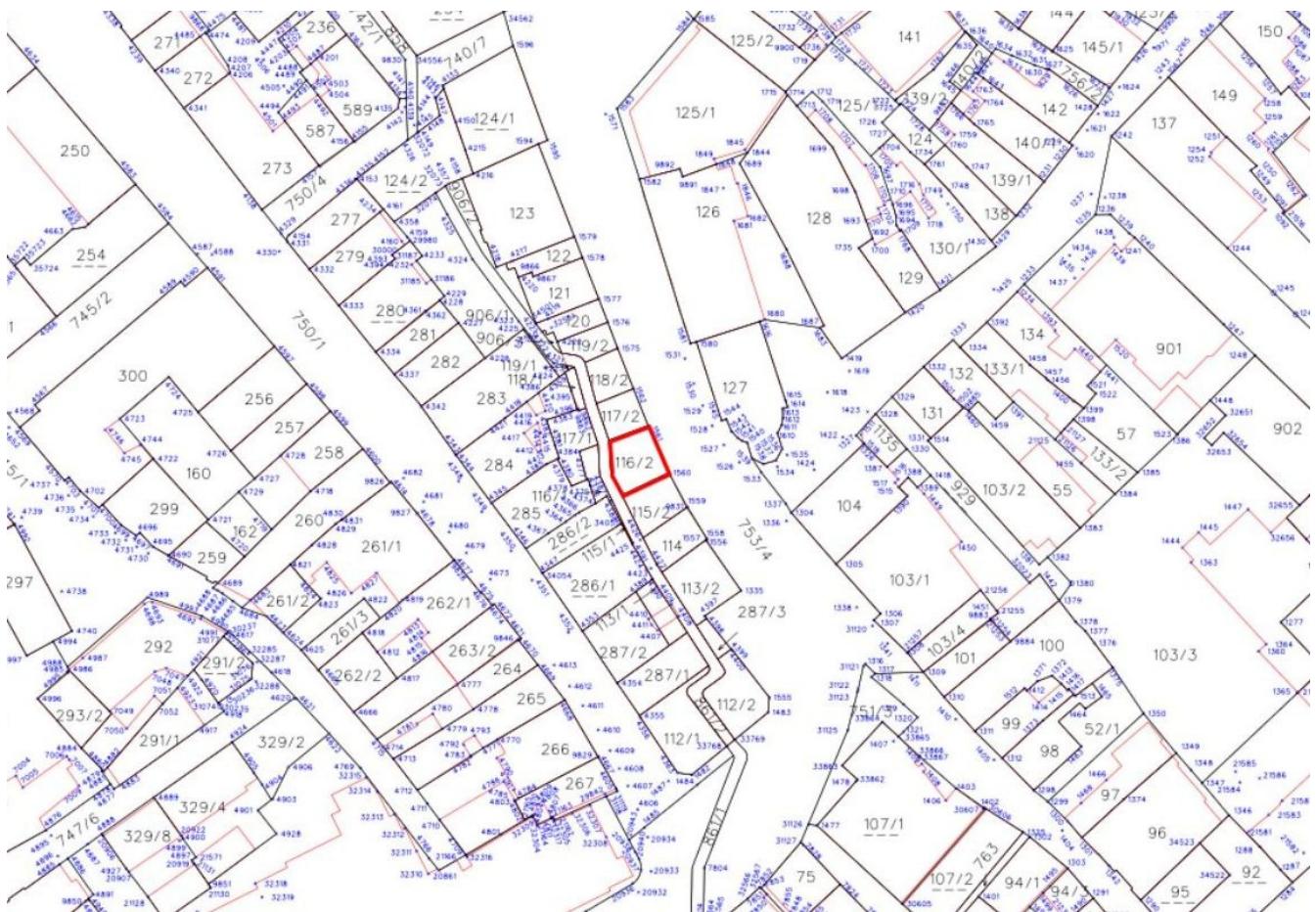
**RE/MAX®**  
**Immowest**



Flächenwidmung



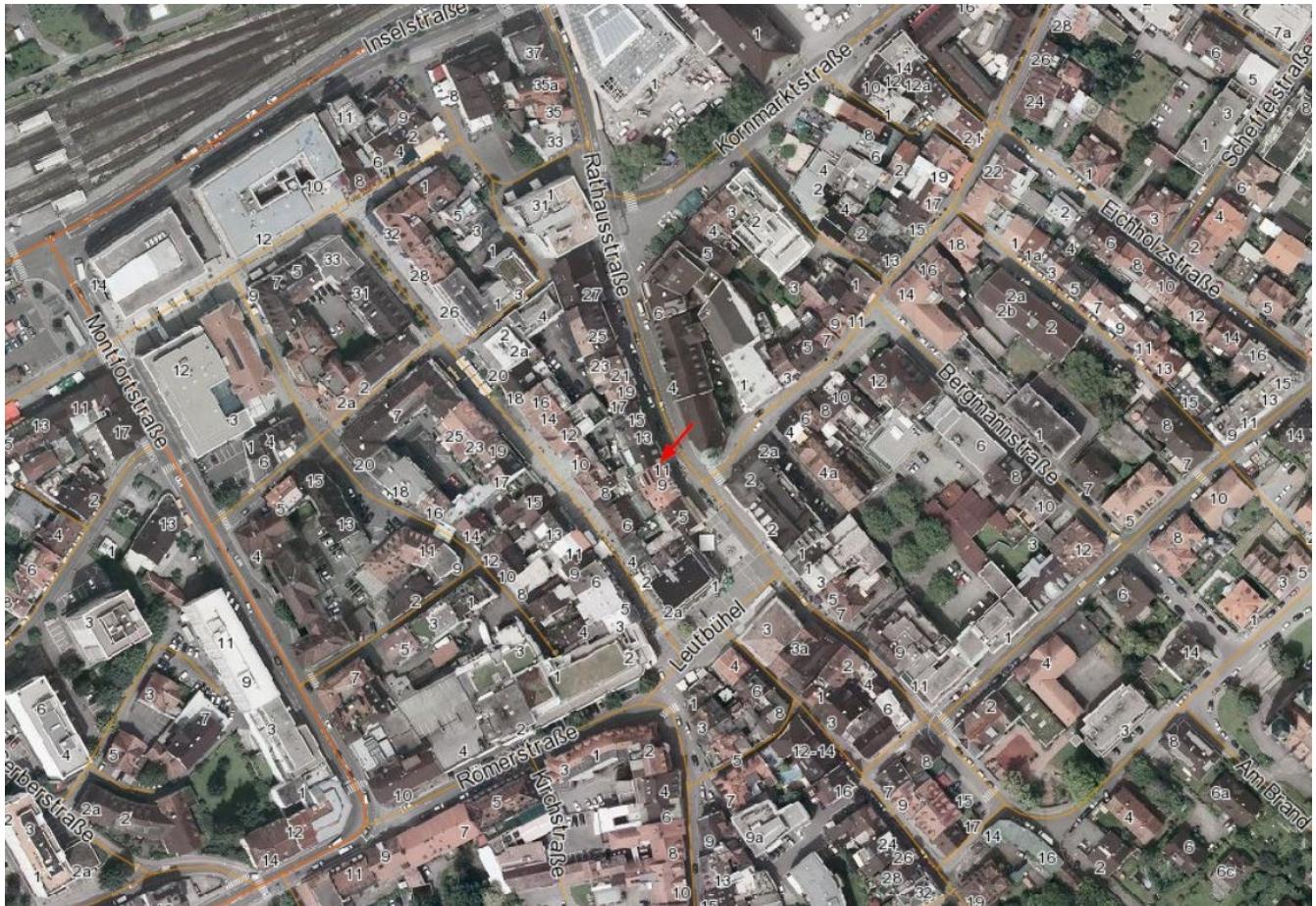
**RE/MAX®  
Immowest**



## Grundstücksplan



**RE/MAX®**  
**Immowest**



Anfahrtsplan

Wir sind gerne für Ihre Anliegen da.



**Reinhard Götze**  
Inhaber  
Geschäftsführung



**Akad. IM  
Matthias Hagen**  
Wohnimmobilien



**Philipp Huber**  
Wohnimmobilien / Gewerbe



**Christoph Grabher**  
Wohnimmobilien



**Janos Szabo**  
Wohnimmobilien



**Ulrich Danner**  
Wohnimmobilien



**Emrah Uysal**  
Wohnimmobilien



**Arnold Lins**  
Gewerbe



**Ramona Domig**  
Wohnimmobilien / Gewerbe



**Rita Zöhrer**  
Office-  
management



**DI Jelena März**  
Office-  
management

# **NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN**

für Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter, Pächter und Verpächter von Immobilien

V34

Die Paragraphenhinweise beziehen sich, so nicht anders angegeben, auf die Immobilienverordnung idF BGBI II 2010/268.

Diese Information wurde Ihnen von einem Mitglied eines rechtlich und wirtschaftlich selbstständigen RE/MAX-Immobilienbüros in Österreich überreicht.

Sie wurde gem. §10 dem **Verein für Konsumenteninformation (VKI)** übermittelt.

Vor Abschluss eines Immobiliengeschäfts ist eine einzelfallbezogene Beratung durch einen **Anwalt, Notar und Steuerberater** unerlässlich!

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein §5(1)MaklerG. Wird er auftragsgemäß nur für eine Partei tätig, so hat er dies der anderen Seite mitzuteilen §17MaklerG. Falls der Makler mit dem vermittelten Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen **Naheverhältnis** steht, so hat er diesen Umstand unverzüglich bekannt zu geben §6(4)MaklerG.

Der Immobilienmakler wird tätig: entweder aufgrund eines **schlichten Maklervertrages** (keine Tätigkeitsverpflichtung, Beendigungsmöglichkeit für beide Vertragspartner jederzeit, Beauftragung einer beliebigen Anzahl an Maklern zulässig) oder aufgrund eines **Alleinvermittlungsauftrages** (Tätigkeitsverpflichtung, Befristung auf angemessende Dauer, keine Beauftragung eines weiteren Maklers zulässig) §14MaklerG.

## **I. NEBENKOSTEN bei KAUFWERTRÄGEN**

1. **Grunderwerbssteuer** vom Wert der Gegenleistung (mindestens vom Grundstückswert): 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht): 1,1%
3. **Vertragserrichtung und grundbürgerliche Durchführung:** Kosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerichters zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. **Grundverkehrsverfahren:** Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben sind länderweise unterschiedlich.
5. **Übernahme der Förderungsdarlehen** bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheim durch den Erwerber: Es besteht KEIN Rechtsanspruch auf Übernahme. Im jeweiligen Einzelfall sind sowohl die Möglichkeiten der Übernahme als auch allfällige daraus resultierende Belastungen zu ermitteln.
6. **Allfällige Anliegerleistungen** wie Aufschließungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.); laut Vorschreibung der Gemeinde.
7. **Vermittlungshonorar:** Berechnungsbasis ist der **Wert**. Er besteht idS aus dem Kaufpreis zzgl. übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geldwerten Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten, etc. §16(1). Die gesetzliche Honorarobergrenze jeweils vom Käufer und Verkäufer beträgt:

a) bei <b>Kauf, Verkauf oder Tausch</b> von:	Wert §15(2)	zzgl. 20% MWSt.
• Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen §15(1),	bis € 36.336,42	4%
• Liegenschaftsanteilen, an denen <b>Wohnungseigentum</b> besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird §15(1)2	von € 36.336,43 bis € 48.448,49	€ 1.453,46
• Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen aller Art §15(1)3-4,	ab € 48.448,50	3%
• Abgeltungen für <b>Superädifikate</b> auf verpachteten / vermieteten / zu verpachtenden / zu vermietenden Grundstücken §15(1)5.		
• <b>Ausgenommen</b> von diesen Obergrenzen sind Burgen, Schlösser, Klöster §11.		
- b) bei **Optionen**: 50% des Honorars gemäß Pkt. I.7.a), das aber im Fall der Optionsrecht-Ausübung auf das Gesamthonorar angerechnet wird §14.
- c) Die **Übernahme** des Honorars einer Vertragsseite durch die andere ist zulässig, solange WEDER die Höchstsumme beider Seiten NOCH das 2-fache des Maximalhonorars der eigenen Seite überschritten wird. UNZULÄSSIG ist die Überwälzung auf Suchende bei Wohnungen oder Einfamilienhäusern §12(2).

## **II. NEBENKOSTEN bei MIETVERTRÄGEN**

1. **Vergebührungs des Mietvertrages** §33TP5GebG: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. MWSt.), höchstens des 18-fachen Jahreswertes; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes. Der Vermieter (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Notar, Rechtsanwalt oder Hausverwalter) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Mietverträgen über Gebäude und Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, ist die Bemessungsgrundlage mit dem 3-fachen Jahreswert begrenzt.

2. **Vertragserrichtungskosten:** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichters.

**Vermittlungshonorar:** Berechnungsbasis für das Honorar ist der **Bruttomonatsmietzins** (abgekürzt: **BMMZ**). Dieser besteht aus gem. §24(1):

- Haupt- oder Untermietzins,
- anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
- Anteile für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
- allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.
- NICHT ist die **Mehrwertsteuer** für die Berechnung der Honorargrundlage in den Bruttomietzins einzurechnen §24(1).
- NICHT sind die **Heizkosten** mit einzurechnen, wenn es sich um eine Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Mietzinshöhe NICHT frei vereinbart werden darf §24(2).

**Vermittlung** durch **Immobilienmakler** (Honorarobergrenze zzgl. 20% MWSt.):

bei einer <b>Befristung</b> von:	bei <b>Wohnungen und Einfamilienhäusern</b> ,		bei <b>Geschäftsräumen</b> aller Art §19(1)	
• weniger als 2 Jahren	vom <b>Vermieter</b> :	vom <b>Mieter</b> :	3 BMMZ §20(2)	1 BMMZ §20(1)
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren	3 BMMZ §20(2)	1 BMMZ §20(1)	3 BMMZ §19(2)	1 BMMZ §19(1)
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	3 BMMZ §20(2)	2 BMMZ §20(1)	3 BMMZ §19(2)	2 BMMZ §19(1)

Für einzelne Wohrräume in Untermiete ist das Honorar mit jeweils 1 BMMZ begrenzt §23. **Honorarüberwälzungsregeln:** wie beim Kauf (Pkt.I.7.c).

**Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar:** Es darf in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das Höchsthonorar der Gesamtlaufzeit NICHT überschreiten §19(3), §20(3) und bei Wohnungen und Einfamilienhäusern maximal ½ BMMZ betragen §20(3).

**Geschäftsräume** gem. §19(1) sind: Arbeits-, Verkaufs- u. Kanzleiräume, Büros, Lager, Lokale, Magazine, Werkstätten, Garagen, Einstellplätze, usw.

**Investition-, Inventar-, Rechte-Abgeltung:** Dafür ist als Honorar nur vom Vermieter/Vormieter max. 5% des Bruttowertes zzgl. MWSt. zulässig §22.

**Vermittlung von Sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten**, die NICHT unter §18-26 fallen: Dafür ist das Honorar vom Überlasser mit 3 BMMZ und vom Nutzer bei Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 2 BMMZ begrenzt §27.

**Vermittlung** durch **Immobilienmakler mit Hausverwaltertätigkeit**: Regelungen wie oben. Ausnahmen: Wenn der Makler das Haus verwaltet, und an der Mietwohnung KEIN Wohnungseigentum besteht, und/oder der Auftraggeber der Mehrheitseigentümer der Liegschaft ist, gilt als Honorarobergrenze:

bei einer <b>Befristung</b> von:	vom <b>Vermieter</b> :	vom <b>Mieter</b> :	zzgl. 20% MWSt. §21(3)
• weniger als 2 Jahren	1 BMMZ §21(2)	½ BMMZ §21(1)	
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren	2 BMMZ §21(1)	½ BMMZ §21(1)	Betr. Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	2 BMMZ §21(1)	1 BMMZ §21(2)	gilt lt. §21(1) sinngemäß §20(3), (s.o.).

### **III. NEBENKOSTEN bei PACHTVERTRÄGEN**

1. **Vergebührungs** des Pachtvertrages:
  - bei Befristung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttonpachtzinses §33T5GebGes;
  - bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahresbruttonpachtzinses.
2. **Vertragserrichtungskosten:** nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerichters.
3. **Vermittlungshonorar** (Honorarobergrenze jeweils von beiden Auftraggebern, zzgl. 20% MWSt.):
  - a) **Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft:**
    - bei **unbestimmter Pachtdauer**: 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses §25(2)
    - bei **bestimmter Pachtdauer**: bis zu 6 Jahren: 5% des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses; bis zu 12 Jahren: 4%; bis zu 24 Jahren: 3%; über 24 Jahre: 2% §25(1); oder der Höchstsatz der nächstkürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist §12(4).
    - für die Vermittlung von **Zugehör** (Vieh, Inventar, Erntevorräte, etc.): max. 3% des Gegenwertes §25(3).
  - b) **Unternehmenspacht und sonstige nicht-land-und forstwirtschaftliche Pacht** §26
    - bei **unbestimmter Pachtdauer**: 3-facher monatlicher Pachtzins §26(2);
    - bei **bestimmter Pachtdauer**: bis zu 5 Jahren: 5% des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses; bis zu 10 Jahren: 4%; über 10 Jahre: 3% §26(1); oder der Höchstsatz der nächstkürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist §12(4).
    - **Abgeltungen für Investitionen/Einrichtungsgegenstände** vom Verpächter/Vorpächter: bis 5% des vom Pächter dafür bezahlten Betrages §26(3).

### **IV. NEBENKOSTEN bei HYPOTHEKARDARLEHEN**

1. **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,2%
2. **Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung:** 0,6%
3. **Errichtung der Schuldenurkunde:** Kosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerichters.
4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren: laut Tarif GebG, NTG.
5. **Allfällige Schätzung:** Kosten laut Sachverständigentarif.
6. **Vermittlungshonorar:** Sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung eines Kauf- oder Tauschgeschäftes gem. §15(1) steht, max. 2% der Darlehenssumme; sonst max. 5% der Darlehenssumme §17.

### **V. GRUNDLAGEN des MAKLERHONORARS** §§-Angaben betreffen das MaklerG

- Der Auftraggeber ist zur **Zahlung eines Honorars** für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt §6(1).
- Der Makler hat auch dann Anspruch auf Honorar, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäße zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich **gleichwertiges Geschäft** zustande kommt §6(3).
- Dem Makler steht KEIN Honorar 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 Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Honorar, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist §6(4).
- Der Honoraranspruch entsteht mit der **Rechtswirksamkeit** des vermittelten Geschäfts. Es besteht KEIN Anspruch auf einen Vorschuss §7(1).
- Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer **Entstehung fällig** §10.

#### **Besondere Honorarvereinbarungen §15:**

Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühwaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe des vereinbarten oder ortsüblichen Honorars 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 Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt §15(1)1;
- mit dem Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt §15(1)2;
- 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 §15(1)3, oder
- ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederaufkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird §15(1)4.

Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass §15(2)

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird §15(2);
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist §15(2)2, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist §15(2)3.

Leistungen nach §15(1)-(2) gelten im Sinn des §1336ABGB als Vergütungsbetrag §15(3).

### **VI. KONSUMENTEN-SCHUTZBESTIMMUNGEN**

Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags 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 des Vermittlungshonorars, ausweist. Die Höhe des Vermittlungshonorars ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres **Naheverhältnis** iSd §6(4)3MaklerG ist hinzuweisen.

Wenn der Immobilienmakler als **Doppelmakler** tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu erhalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten NICHT spätestens vor Vertragsklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt gem. §3(4)MaklerG (Schadenersatz, Mäßigung) §30b(1)KSchG.

Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach §3(3)MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind §30b(2)KSchG.

**Vereinbarungen** betr. Ersatz für zusätzliche Aufwendungen §9MaklerG, betr. Abschluss / Verlängerung von Alleinvermittlungsaufträgen §14MaklerG und betr. besonderer Vereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs §15MaklerG sind bei Maklerverträgen mit Verbrauchern ausdrücklich und schriftlich zu treffen §31(1)KSchG.

### **VII. STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN bei VERÄUSSERUNG** §§-Angaben betreffen das EStG

Ein Immobilienmakler ist KEIN Steuerberater, daher erfordert jede Transaktion zusätzlich zu den erteilten Informationen eine steuerliche Beratung.

Folgende steuerliche Auswirkungen sind abstrakt möglich. Welche davon im Einzelfall konkret zutreffen, sind in einer steuerlichen Beratung zu klären!

1. **Veräußerung von Immobilien des Privatvermögens** §4(3a), §30(1,3), §30a(1), §30b(1,2), §30c(2,3)

Gewinne aus Immobilienverkäufen, deren Ermittlung nachfolgend dargestellt wird, sind mit dem besonderen End-Steuersatz von 30% zu versteuern.

Selbstberechnung, Mitteilung und Überweisung an das Finanzamt hat durch Parteienvertreter zu erfolgen. Zur Gewinnermittlung wird unterschieden zwischen:

**a. Neuvermögen** (Immobilien, die am 31.3.2012 steuerverfangen waren, insbesondere solche, die nach dem 31.3.2002 angeschafft wurden) §30(3):

- Als GEWINN bei Immobilienverkäufen gilt der Veräußerungserlös - vermindert um Anschaffungskosten und -nebenkosten, Aufwand für Herstellung, Instandsetzung, Steuer-Mitteilung, -Selbstberechnung und -Entrichtung - vermehrt um allfällige steuerfreie Subventionen und geltend gemachte Abschreibungen.
- Weitere Werbungs- und Instandhaltungskosten sind NICHT abzugsfähig! Der ermittelte Veräußerungsgewinn ist mit 30% zu versteuern.

**b. Altvermögen** (Immobilien, die am 31.3.2012 nicht steuerverfangen waren) §30(4,5), §30a(2):

- Grundsätzlich: Als Gewinn gilt pauschal 14% des Veräußerungserlöses. Das ergibt bei 30% Steuersatz eine Effektivsteuerbelastung von 4,2% des Erlöses.
- Für Grundstücke, deren Widmung nach dem 31.12.1987 und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb erstmals in Bauland/Baufläche geändert wurde, gelten pauschal 60% des Verkaufserlöses als Verkaufsgewinn. Das ergibt beim Steuersatz von 30% eine effektive Steuerbelastung von 18% des Verkaufserlöses.
- Auf Antrag wird der Gewinn NICHT pauschal, sondern konkret wie bei Neuvermögen ermittelt.

**c. Ausnahmen** von der Besteuerung gelten u.a. §30(2):

- für Gebäude, wenn ein **selbst hergestelltes** Gebäude veräußert wird, das innerhalb der letzten 10 Jahre NICHT zur Erzielung von Einkünften gedient hat.
- für Gebäude und dazugehöriges Grundstück, wenn es dem verkäufer durchgehend für mindestens **2 Jahre ab** Anschaffung oder mindestens **5 Jahre innerhalb** der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat, und der hauptwohnsitz aufgegeben wird.

**2. Veräußerung von Grundstücken des betriebsvermögens** §30a(3), §4(3a):

Der besondere Steuersatz von 30% für Immobilienveräußerungsgewinne gilt seit 1.4.2012 auch für Immobilien des Betriebsvermögens, und zwar sowohl für Grund und Boden als auch für Gebäude. Dies gilt jedoch dann NICHT, wenn es sich um Grundstücke handelt, die dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind (Grundstückshandel), oder wenn der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt (etwa nicht rein vermögensverwaltende Immobilienentwicklungsgesellschaften), oder wenn auf das Grundstück eine Teilwertabschreibung vorgenommen wurde, oder wenn vor dem 1.4.2012 eine Übertragung stiller Reserven gemäß §12 vorgenommen wurde. Dann hat die Ermittlung des Veräußerungsgewinns grundsätzlich nach den allgemeinen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften zu erfolgen.

**3. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer** §12(10)UStG:

Vorsteuerbeträge die aus Großreparaturen, Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen resultieren, sind bei Kauf/Tausch/Schenkung innerhalb der folgenden 19 Jahren vom Verkäufer zu berichtigen. Ist der Käufer Unternehmer im Sinn des UStG, kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem der Verkäufer auf die Steuerbefreiung verzichtet und somit der Verkauf umsatzsteuerpflichtig ist. Für bereits vor dem 1.4.2012 genutzte Immobilien (auch aktivierungspflichtige Aufwendungen und Großreparaturen) ist für die Vorsteuerberichtigung (weiterhin) auf den Zeitraum von 9 Jahren ab erstmaliger Verwendung abzustellen.

## **VIII. ENERGIEAUSWEIS** §§-Angaben betreffen das EAVG

**Vorlagepflicht:** Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 hat der Eigentümer **bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung** eines Gebäudes/Nutzungsobjektes dem Käufer/Mieter/Pächter spätestens rechtzeitig zur Abgabe einer Vertragserklärung (z.B. Anbot) einen max. 10 Jahre alten **Energieausweis** oder dessen vollständige Kopie vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Abschluss des Vertrages auszuhändigen §4(1).

Der Eigentümer hat die **Wahl**, entweder den Energieausweis des Nutzungsobjekts oder eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder des gesamten Gebäudes oder bei Einfamilienhäusern einen Energieausweis eines vom Ausweisersteller bestätigt vergleichbaren Einfamilienhauses auszuhändigen §4(2-3). Bei Angeboten in **gedruckten oder elektronischen Medien** sind der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergie-Effizienzfaktor des Objektes anzugeben §3.

Wird diese **Vorlagepflicht verletzt**, gilt automatisch eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergie-Effizienz als vereinbart §7(1).

Liegt die Gesamtenergie-Effizienz darunter, können daraus **Geährleistungsansprüche** und Ansprüche auf Verbesserung/Preisminderung/Wandlung resultieren. Darüber hinaus kann der Käufer/Mieter/Pächter sein Recht auf **Ausweisaushändigung gerichtlich** geltend machen oder einen **Energieausweis selbst** einholen und die daraus entstehenden angemessenen Kosten vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter einfordern §7(2).

Eine Vereinbarung, nach der die Verpflichtung zur Vorlage/Aushändigung des Energieausweises oder die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage/Aushändigung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, ist **unwirksam** §8.

Die **Unterlassung** der Pflichtangaben in Inseraten, die Unterlassung der Vorlage und die Unterlassung der Aushändigung eines Energieausweises stellen eine Verwaltungsübertretung dar und können pro **Verstoß** mit einer **Strafe in der Höhe von bis zu € 1.450,-** bestraft werden §9.

**Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht** bestehen für jene Gebäude, die

- nur frostfrei gehalten werden,
- nur rein religiös genutzt werden,
- frei stehen mit weniger als 50m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- bloß saisonal genutzt werden (bestimmte Umstände),
- spätestens 3 Jahre nach Verkauf abgerissen werden,
- nur provisorisch max. 2 Jahre genutzt werden,
- überwiegend durch innere Abwärme temperiert werden.
- NICHT mehr jedoch für Denkmalschutz-Objekte und Schutzzonen §5.

## **IX. RÜCKTRITSRECHTE** §§-Angaben betreffen das KSchG

**1. Allgemeines:** Um das Rücktrittsrecht auszuüben, genügt es, die Rücktrittserklärung am letzten Tag der **Frist** abzusenden. Die Rücktrittserklärung muss erkennen lassen, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt §3(4). Eine Rücktrittserklärung an den Immobilienmakler bezüglich eines **Immobiliengeschäfts** gilt auch für den diesbezüglich geschlossenen **Maklervertrag** §30a(2).

**2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft** gem. §30a:

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat UND
- diese auf den Erwerb des Eigentums oder eines Mietrechts/Pachtrechts oder eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts gerichtet ist UND
- zwar an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist UND
- dies zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll §30a(1),

**3. Rücktrittsrecht bei NICHTeintritt maßgeblicher Umstände** §3a:

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

- ohne seine Veranlassung
- maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich odersicher dargestellt wurden
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

#### **Maßgebliche Umstände sind:**

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

Die **Rücktrittsfrist** beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des NICHTeintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

#### **Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:**

- a) im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes,
- b) angemessene Vertragsanpassung,
- c) Wissen oder Wissen-müssen des Verbrauchers über den NICHTeintritt maßgeblicher Umstände bei den Vertragsverhandlungen.

#### **4. Rücktrittsrecht gemäß §3KSchG:**

(besteht nicht, wenn Vertrag dem FAGG unterliegt, siehe Punkt 5)

Hat ein Auftraggeber, der **Verbraucher** ist, seine Vertragserklärung NICHT in den Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmers und NICHT auf dessen Messe- oder Marktstand abgegeben, so kann er bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen **14 Tagen Rücktritt** erklären. Diese Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden und die Frist bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Die Frist beginnt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück erhalten hat, das zumindest

- den Namen und die Anschrift des Unternehmers UND
- die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben UND
- die Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist UND
- die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Unterbleibt die Ausfolgung einer derartigen **Urkunde**, steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von 12 Monaten und 14 Tagen ab Vertragschluss zu.

Das Rücktrittsrecht gemäß §3KSchG steht dem Verbraucher NICHT zu,

- wenn die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer **selbst angebahnt** hat oder
- wenn der Verbraucher seine Vertragserklärung in **körperlicher Abwesenheit des Unternehmers** abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

#### **5. Rücktrittsrecht gemäß §11FAGG: §§-Angaben betreffen das FAGG**

(Gilt für Verträge, die im Fernabsatzvertrag oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurden, jedoch ausnahmsweise u.a. NICHT für Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten unbeweglichen Sachen und NICHT über die Vermietung von Wohnraum)

Ein Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder von einem **außerhalb von Geschäftsräumen** geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Diese Frist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses und bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Diese Rücktrittserklärung ist an KEINE bestimmte Form gebunden.

Falls der Verbraucher über die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rücktrittsrechts NICHT unter Zurverfügungstellung des in §4Abs.1Ziff.8FAGG angeführten Muster-Rücktrittsformulars (vgl. Seite 4/4 dieser Mappe) informiert wurde, so verlängert sich die angeführte Rücktrittsfrist um zwölf Monate. Wird diese Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab Vertragsschluss jedoch nachgeholt, endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Falls ein Verbraucher wünscht, dass der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der **Vertragserfüllung beginnt**, so muss der Makler den Verbraucher auffordern, ihm ein **ausdrücklich** auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen - im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einmehrhaften Datenträger (z.B. **Brief, E-Mail**) - zu erklären.

Im Fall einer derartigen Aufforderung hat der Verbraucher im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes die vom Makler bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen mit jenem Betrag zu bezahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Immobilienmakler bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht, sofern der Makler den Verbraucher vorher über diese anteilige Zahlungspflicht informiert hat. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Makler den **Vertrag vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig** erfüllt hat.

#### **6. Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag:**

Das Bauträgervertragsgesetz sieht vielfältige Rücktrittsgründe vor. Ein Rücktritt nach dem **BTVG** kann im Regelfall binnen 14 Tagen nach Erhalt einer schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht erklärt werden. Das Rücktrittsrecht erlischt 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages.

Erstellt am 3. Dezember 2015

NKÜ-03DEZ15\_34

#### **Muster Formular gem. Anhang I Teil B FAGG**

gültig für jene Fälle, in denen der Vertrag im Zuge eines Fernabsatzgeschäfts oder eines Auswärtsgeschäfts abgeschlossen wurde:

*Wenn Sie vom Vertrag zurücktreten wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:*



Hiermit trete(n) ich/wir (\*) von dem von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag

(\*) unzutreffendes Streichen.

vom (Datum des Vertragsschlusses)

über die Erbringung der folgenden Dienstleistung zurück:

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Unterschrift des/der Verbraucher(s)  
(nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum:

(Name, Anschrift, gegebenenfalls Telefax, E-Mail des Unternehmers)