

# HUBER IMMOBILIEN

*"da bin ich Zuhause"*

Huber Immobilien OG  
Marktplatz 4  
4212 Neumarkt i. Mühlkreis  
Telefon: 0043-664-4509058

Mobil: 0043-664-4509058  
Fax: 0043-7941-70555  
E-Mail: [info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
Website: <http://www.immohuber.at>  
Facebook: <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>  
Instagram: fahuberimmobilien

Sehr geehrter Kaufinteressent!  
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

## Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Immobilienangebote. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennenlernen der Immobilie.



Immobilientreuhänder  
Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941-70 555



**Immobilie:** IH129 - MEIN HAUS AM LAND | LEISTBARE WOHNZUKUNFT IN IDYLISCHER GESUNDER LANDGEMEINDE

**Adresse:** 4262 Leopoldschlag

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Einfamilienhaus	Mit Ausblick:	jein
Baujahr:	1962	Stockwerke:	EG und OG
Bauart:	Massiv/Schlackenziegel	Heizungsart:	Zentralheizung/Fußboden
Dachform:	Satteldach	Energiequelle Heizung:	Ferngas
Baustil:	einfacher Wohnbau	Wohnraumlüftung:	-
Energietyt:	-	Energiequelle Lüftung:	-
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Fenster:	Kunststoff-Verbundfenster
Fassadengliederung:	glatte Fassade		3-fach-Isolierglas
Beziehbar ab:	1.Monat nach Notar	Türen:	Furnierte Röhrenspan
Gebäudezustand:	gebraucht/befriedigend	Raumhöhe:	2,50m
Neuwertig:	nein	WG geeignet:	nein
Sanierungsart:	Teilsaniert	Studenten geeignet:	ja
Gebäudezustand:	Gebäude teilsaniert	Senioren geeignet:	jein
Erschließung:	voll erschlossen	Familien geeignet:	ja
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Gas, Glasfaserinternet, Festnetz	Teilw. Büronutzung mögl.:	ja
Altlasten.	Keine nachweisbaren	Energieausweisart:	Bedarf
Lärmbelästigung:	ruhig bis geringfügig	Energieausweis Ausstellung:	18.06.2012
Lagequalität:	gut	Energieausweis gültig bis:	17.06.2022
Lage im Gebiet:	ruhige Ortsrandlage	Heizwärmebedarf (HWB):	153.57 kWh/m <sup>2</sup>
Barrierefrei:	nein	Klasse Heizwärmebedarf:	D
Lage im Bau:	-	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	-(vor 01.05.2014)
Orientierung Haupträume:	Nach Süden/Osten	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:	-(vor 01.05.2014)
		Primärenergiebedarf (PEB):	-(vor 01.05.2014)
		Kennwert für CO2:	-(vor 01.05.2014)
Distanz zum Zentrum	0.400 km	Distanz Apotheke:	16.80 Km
Distanz zum Flughafen:	56.00 Km	Distanz zum Kindergarten:	0.350 Km
Distanz zum Bahnhof:	57.00 Km	Distanz zum Gymnasium:	14.40 Km
Distanz zur Autobahn:	13.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	0.650 Km
Distanz zum Bus:	0.400 Km	Distanz zur Volksschule:	0.350 Km
Distanz zum Einkauf:	0.500 Km	Distanz zum Hort:	0.350 Km
Distanz zu Gaststätten:	0.400 Km	Distanz zum NM-Schule:	08.20 Km
Distanz zu Sportanlagen:	0.500 Km	Distanz zu Naherholung:	0.750 Km
Distanz Ärztezentrum:	16.80 Km	Distanz zum See:	00.00 Km
		Distanz zum Skigebiet	15.60 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	124m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	174m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut:	331m <sup>2</sup>	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	831m <sup>2</sup>	Loggian Anzahl:	-
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	500m <sup>2</sup>	Loggien Fläche:	-
Unterkellert:	-	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerabteil:	-	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	5	Terrassenfläche gesamt:	-
Zimmer getrennt begehbar:	ja, bis auf 1 Schlafzim.	Terrasse Ausrichtung:	-
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	Für ein Auto
Nebenträume Anzahl:	1	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Lift:	-	Tiefgaragenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	4	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	2	Abstellplätze Fläche:	50m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	2	Abstellplätze:	für 2-3 Autos

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD EG

Dusche:	ja
Wanne:	nein
WC:	nein
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	ja

### BAD OG

Dusche:	ja
Wanne:	nein
WC:	nein
Bidet:	ja
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	möglich

### KÜCHE

Einbauküche:	ja, Fichtenholz
Offen zum Wohnraum:	nein
Speisekammer/AR:	ja

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (Sanitärbereiche, Diele)
PVC:	ja (Küche/Wohnzimmer)
Parkett:	ja (Schlafzimmer EG)
Teppich	ja (Schlafzimmer OG)

### AUSRICHTUNG TERRASSEN ODER BALKONE

Nord:	-
Ost:	-
Süd:	-
West:	-

### Allgemeine Ausstattung der Wohnungen

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	-
Glasfaser-Internet:	ja (Anschluss im Garten)
Breitbandzugang:	ja
UMTS Empfang:	ja 4G/5G
Telefon Festnetzanschluss:	ja
BUS-System:	-
Kabelkanäle:	-
Alarmanlage:	-
Kamera:	-
Polizeiruf:	-
Rolläden:	Fenster haben
Fliegengit.	
Elekt.Raffstores:	-
Staubsaugeranlage:	-
Wohnraumlüftung:	-
Klimaanlage:	-
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	-
Wintergarten:	-
Tischherd:	-
Kamin:	Mellerofen
Fitnessraum:	-
Schwimmbad:	-
Whirlpool:	-
Sauna:	-

## Preise

**Kaufpreis: 248.000 EUR**

### Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	8.680.00 EUR
Grundbucheintragungsgebühr	2.728.00 EUR
Vertragserichtungsgebühr	4.000.00 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>15.408.00 EUR</b>

### Betriebskosten

Strom	46.00 EUR
Heizkosten	148.80 EUR
Gemeindeabgaben	30.56 EUR
<u>Eigenheim/Haushaltsversicherung</u>	<u>41.97 EUR</u>
<b>Gesamt</b>	<b>267,22 EUR</b>

### DAS VORSTELLEN

Heute dürfen wir Ihnen ein sehr interessantes, preislich faires Einfamilienhaus in der Grenzgemeinde Leopoldschlag vorstellen. Anfang der 60er Jahre **mit den eigenen Händen errichtet, war es seinen Besitzern jahrzehntelang ein schönes und sicheres Zuhause**, verbunden mit **vielen schönen Erinnerungen**, eingebettet in **ruhiger Ortsrandlage**. Aber nichts ist für immer, **jetzt ist es an der Zeit, Tür und Tor für neue Besitzer zu öffnen, Zeit für Erneuerung, Zeit für Kinderlachen im Haus, im Garten, Zeit für geschickte Hände und Ideen, Zeit für einen neuen Lebensanschnitt**

### DIE LAGE

Das zum Verkauf angebotene Einfamilienhaus liegt wie vorhin erklärt am **ruhigen Ortsrand von Leopoldschlag**, unweit von Kindergarten und Volksschule. Einkaufsmöglichkeiten und der Großteil der **vorhandenen Infrastruktur sind fußläufig im Umkreis von 5min erreichbar**. Das **Wohnhaus liegt nach 2 Richtungen** (durch Zufahrt, Bach und dem eigenen Grundstück) **relativ frei** im aufgelockerten Siedlungsverband.

### DAS WOHNEN

Das **Einfamilienhaus befindet sich allgemein in einem befriedigenden Zustand**, welcher selbstverständlich **bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt** wurde. Sie haben dadurch die **Möglichkeit, ihr neues Zuhause** von vornherein **GENAU auf Ihre individuellen Wünsche/Bedürfnisse zu gestalten** und das in einem **finanziell überschaubaren Preisrahmen** der Gesamtinvestitionen.

**In den Jahren 1992 bzw. 2012 wurden diverse Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Haus durchgeführt.** 2020 wurde die gesamte Fassade des Hauses neu gemalt. Ein Auflistung der getätigten Arbeiten finden sie am Ende der Beschreibung! Zunächst einmal dürfen wir Ihnen das Haus näher vorstellen, sowie Anregungen der gestalterischen Möglichkeiten, Raumeinteilung und Nutzung unterbreiten.

### Erdgeschoss

Sie betreten das Haus über den angebauten **Windfang, welcher** (so wie die Diele, das WC und Bad im Erdgeschoss) **Fußbodenbeheizt wird** und in weiterer Folge in den Vorraum/Diele des Wohnhauses. Von hier aus gelangen Sie in den Wohnbereich, den Abstellraum, Tages-WC und das Erdgeschoss-Bad. **Für den Vorraum des Erdgeschosses gäbe es alternative Grundrisslösungen**, welche wir Ihnen im Anschluss an die Hausbeschreibung näher erklären dürfen. (Diese Grundrissänderungsvorschläge finden Sie als Plandarstellung sowohl hier im Exposé als auch als JPEG-Bilddatei im Downloadbereich des Angebotsmails bzw. auf unserer Homepage beim Angebot!)

Nun gut, weiter geht's. Als erstes betreten Sie die **Küche mit ihrem gemütlichen Essbereich**. Diese wurde in **Fichtenholz-Dreischicht I-förmig eingebaut und ist noch in einem passablen Zustand**. Mittlerweile baut man neue Küchen bis unter die Decke. Durch die gewonnenen (Ver)Stauflächen ist es möglich, moderne Küchensysteme mit viel Platz zu verwirklichen. Dies wurde bei der bestehen Vollholzküche bereits dazumal in Ansätzen berücksichtigt.

Genauso wie die Küche ist auch der Essbereich in einem guten Zustand und müsste nicht unbedingt erneuert werden. Dies richtet sich grundsätzlich nach dem Umfang der gewollten/gewünschten Umbau- und Renovierungsmaßnahmen.

Durch meine vorangegangene berufliche Tätigkeit als Kunst, Bau und Möbeltischler von vor 25 Jahren, schlägt mein Herz noch immer für hochwertige, individuell geplante, angepasste Möbel. **Ich darf Ihnen dazu nachfolgend immer wieder den einen oder anderen Einrichtungs- und Gestaltungstipp in der Beschreibung mitgeben.**

**Das Wohnzimmer im Süden** des Hauses, befindet sich **halboffen direkt neben der Küche**. Hier sticht einem sofort **der gemütliche „Holz-Meller-Ofen“** ins Auge. Dieser **feuert schnell an, liefert sehr rasch wohlige Strahlungswärme und versprüht Gemütlichkeit und Wärme.**

Im Anschluss an das Wohnzimmer gelangen Sie in **eines der 4 Schlafzimmer**. Je nach Familiensituation und Platzbedarf, könnte man dieses Zimmer auch als Büro/Arbeitsraum nutzen. Sofern die Schlafzimmer im Obergeschoss ausreichen, wäre auch eine **Erweiterung des Wohnzimmers möglich**, in dem man dieses Zimmer mit dem Wohnzimmer vereint. Somit würde ein **fantastischer, offener, heller, nach Süden hin ausgerichteter Wohnraum von ca. 33m<sup>2</sup> Fläche entstehen**. Den **Essbereich verlegen Sie zugunsten einer reinen Küche mit 14m<sup>2</sup> in den Wohnbereich**. Dadurch hätten Sie die Möglichkeit, eine **große neue Küche mit allen Schnick schnack und Kochinsel** zu realisieren. Ein **Traumplatz für jeden Koch, jede Köchin**.

Kommen wir nochmals zur Diele im Erdgeschoss zurück. Wie eingangs erwähnt, würde es sich hier anbieten die bestehende Raumeinteilung zu verbessern.

### Variante A)

*„Den bestehenden Abstellraum öffnen, um dadurch mehr Platz für den Einbau einer Garderobe zu gewinnen. Lassen Sie sich den Garderobenschrank maßanfertigen und diesen bis unter die Decke verbauen. Dadurch wird die komplette Raumhöhe ausgenutzt und auch in kleinen Vorräumen ausreichend Verstauplätze geschaffen. Für die tägliche Kleidung gibt es darüber hinaus noch Platz für ein paar Kleiderhaken.*

*„Das bestehende Bad im Erdgeschoss erneuern, 1-2 Handtuchheizkörper, sowie neuen Anschluss für eine Waschmaschine“.*

### Variante B)

*„Hier würde das Bad neu situiert/gestaltet werden. Das neugeschaffene Bad umfasst eine Dusche, Einzelwaschbecken, Handtuchheizkörper, sowie ein leicht abgetrenntes Tages-WC. Anstatt dem alten Badebereich entsteht ein größerer Vorraum für die neue Garderobe, so wie ein Abstell-/Wirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss“.*

### Obergeschoss

Jetzt gehen wir ins **Obergeschoss**. Dieses **umfasst 3 großzügige Schlafzimmer, in Größen von ~14m<sup>2</sup> bzw. ~17m<sup>2</sup>**, einen kleinen Vorraum und dem

Hauptbad. Auch hier **bestünde ebenso die Möglichkeit, die 2 zwei südseitigen Zimmer zu vereinen**. Die **Kinderzimmer bieten neben Bett u. Kleiderkasten ausreichend Platz für einen Schreibtisch, Fernseher und sogar eine kleine Couch!** Das 6m<sup>2</sup> **Badezimmer ist ausgestattet mit einer Dusche, Bidet, WC, Wachtisch und die Gastherme**. Hier haben wir uns ebenfalls Gedanken gemacht, wie man dieses Bad modernisieren könnte. (Den abgeänderten Plan entnehmen Sie im Exposé, als JPEG-Bilddatei im Downloadbereich des Angebotsmails bzw. auf unserer Homepage beim Angebot!) *„Das neue Bad würde aus einer großzügigen, bodentiefen Dusche, Doppelwaschbeckenbereich, halbabgetrennten WC, Handtuchheizkörper und einen Bereich für Wasch- und Wäschetrockner inkl. neue verbauter/verkleideter Gastherme bestehen“.*

## DIE SANIERUNG/MODERNISIERUNGEN

### 1992

- 2 neue Bäder
- Neue Zentralheizung inkl. Heizung und Fußbodenheizung
- Solaranlage
- Kanalanschluss
- Neue Wasserleitungen in PVC
- Neue Elektrik/Zählerkasten/FI-Schalter
- Vollwärmeschutz

### 2012

- Neue Fenster 3fach Isolierglas Internorm
- Neue Haustüre
- Neuer Gartenzaun
- 2020 Fassade komplett neu gemalt

Je nach Wohnwunsch, Lebenssituation und Budget, kann das Wohnhaus unterschiedlich im Innenbereich saniert und modernisiert werden.

- Neue Bäder
- Neue Innentüren
- Neue Elektroleitungen, Strom/Steckdosen/Glasfaserinterneteinleitung ins Haus
- Neue Böden
- Ev. Stiegenaufgang erneuern
- Neue Küche
- Neueinrichten

Die **Investitionen würden ca. 60 – 80.000 Euro umfassen** (ohne Eigenleistung) und sind bei der Finanzierungsgestaltung des Hauskaufens zu berücksichtigen. Wir möchten darauf hinweisen, dass im Moment keine umfangreiche Sanierung erfolgen muss, da das Haus in einem, dem alter entsprechenden, funktionalen Zustand ist! Alle technischen Anlagen des Hauses (Wasser/Strom/Heizung/Dach) funktionieren und es ist nichts kaputt. Die **Gastherme wurde im März 22 überarbeitet**. Okay über die Teppiche lässt sich streiten 😊

### DER AUSSENBEREICH

Am Haus angebaut ist ein Garage inkl. kleiner Werkstätte. Weites gibt es noch ein Holzgartenhäuschen sowie hinter dem Haus einen kleinen kellerartigen Lagerraum, welcher abgerissen gehört. Die effektiv nutzbare Gartenfläche beträgt ca. 500m<sup>2</sup>. Auf 2 ebenen Gartenetagen haben Sie alle Möglichkeiten einer optimalen Nutzung.

### DIE INFRARSTRUKTUR | BILDUNGS | BETREUUNGSANGEBOT

Die **Gemeinde Leopoldschlag liegt knapp 15min nördlich der Bezirksstadt Freistadt und 35min entfernt von der Landeshauptstadt Linz**, auf 630m Seehöhe am Grenzfluss Maltzsch zu Tschechien. Es ist eine **typische, kleine Mühlviertler Marktgemeinde mit der notwendigen Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert**. Im **Ortskern**, welcher **nur 350m vom Haus entfernt** ist, findet man fußläufig Lini's Bauernladen, 4 Gasthäuser, einen Metzger, Tankstelle, das Lebensmittelgeschäft Schinagl, ein regionales Lagerhaus, Raiffeisenbank und diverse kommunale Einrichtungen. Das schulische Angebot umfasst einen Kindergarten, sowie eine Volksschule. Die nächste Neue Mittelschule wäre in Rainbach. Ein reges Vereinsleben, Sportplatz und öffentlicher Badensee runden das Angebot ab. Darüber hinaus finden Sie auch einige Ab-Hof Erzeuger und deren hochwertige Produkte wie zum Beispiel der Biohofladen Kugler im Ortsteil Mardetschlag oder Linis Bauernladen im Ort.

### DAS LEBEN

**Wohnen und leben in Leopoldschlag bedeutet viel im Einklang mit der Natur zu sein.** Vom Haus weg

beginnt nach ein paar Minuten die freie Natur. Ausgedehnte Wanderungen machen (ca. 45 km. beschriebene Wanderwege) entlang des Grenzbaches Maltzsch. **Laufen auf einsamen Wald- und Wiesenstrecken**, mit dem **(E)Mountainbike das umliegende Hügelland erkunden**.

Auch **der Winter in dieser Region hat sein spezielles Flair. Fern ab von Stress und Massentourismus** können Sie eine zum Teil noch sehr **ursprüngliche Natur erleben**.

### DAS FAZIT

Um eine Summe, **wo man andernorts nicht mal mehr einen Baugrund dafür erhält, wird hier ein Wohnhaus mit über 800m<sup>2</sup> Grund veräußert**. Es ist selbsterklärend, dass man um knapp 250.000 Euro kein neues, modernes Haus bekommt. Diese Käuferschicht möchten wir primär auch gar nicht ansprechen. **Vielmehr sind hier (Junge) Menschen, Familien mit geschickten Händen, Ideen und Träumen angesprochen**. Je nachdem wieviel man selbst oder mit Unterstützung verändern kann, halten sich auch die Renovierungs- bzw. Sanierungskosten im Rahmen.

**Gerade in Zeiten wie diesen, hat eine GESUNDE, INTAKTE, RUHIGE WOHN UND NATURLAGE für immer mehr Menschen einen besonders hohen Stellenwert.**

### KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

**Mögliche Besichtigungstermine sind am 28/29/30.04.2022, jeweils von 09.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 17.00 Uhr.** Es wird um eine telefonische Terminvergabe unter 0664 450 90 58 ersucht. Sollte es nach Ablauf der Besichtigungstermine binnen Frist mehr als einen Käufer geben, wird das Haus nach einem anonymen Bieterverfahren verkauft! Anbotslegungsfrist bis 07.05.2022. Im Falle eines Bieterverfahrens haben alle Anbotsleger die Möglichkeit nach dem 07.05.2022 durch eine weitere Fristsetzung bis 10.05.2022 deren Erstanbot auf eine Kaufpreissumme abzuändern, welche Sie bereit sind, maximal für die Liegenschaft zu bezahlen. Das Höchste Kaufanbot wird den Eigentümern vorgelegt. Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch mit uns.

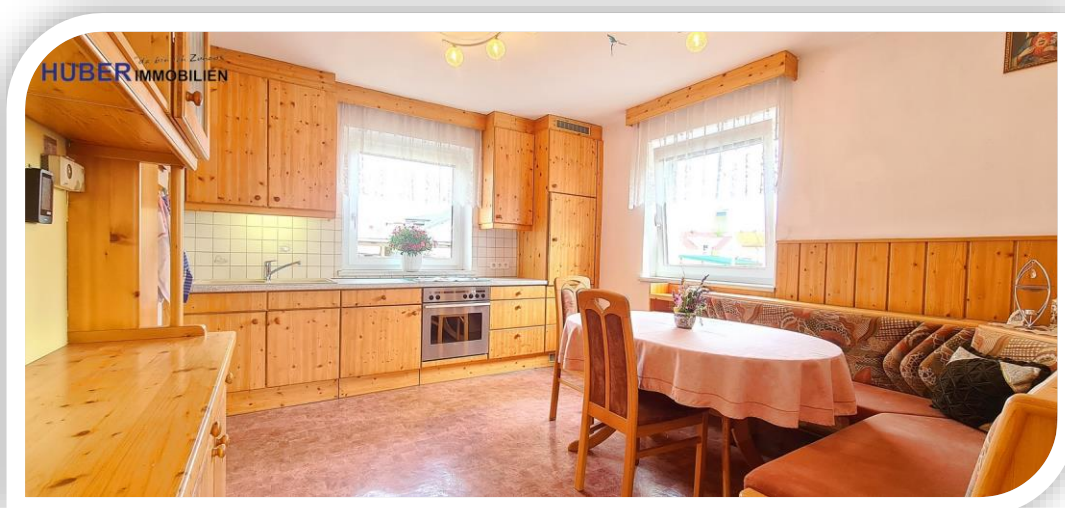




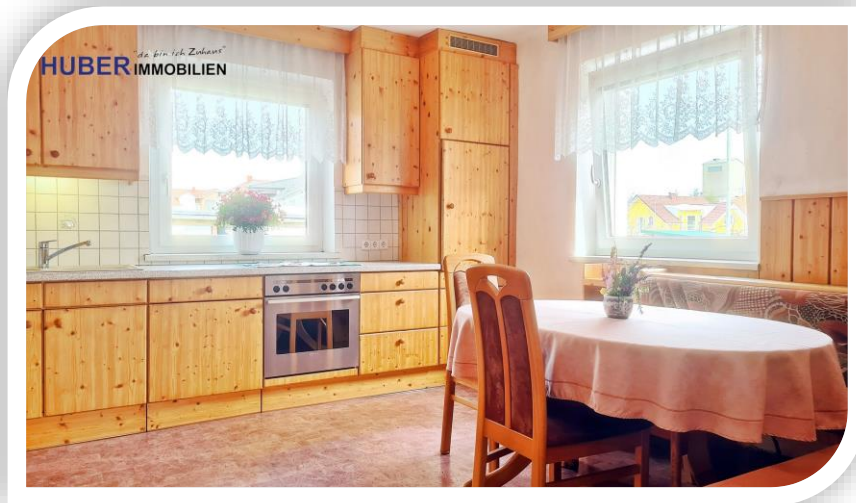






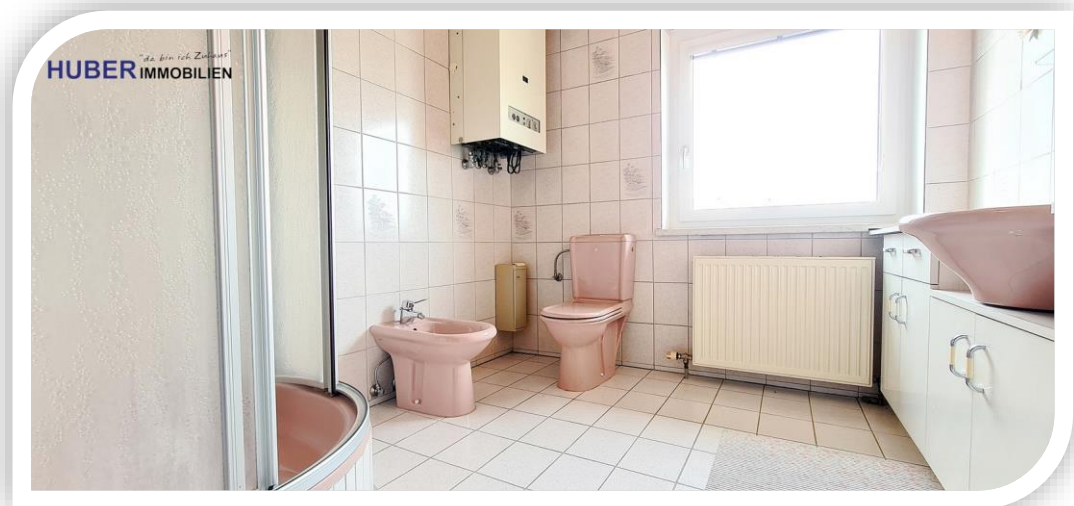






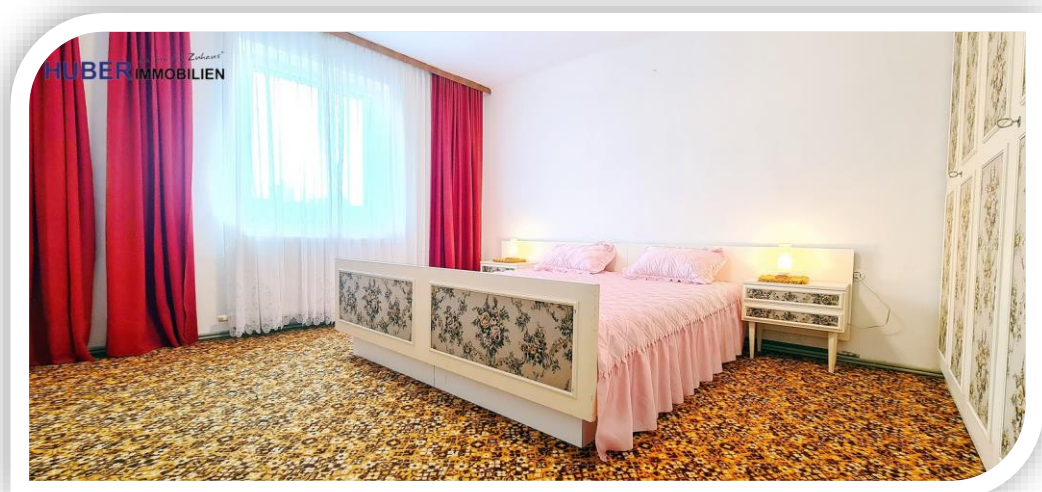
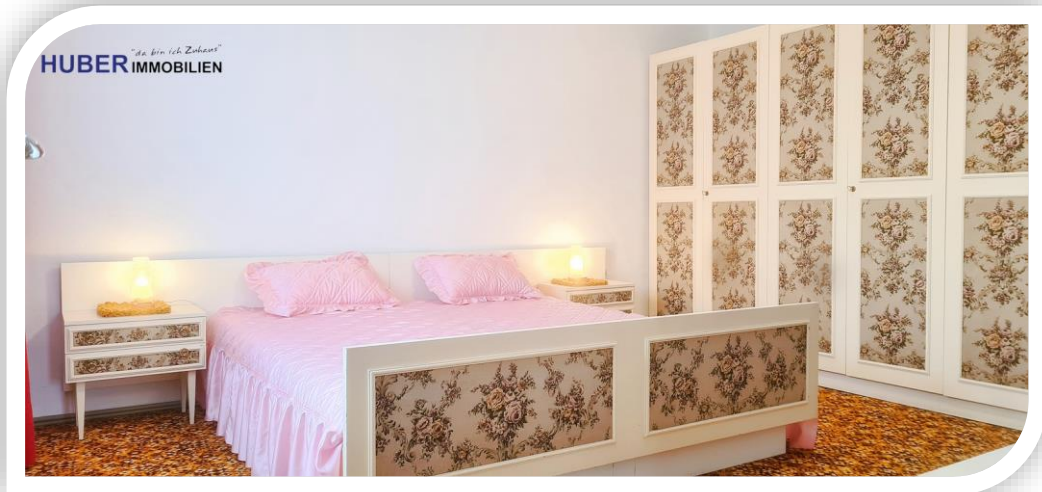
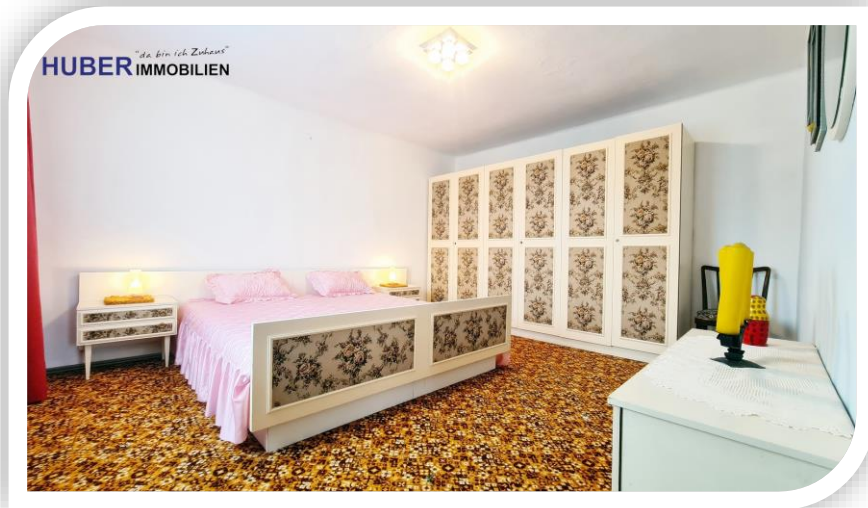






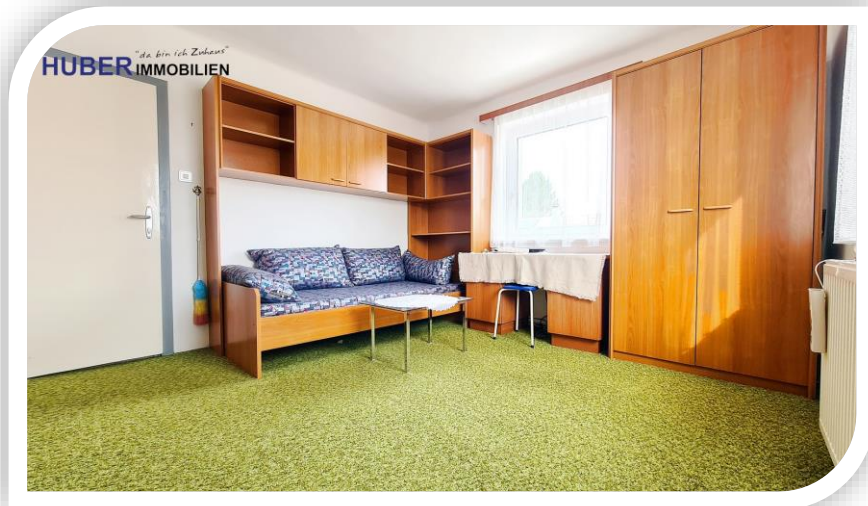






















Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Mit herzlichen Grüßen aus Neumarkt im Mühlkreis



Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
[www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941 – 70 555

## HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Huber Immobilien OG, das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs –und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.

Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer, wo wir sie erreichen können, beantworten werden!

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite (<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>)

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen! Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten bzw. tatsächlichen Verbrauch abweichen. LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie NICHT BARRIEREFREI ist.

Vielleicht dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft.

<b>Kaufpreis Wohnhaus IH129</b>	€	<b>248.000,00</b>	
<b>3,5% Grunderwerbsteuer</b>	€	<b>8.680,00</b>	
<b>1,1% Grundbucheintragungsgebühr</b>	€	<b>2.728,00</b>	
<b>Vertragserrichtungskosten Pauschal</b>	€	<b>4.000,00</b>	
<b>Gesamtkosten</b>	€	<b>263.408,00</b>	
<b>Monatliche Kosten</b>			
<b>Strom</b>	€	<b>46,00</b>	
<b>Heizkosten</b>	€	<b>148,80</b>	
<b>Gemeindeabgaben</b>	€	<b>30,56</b>	
<b>Eigenheim/Haushaltsversicherung</b>	€	<b>41,97</b>	
<b>Gesamtkosten ca.</b>	€	<b>267,33</b>	€ <b>267,33</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE A</b>			
Gesamtkosten	€	263.408,00	
davon Eigenmittel	-€	63.408,00	
davon Hypothekarkredit 30 Jahre (1,75 %)	€	200.000,00	€ <b>713,00</b>
<b><u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u></b>			<b>€ 980,33</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE B</b>			
Gesamtkosten	€	263.408,00	
davon Eigenmittel	-€	93.408,00	
davon Hypothekarkredit 30 Jahre (1,50 %)	€	170.000,00	€ <b>586,00</b>
<b><u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u></b>			<b>€ 853,33</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE C</b>			
Gesamtkosten	€	263.408,00	
davon Eigenmittel	-€	123.408,00	
davon Hypothekarkredit 30 Jahre (1,25 %)	€	140.000,00	€ <b>466,00</b>
<b><u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u></b>			<b>€ 733,33</b>
<b>Diese Modellrechnungen dienen Ihnen als Orientierungshilfe, auf Basis der</b>			
<b>aktuellen Zinssituation, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bonitäten (Eigenkapitalquote).</b>			
<b>Diese Berechnungen erfolgen ohne Berücksichtigung der Finanzierungsnebenkosten und sind ohne</b>			
<b>Gewähr. Ein Rechtsanspruch daraus kann nicht abgeleitet werden</b>			
<b>Quelle: <a href="https://www.raiffeisen.at/oesterreich/">https://www.raiffeisen.at/oesterreich/</a></b>			

# Nebenkostenübersicht

## Kauf / Verkauf einer Immobilie

### und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /01/2016

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen .....	2
II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen .....	3
III. Energieausweis .....	3
IV. Grundlagen der Maklerprovision .....	4
V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern .....	5
VI. Rücktrittsrechte .....	9
VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung .....	12

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und  
Vermögensstreuhandler, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr.  
297/1996.  
GZ 2015 / 12 / 15 – FV / Pe – Form 13K / ÖVI

**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 Immobilienwirtschaft  
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: [office@ovi.at](mailto:office@ovi.at), [www.ovi.at](http://www.ovi.at)

#### Bestellungen

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG  
1140 Wien, Gurgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: [mail@maschadruck.at](mailto:mail@maschadruck.at)

# I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbuchseintragungsgebühr** (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. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**  
(länderweise unterschiedlich)
6. **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.
7. **Allfällige Anliegerleistungen**  
laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)
8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

## A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

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

## bei einem Wert

- bis EUR 36.336,42 ..... **je 4 %**
- von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 ..... **EUR 1.453,46 \***
- ab EUR 48.448,51 ..... **je 3 %**  
von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20 % USt.**

\* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

## B) bei Optionen

- **50 % der Provision gem. Punkt 8. A**, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.



## II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. Grundbucheintragungsgebühr ..... 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 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer **bei Verkauf** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem **Käufer** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Verkäufer 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. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

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. §7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind – anders als bisher – nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,– zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,– konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

## 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. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

### Informationspflichten des Immobilienmaklers

**§ 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 Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

### Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften, Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
  - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
  - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
  - die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder



- **Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs 2 Z 7 FAGG);

**§ 4 FAGG (1)** Bevor der Verbraucher durch einen **Vertrag** oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder **Dienstleistung** in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den **Namen** oder die **Firma** des **Unternehmers** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
  - a) die **Telefonnummer**, die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse**, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
  - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
  - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars,
9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
14. gegebenenfalls die **Laufzeit** des Vertrags oder die **Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge** oder sich automatisch verlängernder Verträge,
15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und

19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

(2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.

(3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

(4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

## **Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen**

**§ 5 FAGG (1)** Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar, klar und verständlich** sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

## **Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen**

**§ 7 FAGG (1)** Bei Fernabsatzverträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **klar und verständlich** in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise bereitzustellen. Werden diese Informationen auf einem **dauerhaften Datenträger** bereitgestellt, so müssen sie lesbar sein.

(2) Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

## **Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen**

**§ 8 FAGG (1)** Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.

(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.

(3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

### **Definition „dauerhafter Datenträger“:**

*Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.*

## **Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen**

**§ 9 FAGG (1)** Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.



## VI. Rücktrittsrechte

### 1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvermittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über *Fernabsatz* oder bei Abschluss des Maklervertrags *außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers* (§ 11 FAGG)

#### Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

**§ 11 FAGG (1)** Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

#### Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

**§ 12 FAGG (1)** Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

**(2)** Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

#### Ausübung des Rücktrittsrechts

**§ 13 FAGG (1)** Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular\* verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

**(2)** Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

#### Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

**§ 10 FAGG** Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

#### Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte

**§ 16 FAGG (1)** Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

**(2)** Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

#### Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

**§ 18 FAGG (1)** Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des

---

\* siehe Anhang

Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

## 2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären** wenn,

- er 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.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. 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.

**Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug 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.

## 3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.

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

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst** angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen 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 sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

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

**Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurück- treten, 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 (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

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

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 Zug 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 Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.



# VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

## 1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.03.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

### „Steuerverfangene Immobilien“: 30% Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvermögensteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindern wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 1.1.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

**HINWEIS:** Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die **Meldung und Abfuhr der Immobilienvermögensteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

### „Altfälle“: 4,2 % (bzw. 18 %) Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinns von 14% ergibt dies einen Steuersatz von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen. Gem. § 20 Abs 2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

## 2. Befreiung von der Immobilienvermögensteuer

### A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienvermögensteuer an.

### B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für **selbst erstellte Gebäude** (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

### C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für **Anrechnung von Grunderwerbsteuern** und Stiftungseinkommensteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

## 3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinns von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016)

Instandsetzungsfünftel – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30% besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfängigen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

#### 4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelbeträge 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 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

**Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. Stabilitätsg 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.**

#### 6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

**HUBER** *"da bin ich Zuhause"*  
**IMMOBILIEN**



Fa. Huber Immobilien OG

Marktplatz 4

A-4212 Neumarkt/Mkr

Fax: 0043 7941 70555

Tel: 0043 664 450 90 58

<http://www.immohuber.at>

E-Mail: [office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)

FN: 285754b – LG-Linz

Ust.ID:ATU62952512

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch Herrn Stefan Huber, Eigentümer der Fa. Huber Immobilien OG vertreten ist.

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

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

## **Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen**

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigegebenen Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

☐ Der Interessent **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

☐ Der Interessent wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.

Der Interessent erhält eine Kopie dieses Maklervertrages auf dauerhaftem Datenträger und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M, Nebenkostenübersicht und Information über den Maklervertrag sowie allfällige Rücktrittsrechte)



## Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An Huber  
Immobilien OG  
Marktplatz 4  
A-4212 Neumarkt im Mühlkreis  
[www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)  
[office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)  
Rechtsdaten FN:285754b-LG-Linz  
Ust.ID: ATU62952512

**HUBER** *"da bin ich Zuhause"*  
**IMMOBILIEN**



### Abgeber/Interessent(en)

Name(n):

Adresse(n):

Tel.:

E-Mail:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns am (Datum)  
abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung folgender Dienstleistung

- ☐ Alleinvermittlungsauftrag
- ☐ Vermittlungsauftrag
- ☐ Maklervertrag mit dem Interessenten

Datum

.....  
Unterschrift des Verbrauchers (nur bei Mitteilung auf Papier)