

# LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

TOP 01\_46 – 4-ZI-WHG./EG

6080 IGLS



## Eckdaten

Objektart	Wohnung
<b>Wohnfläche ca.:</b>	<b>102,27 m<sup>2</sup></b>
Nebenflächen ca.:	
Terrasse	31,49 m <sup>2</sup>
Garten	118,25 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2009
Zustand:	1 - Neubau in Planung
<b>Anzahl Zimmer / Bäder:</b>	<b>4 Zimmer / 1 Bad</b>
Lift:	Ja
Verfügbar ab:	2009
Anzahl PKW-Stellplätze:	2
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 382.673,-</b>
Objekt-Nr.:	-1577689464

## Allgemeine Beschreibung

Die Firma A.S.T. Baugesellschaft m.b.H. ein Tochterunternehmen der Firma Swietelsky Baugesellschaft m.b.H. errichtet in Iglis ein Projekt der besonderen Art. Buchstäblich höchste Lebensqualität verspricht die Kleinwohnanlage am Iglser Sonnenplateau. Die sonnendurchfluteten

Wohnungen der exklusiven Anlage bieten einen phantastischen Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Naturerlebnis und Stadtgefühl gehen hier Hand in Hand.

Die Erschließung der Wohnungen ist direkt oder über den hauseigenen Lift von der Tiefgarage in das jeweilige Geschoss gegeben. Für jede Wohnung sind mindestens ein bzw. zwei Tiefgaragenabstellplätze sowie ein großzügiges Kellerabteil vorgesehen.

## Provision

Das Vermittlungshonorar gem. IMV 1996 beträgt 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% MWSt.

*Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben Beteiligter. Diese sind jedoch unverbindlich. Der Preis ist freibleibend und bleibt Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Die vorliegenden Informationen sind nur für Ihre eigene Verwendung bestimmt und streng vertraulich zu behandeln (§ 3 Abs. 2 MaklerG). Jede Weitergabe der Geschäftsgelegenheit verpflichtet zu Schadenersatz (§ 3 Abs. 4 MaklerG). Die Provision gilt auch für die Fälle gem. § 15 Abs. 1 MaklerG als vereinbart. Unsere Vermittlungstätigkeit erfolgt als Doppelmakler im Interesse für Abgeber und Abnehmer. Eine von uns mitgeteilte Gelegenheit zum Vertragsabschluß wird, wenn nicht unverzüglich Widerspruch mit Quellenangabe erfolgt, als bisher unbekannt anerkannt. Beiliegend finden Sie die Nebenkostenübersicht und weitere Informationen gem. § 30b KSchG.*

## STANDORT

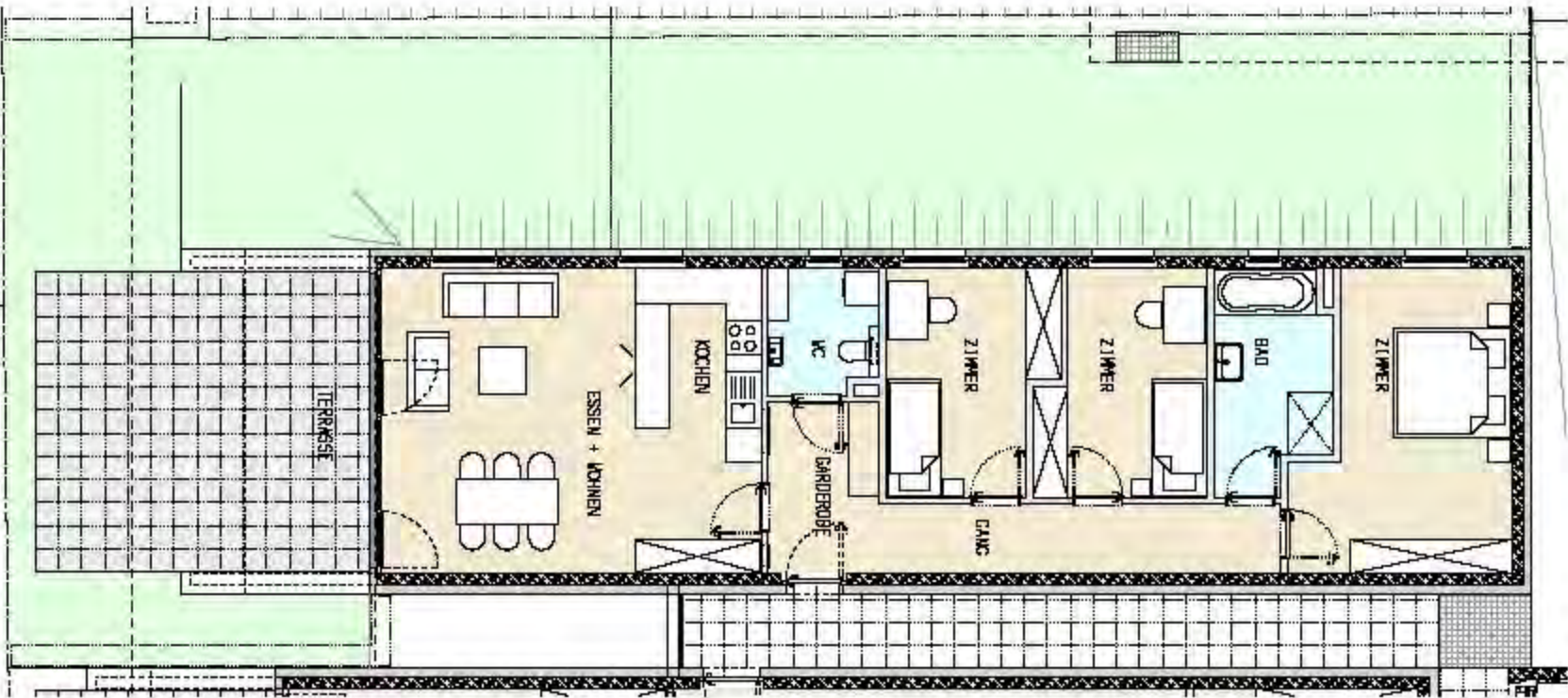
## Wohnanlage Iglersstrasse

### Iglersstrasse – Igls

#### WOHNEN IN ZENTRALER LAGE

Hier entstehen zwei Gebäude mit gesamt 14 Wohneinheiten.





## DAS PROJEKT

Die Firma A.S.T. Baugesellschaft m.b.H. errichtet in Igls ein Projekt der besonderen Art. Buchstäblich höchste Lebensqualität verspricht die Kleinwohnanlage am Igler Sonnenplateau. Die sonnendurchfluteten Wohnungen der exklusiven Anlage bieten einen phantastischen Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Naturerlebnis und Stadtgefühl gehen hier Hand in Hand.

Das Angebot reicht von zwei Maisonetten Wohnungen (3- u. 4- Zi.) bis hin zu zwölf 3- bis 4- Zi. Wohnungen mit einer Größe von ca. 75 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Den Erdgeschoßwohnungen sind großzügige Terrassen- und Gartenflächen zugeordnet, die Wohnung im 1. Obergeschoß und Dachgeschoß erhalten Terrassenflächen zum Wohlfühlen.

Die Erschließung der Wohnungen ist direkt oder über den hauseigenen Lift von der Tiefgarage in das jeweilige Geschoss gegeben. Für jede Wohnung sind mindestens ein bzw. zwei Tiefgaragenabstellplätze sowie ein großzügiges Kellerabteil vorgesehen.

## DIE DETAILS

### **Fundamente und tragendes Mauerwerk:**

Stahlbetonfundamente und -wände, Fundamentplatte je nach Untergrund und statischem Erfordernis.

### **Außenwände:**

Beton bzw. Ziegelmauerwerk nach statischen Erfordernissen Wärmedämmung bzw. U-Werte entsprechen den einschlägigen Ö-Normen und Bauvorschriften.

### **Wohnungstrennwände:**

Betonwände mit Vorsatzschale nach den Bestimmungen der Ö-Norm für Schallschutz.

### **Wohnungszwischenwände:**

GK-Trockenbauwände doppelt beplankt 12 cm.

### **Decken:**

Aus schalltechnischen Gründen Massivbeton, Untersicht gespachtelt und gemalt.

### **Allgemein:**

Treppenhäuser, Wand- und Deckenflächen gemalt. Die Kellerräume werden mit heller Farbe gestrichen. Die Tiefgaragenwände werden in schalreinem Beton entgratet ausgeführt.

## PARTNER FÜR IHREN WOHN(T)RAUM:

### Baumeisterarbeiten:

Die Außenwände werden laut Berechnung des Bauphysikers massiv unter Vorgaben der Tiroler Bautechnikverordnung errichtet. Zusätzlich werden Stahlbetondecken über dem Unter-, Erd- und den Obergeschoßen eingezogen.

### Fensterkonstruktion:

Die Fenster, sowie die Fenstertürenelemente sind aus Kunststoff. Die Zweischiebenisolierverglasung, sowie die allseitig umlaufenden Gummidichtungen bieten einen bestmöglichen Witterungsschutz.

### Eingangs- und Innentüren:

Die Hauseingangstüre wird als Stockrahmentüre, außen und innen, laut Angaben des Architekten, lackiert ausgeführt. Mit umlaufenden doppelten Fälzen und Dichtungen bietet diese Ausführung beste Wärme- und Schalldämmung.

Die Innentüren bestehen aus Stahlzargen – nach Ihrem Wunsch lackiert – und den Türblättern Ihrer Wahl mit der Oberfläche Buche, Eiche oder weiß matt. Die Türdrückergarnitur ist aus Edelstahl vorgesehen. Bereits im Standard bietet diese exklusive Wohnanlage raumhohe Türen.

### Bodenbeläge:

Allg. Stiegenhaus	Granit lt. Muster
Küche	Parkett, Fliesen
Wohnzimmer	Parkett
Kinderzimmer	Parkett
Esszimmer	Parkett
Schlafzimmer	Parkett
Diele, Bad, WC und Abstellraum } Terrassen	Fliesen, lt. Musterkollektion lt. Musterkollektion Granit lt. Muster

### Parkett:

In Eiche oder Buche. lt. Musterkollektion  
z.B. WIP 450

### Wandbeläge:

Bad } WC } Innenwände Decken	Raumhohe Verfließung im Bereich der Badewanne Raumhohe Verfließung im Bereich der Dusche Abrieb, 2x gestrichen Glatt, 2 x gestrichen
---------------------------------------	---

### Malerarbeiten:

Alle Innenwände werden 2x gestrichen. Die Decken erhalten eine glatte Beschichtung und werden 2 x gestrichen.

### Estricharbeiten:

Schwimmende Estricharbeiten in allen Räumen des Erd- und der Obergeschosse. Schallschutz lt. ÖNORM ist eingehalten.

### Reinigung:

Nach Baufertigstellung wird eine Grobreinigung durchgeführt. Die Feinreinigung der einzelnen Wohnungen ist nach Übernahme von dem Eigentümer selbst vorzunehmen.

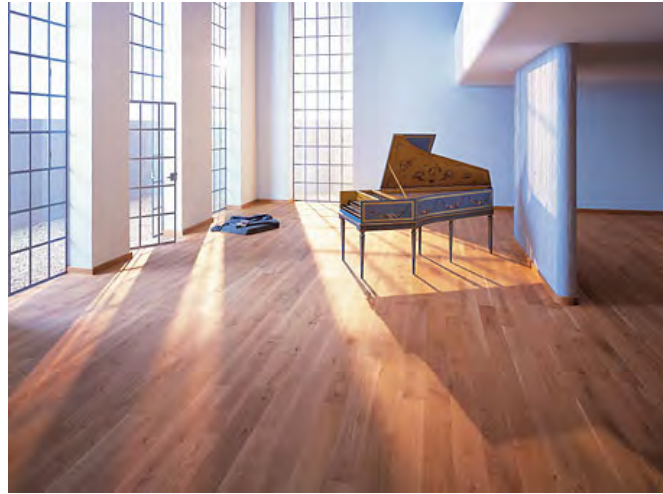
### Sonnenschutz:

Wohnungsfenster und Balkon – bzw. Terrassentüren süd- und westseitig inkl. Sonnenschutz.

### Heizungsanlage:

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

## Wohn-Ambiente



## DER RAUM FÜR ENTSPANNUNG

### Sanitäre Einrichtungen:

Unsere Zusammenarbeit mit qualifizierten Fachkräften im Sanitärbereich ermöglicht uns eine Ausführung nach dem neuesten Stand der Technik.  
In einigen Wohnungen sind Bad und WC getrennt.

### Küchenanschluss:

Eckventile, Abläufe für Spültische und Spülmaschine. Die Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten.

### Bad:

1 Waschbecken  
Marke: DURAVIT Starck 3, Abmessungen: 600 x 450 x 160 mm  
Farbe: Weiß, Art. Nr. 0300600000

1 Warm- und Kaltwasserarmatur  
Marke: Hans Grohe- „Talis S“

1 Badewanne  
Marke: DURAVIT – DARO 1800 x 800 mm  
Ablauf Mitte, Art. Nr. 7000280000000000

1 Wannenträger  
Art. Nr. 7790421000000000

1 Schalldämmwandprofil  
Art. Nr. 7901040000000000

1 Badewannenfüll- und Brausengarnitur  
Marke: Hans Grohe – „Talis S“  
Art. Nr. 58127000 Exafill  
Art. Nr. 32475000 Einhebelwannenmischer

1 Dusche (anstelle Duschtasse) bodenbündig verflies mit Gully

1 Wannenträger  
1 Schalldämmprofil  
1 Brausengarnitur

Marke: Hans Grohe „Talis S“ UP Mischer, Isiflex,  
Raindance S100 Air Art. Nr. 27581000  
1 Glaswand /ESG-Glas) raumhoch – b=1100

### WC:

1 Wand – WC Tiefspüler mit Unterputzspülkasten  
Marke: DURAVIT – Starck 3  
Code. 2200090000  
Farbe: Weiß

1 WC-Sitzbrett  
Marke: DURAVIT – Starck 3 mit Deckel SoftClose  
Absenkautomatik, Code 006389000

1 Betätigungsplatte

1 Handwaschbecken ohne Säule (bei getrenntem WC)  
Marke: DURAVIT Starck 3 für Einlocharmatur  
Code 0750450000

1 Warm- und Kaltwasserarmatur  
Marke: Hans Grohe „Talis S“

### Bad und WC:

z.B. Cerdisa – Altaj – Format 30 x 60  
Farbe: Beige, Bronzo, Grigio Chiaro, Grigio Scuro, Nero  
lt. Muster

Verlegung: Boden und Wand  
Bereich Dusche h = raumhoch  
Bereich Badewanne h = 1,20 m

WC: Verlegung Boden  
z.B. Farbe: Beige, Bronzo, Grigio Chiaro, Grigio Scuro,  
Nero lt. Muster

**Aufpreis: pro m<sup>2</sup> Mehrverlegung**

Boden: € auf Anfrage!

Wand: € auf Anfrage!

# Das Bad

*Der Ort zum Wohlfühlen und Entspannen*









FirmaMarkt® eine Abteilung der  
**risma management gmbh**  
2483 Ebreichsdorf

## Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie

Dieses Formular wird Ihnen von der Firma

risma management gmbh  
Matthias Sulzerstraße 9  
A-2483 Ebreichsdorf

überreicht, welche als Makler tätig ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein.

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in o einem / o keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

ÖVI-Form 13K/1/2011 Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996, GZ 2010/12/30 - Mag. Rù/Pe - Form 13K/ÖVI



### I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

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 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 Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)

### 7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

#### A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
- Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
- **Unternehmen** aller Art
- Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück

#### bei einem Wert

- bis Euro 36.336,42 je 4%
- von Euro 36.336,43 bis Euro 48.448,49 je Euro 1.453,46
- ab Euro 48.448,51 je 3%

von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zuzüglich 20% USt

#### B) bei Optionen:

50% der Provision gem. Punkt 7. A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

## II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. **Grundbuchseintragungsgebühr** ..... 1,2%
2. **Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung ..... 0,6%
3. **Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
5. **Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
6. **Vermittlungsprovision:** Darf den Betrag von 2% der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5% der Darlehenssumme nicht übersteigen.

## III. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) schreibt vor, dass **bei Verkauf** oder **In-Bestand-Gabe** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer oder Bestandgeber dem Käufer oder Bestandnehmer (Mieter oder Pächter) bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen hat.

Der Verkäufer oder Bestandgeber 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.

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 für jene Gebäude oder Nutzungsobjekte, für die auch nach den jeweils anwendbaren baurechtlichen Vorschriften der Länder kein Energieausweis erstellt werden muss.

## IV. 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

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 vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts 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 Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags 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.***

## **V. Konsumentenschutzbestimmungen**

§ 30 b KSchG (1) 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 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.

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

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

## **VI. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung**

### **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 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.

Ab 1.1.2007 sind darüber hinaus nachstehende Absetzbeträge, insoweit diese steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht worden sind, dem Zwischenergebnis hinzuzurechnen:

- Abschreibungsbeträge (AfA) von Anschaffungs- (auch „fiktive“) und Herstellungskosten, einschließlich jener AfA, welche bei Berechnung der besonderen Einkünfte (sh. u.) abgezogen worden sind
- Teilabsetzbeträge für Herstellungsaufwendungen (1/10, 1/15)
- Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen (1/10)
- Instandsetzungsaufwendungen, soweit sofort in voller Höhe abgesetzt

Im Falle einer verpflichtenden Nachversteuerung (besondere Einkünfte) der begünstigt abgesetzten Teilabsetzbeträge für Herstellungsaufwendungen (1/10, 1/15), kann der Nachversteuerungsbetrag in Abzug gebracht werden. Im Ergebnis dürfen ab 2007 nur jene AfA-Beträge oder aber auch Teilabsetzbeträge als Werbungskosten bei der Spekulationsgewinnberechnung abgezogen werden, welche nach der Veräußerung steuerlich nicht mehr berücksichtigt werden dürfen.

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 Einkommensteuer auf den Spekulationsgewinn 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 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“ 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, gleich-mäßig verteilt auf drei Jahre anzusetzen.

## 4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs 2, 3 und 4 EStG 1988 (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. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 9 Jahre anteilig zu berichtigen. 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.

## VII. 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 Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums 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;

kann **innen einer Woche 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, Reugelds 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 zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche 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.

Bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Konsumenten dieses ohne eine Befristung zu.

***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. Das 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 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:*

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

#### 4. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als € 150,- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

**Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten**, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c;
4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll (Ratenplan A oder B), gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4.

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein **Rücktrittsrecht** zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte **Wohnbauförderung** ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu

erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt**, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

**Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen 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 enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

*Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.*

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienreuhänder, 1040 Wien, Favoritenstraße 24/11, [www.ovi.at](http://www.ovi.at), e-Mail office@ovi.at  
Bestellungen: Druckerei Mascha GmbH & CoKG, 1140 Wien, Gurkgasse 8, Tel 01/812 67 61, Fax DW 40, mail@maschadruck.at