

### DAS SONNENHAUS AM BACH | IDYLLE SPÜREN | GESUNDE WOHNWELTEN LEBEN | EIN PLATZ WO GEIST UND KÖRPER ZUR RUHE KOMMEN |

Objekt: IH140\_4271 • 4271 Sankt Oswald bei Freistadt 470.000,00 €





### **Eckdaten der Immobilie**

Technische-Angaben		Ausstattung	
ImmoNr.	IH140_4271	Stellplätze	2 Carports
Widmung	Bauland Wohngebiet	Etagenzahl gesamt	2
		Moebliert	Teil
Geografische-Angaben		Boden	Laminat, Fliesen
PLZ	4271	Befeuerung	Luft-/
Ort	Sankt Oswald bei		Wasserwärmepumpe
Oft	Freistadt	Heizungsart	Fußbodenheizung
Bundesland	Oberösterreich	Küche	Einbauküche, Pantry
Orientierung	süd	Bad	Fenster, Dusche und
Orientierung	Suu		Wanne
		Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Flächen		Ausrichtung	Süd, Südwest
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>	Balkon/Terrasse	
Nutzfläche	189 m <sup>2</sup>	Unterkellert	Nein
Gesamtfläche	189 m <sup>2</sup>	Kabel Sat TV	Ja
Kellerfläche	32 m <sup>2</sup>	DV Verkabelung	Ja
Grundstücksgröße	724 m <sup>2</sup>	Gartennutzung	Ja
Gartenfläche	$325 \text{ m}^2$	Kamin	Ja
Anzahl Zimmer	5	Gäste WC	Ja
Anzahl Schlafzimmer	3	Wasch/Trockenraum	Ja
Anzahl Badezimmer	1	Räume veränderbar	Ja
Anzahl sep. WC	1	Ausstattungsqualität	Normal
Balkon/Terrasse	10 m <sup>2</sup>	Wellnessbereich	Ja
Fläche		Seniorengerecht	Ja

1

1

2

1

Anzahl Balkone

Anzahl Terrassen

Anzahl Stellplätze

Anzahl Duschen

Bauweise

Stellplatzart

Dachform

Balkon

Terrasse

Holz

Ja

Ja

Carport

Pultdach

# HUBER IMMOBILIEN

ruhig	Ja	Altlasten	keine nachweisbaren
zentral	Ja		Altlasten laut
sonnig	Ja		Altlastenatlas u.
			VF-kat
Zustand			
Baujahr	2005	Verwaltung	
Zustand	Gepflegt	verfügbar ab (Datum)	01.05.2023
Jahr der letzten	2016	Kinderfreundlich	Ja
Modernisierung			
Erschliessung	Erschlossen	Infrastruktur	
Letzte	2022	Dist. Kindergarten	0,9 km
Modernisierung		(km)	
Bebaubar nach	Bebauungsplan	Dist. Volksschule (km)	1 km
	(§30BauGB)	Dist. NM-Schule (km)	1 km
Energieausweis gültig	09.05.2032	Dist. Gymnasium (km)	6,9 km
bis		Dist. Autobahn (km)	9,4 km
HWB	55 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Dist. Zentrum (km)	0,8 km
Klasse HWB	С	Dist. Einkaufsmög-	0,8 km
fGEE	0,71	lichkeiten	
Klasse fGEE	Α	(km)	
Ausstelldatum	10.05.2022	Dist. Flughafen (km)	56 km
Energiepass		Dist. Bus (km)	0,7 km
CO2-Emissionsklasse	A+	Dist. Gaststätten (km)	0,8 km
wesentlicher	Erdwärme	Dist. Apotheke (km)	8,8
Energieträger		Dist. Arzt (km)	1,5
Baujahr lt.	2005	Dist. Ärztezentrum	8,8
Energieausweis		(km)	
Endenergiebedarf	33,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Dist. Sportanlagen	1
Warmwasser	Ja	(km)	
enthalten		Dist. Naherholung	1
		(km)	
		I .	

## HUBER "da bin ich Zuhaus"

Dist. Wandergebiete	1	Grundbucheintra-	5.170
(km)		gungsgebühr	
Dist. Skigebiet (km)	10,3	(1,1%)	
Dist. Fernbahnhof	11,2 km	Vertragserrichtung	5.000
(km)		Kaufpreis (inkl. USt)	470.000,00 €
		Heizkosten (o.WW)	100,00€
Preise		(inkl. USt)	
Kaufpreis	470.000,00 €	Warmwasser (inkl.	121,00 €
Kaufpreis	470.000,00 €	USt)	
Heizkosten (inkl USt)	221,00 €	Heizkosten	210,00 €
Grunderwerbsteuer	16.450		
(3,5%)			



### Beschreibung

#### DAS VORSTELLEN

Wenn ein ausgeklügeltes baubiologisch, nachhaltiges Wohnkonzept sich mit einer grandiosen Lage vereint, entsteht ein Lebensplatz, geladen mit viel Energie und unbeschreiblich harmonischem Wohnstil. Das von der Fa. Buchner Haus seinerzeit errichtete Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise, liegt in sehr ruhiger großteils, uneinsehbarer Siedlungslage von Sankt Oswald bei Freistadt. Das Besondere am Grundstück ist dessen Begrenzung durch den vorbeifließenden Bach. Nicht viele Liegenschaften können über eine solche Lage verfügen. Auf luftig, offenen 160m² Wohnraum, werden Sie das Leben in ganz besonders ansprechendem Baudesign und Komfort erleben - Tag für Tag! Moderne Haus- und Heiztechnik sichern auch in Zeiten wie den jetzigen, minimale Betriebskosten und maximales Lebensgefühl.

Vielleicht wird dieses sehr gemütliche, geschmackvoll und modern errichtete Einfamilienhaus Ihr neuer Lebensmittelpunkt, welcher Ihnen für eine sehr lange Zeit, ein behütetes und besonders lebenswertes zuhause sein wird. Wir nehmen Sie mit auf eine Entdeckungsreise - Lassen Sie sich inspirieren.

#### DIE LAGE

Das Holzriegelhaus befindet sich am sehr ruhigen Ortsrand von Sankt Oswald bei Freistadt, in einer modernen, gepflegten Siedlung, welche überwiegend aus ansprechenden Einfamilienhäuser besteht. Am Land zu Wohnen, bedeutet

sehr oft auch ein hohes Maß an Ruhe und Erholung zu genießen. Gegenüber dem Grundstück, entlang dem kleinen Bächlein, befinden sich unterschiedliche Laubbäume, welche im Sommer sich blickdicht verwachsen. Auf der anderen Seite des Baches gelangen Sie bereits auf freie Felder und Wiesen. Zu Fuß erreichen Sie in 15min den Ortskern von Sankt Oswald. Eine optimale Kombination und Grund mehr hier leben zu wollen!

#### DAS WOHNEN

Hereinspaziert und herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Lassen Sie sich von uns ein wenig verführen - verführen in der Hinsicht, noch vor einem persönlichen Termin vor Ort, sich in das Haus zu verlieben. Der Zugangsbereich wurde gemeinsam mit dem Doppelcarport großflächig überdacht. Geschmackvoll angelegte Ziersträucher, Bäume, sowie hochwertige Pflasterarbeiten vermitteln bereits von außen Geschmack und Harmonie. Am Haus angebaut ist auch ein großer Kubus, der ein offenes Holzlager, sowie die Haustechnik und Räumlichkeiten für Garten und Freizeitgeräte beherbergt (anstatt des Kellers errichtet). Aufgrund der modernen Heizung wurde auf eine Unterkellerung des Wohnhauses verzichtet. Stattdessen bietet das Haus an die 212<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. separaten Haustechnik, Geräte und Stauraum im Erdgeschoss.

Der Windfang ist zur Hälfte verglast und empfängt Sie und Ihre Gäste mit viel Platz für Schuhe und die Tagesgarderobe. Nebenan befindet sich das Tages-WC. Über ein Glastrennelement mit Glasschwingtür kommen Sie nun in das Herz-



stück des Hauses -den architektonisch brillant gelungenen, offenen Wohnbereich. Auf 60m² erleben Sie Wohnen auf seine ganz besondere Art. 20m² der Erdgeschossdecke wurde im Essbereich ausgespart. Dadurch haben Sie eine freie Sicht bis unter das Dach und die I-förmig angelegte Diele des ersten Stockes. Neben dieser offenen Wohnplanung wird das Haus durch großflächig verbaute Fenster und Türelemente regelrecht mit Sonnenlicht geflutet. Vor kurzem erst wurde Raffstores und die Beschattung zum Teil erneuert und elektrisch erweitert.

Der zentral im Wohnbereich befindliche Kaminofen mit Sichtfenster erhöht nochmals dieses perfekte Wohngefühl. Eingekuschelt in eine flauschige Decke, den Flackern der Flammen im Kamin zusehen, eine heiße Tasse Kakao oder Tee dabei genießen und draußen die Schneeflocken beobachten. Zu Ruhe und bei sich ankommen, kann so schön sein. Der Kaminofen wurde so ausgewählt, dass man nicht nur vom Wohnzimmer eine Blick darauf hat, sondern auch das Flammenspiel vom gemütlichen Essbereich erleben kann. Gerade in diesen unsicheren Zeiten der Rohstoff/Heizpreise, wird man froh sein, neben dem Wohlfühleffekt auch eine zusätzliche autarke Heizversorgung zu haben.

Der Küchenbereich wurde halboffen zum Essbereich umgesetzt. Ein Teil der Trennwand wurde als Bord ausgeführt und ebenso ein Teil der Arbeitsplatte kragt im Eck als schöner Abschluss raus. U-förmig eingebaut haben Sie ausreichend Kochmöglichkeiten und können sich gleichzeitig am Geschehen der Familie und Besuch beteiligen. Baulich leicht rückversetzt gelangen Sie neben dem Eingangsbereich in eine Speisekammer und den Wirtschaftsraum des Hauses. In diesem finden Sie alle Voraussetzungen für Waschen/Trocknen, sowie der Wäscheabwurfschacht des Bades.

Im hinteren Teil des Wohnbereiches liegt das eigentliche Wohnzimmer. Dieses ist nur durch eine kleine Wand und einem statischen Holzträger von der Küche auf der linken und vom Essbereich auf der rechten Seite abgeteilt. Hier finden Sie ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten vor, um einen schönen und geschmackvollen Rückzugsort für sich umzusetzen. Gut platziertes Lichtdesign macht schon jetzt eine tolle Wohnstimmung. Sowohl vom Essbereich als auch über das Wohnzimmer gelangen sie auf die große Terrasse. Mehr zum Außenbereich später in der Beschreibung.

Schauen wir nun in das Obergeschoss rauf. Über die an der Außenwand offen verlaufende Holztreppe gelangt man in die freie Diele, welche auf 2 Seiten mit einem hochwertigen Nirosta Geländer den Luftraum umschließt. Nun sehen Sie "von oben runter" in Teile des Ess/ Wohn und Küchenbereiches. Ein großes Fensterelement über dem Deckenausschnitt bringt auch hier ausreichend Licht in die obere Etage.

Der Schlafbereich wurde so angelegt, dass der Elternbereich und die Kinderzimmer gegenüber liegen. Dadurch entstand ein maximum an Distanz und Ruhezone. Gerade Eltern wissen ein ungestörtes/ungehörtes Schlafzimmer sehr zu schätzten. Die Kinderzimmer sind südöstlich und südwestlich ausgerichtet. Auch hier bringen große Fensterelemente viel Licht und hel-

le Stimmung in die Zimmer. Die vorgebaute  $12m^2$  Lärchenholzterrasse ist von beiden Zimmern aus zu betreten. Von hier genießt man einen tollen, uneinsichtigen Ausblick über den Garten und Teile der umliegenden Landschaft. Sofern Sie alleine oder bereits ohne Kinder einziehen werden, eignen sich diese zwei  $12m^2$  und  $15m^2$  großen Zimmer auch für diverse andere Nutzungen. Aufgrund ihrer  $19m^2$ , lässt sich die Diele im Obergeschoss herrlich einrichten und dekorieren. Mit den passenden Ideen könnte dann zusätzlich ein weiterer, toller Bereich entstehen (Bibliothek, tropische Pflanzen, moderne Möbel als dezente Verstauflächen uvm.).

Kommen wir abschließend zum Elternteil des Hauses. Dieser besteht natürlich aus einem Schlafzimmer, Schrankraum, Sanitärbereich, welche alle miteinander von der Diele aus und direkt miteinander verbunden sind. Das Badezimmer darf durchaus als kleine Wellnessoase bezeichnet werden. Neben der komfortablen Eckbadewanne wurde eine gemauerte lässige Schneckendusche errichtet. Diese ist der Blickfang im Bad und bietet ein ausgesprochen angenehmes Ambiente beim Brausen. Die kalte Jahreszeit steht bereits vor der Tür. Sehen Sie sich schon ein heißes Duftbad einlassen mit ein paar Kerzen und guter Entspannungsmusik? Ja - Wellness geht auch zuhause! Neben dem Waschbereich befindet sich unscheinbar verkleidet noch der Wäscheabwurfschacht, runter in den Wirtschaftsraum. Im Anschluss an das Bad befindet sich die Toilette. Beim Bad macht es auf jeden Fall Sinn im Zuge des Hauskaufes neue Bademöbel und den Waschbereich neu zu errichten. Vom Badezimmer geht es dann, durch eine Tür abgetrennt weiter in den eigentlichen Schlafbereich. Linker Hand ist ein offener Schrankraum gestaltet worden mit einem separaten Fenster und zu guter Letzt der Schlafbereich mit einem Oberlichtenfenster und weiterem Fensterelement Richtung Garten und Terrasse. Vom Vorbesitzer extravagant dunkel gemalt haben wir bei den Bilder auch eine andere Farb/Gestaltungsalternative visuell umgesetzt.

#### DER AUSSENBEREICH

Kommen wir abschließend zum Außenbereich der Immobilie - der gemütlichen, teilüberdachten 55m<sup>2</sup> Terrasse, den vielen kleinen Gestaltungsaccessoires und dem natürlichen Bachverlauf, der das Grundstück begrenzt, aber noch ein kleines Gustostückerl vorzuweisen hat. Mit viel Liebe und Geschmack entstand ein besonders zauberhafter Außenbereich. Der überdachte Anteil der Terrasse aus witterungsbeständigen Lärchenholz, wurde vor kurzem durch eine neue elektrisch bedienbare Beschattung aufgewertet. Hier haben Sie viel Platz und genießen lauschig warme Sommerabende mit ihren Lieben, Familie und Freunden. Die Terrasse zieht sich über die gesamte Wohnbereichslänge und endet stirnseitig als weitere kleine Südgartenterrasse in Lärchenholz. Hier haben sich die Vorbesitzer etwas ganz Besonderes realisiert - Ihren uneinsichtigen wettergeschützten Jacuzzi mit Gartenblick. Nicht nur der Whirlpool, sondern auch die Außenbeleuchtung kann je nach Stimmung farblich dazu verändert werden. Stellen Sie sich das vor, Sie chillen bei 35 Grad Wassertemperatur, während bei eisigen Minusgraden der Schnee fällt. Das hat doch was und trägt nebenbei noch zu Ihrer Gesundheit bei.



Links von der Terrasse, beim Abgang zum Garten, wurde ein stimmungsvoller Platzerl aus Kopfsteinpflaster, Mühlviertler Findlingen und Ziersträuchern realisiert. Den unteren Garten betreten Sie über schön verlegte Steinplatten. Hier gibt es eine weitere angelegte Terrasse mit ca. 16m². Wie eingangs schon beschrieben, wird das Gartengrundstück durch den "Käferbach" begrenzt. Idyllisch mäandert sich der Bach am Grundstück vorbei und bildet dadurch eine ca. 200m² Halbinsel. Dieser Flecken darf bis auf Widerruf mitgenutzt werden und ist im Sommer völlig uneinsichtig. Eine Liege aufgestellt und im gemütlichen Schatten ein Schläfchen machen – Herz was willst du mehr.

Ein weiteres schönes Detail am Rande, ist die Vielfalt an unterschiedlichen Singvögel und Nagetieren, die immer wieder am Bach, den umliegenden Bäume und am Grundstück anzutreffen sind.

Sofern Sie den Traum hegen Ihren eigen Pool zu haben, besteht durch die uneinsehbare Lage und Größe des Gartens, jederzeit die Möglichkeit dies umzusetzen. Aber auch Gartenhäuser, wahre Abenteuerspielplätze für ihre kleinen, Obst und Gemüsegärten sind aufgrund der Fläche dieses herrlichen Grundstückes super einfach umsetzbar.

DIE INFRARSTRUKTUR | BILDUNGS | BETREU-UNGSANGEBOT

Die Gemeinde Sankt Oswald liegt knapp 10min östlich der Bezirksstadt Freistadt, 25min entfernt vom südlichen Bezirkszentrum Hagen-

berg/Pregarten/Wartberg und 30min entfernt von der Landeshauptstadt Linz, auf 658m Seehöhe an der Faistritz am Rande der Mühlviertler Alm. Es ist eine typische, kleine Mühlviertler Marktgemeinde mit guter Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert. Der Ort bietet einen guten Branchenmix verschiedenster Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Lage der Liegenschaft ist aber auch die nah gelegene Bezirksstadt Freistadt eine sehr gute Alternative zum Einkaufen für Dinge des täglichen Bedarfes und darüber hinaus.

Das schulische Angebot von Sankt Oswald umfasst einen Gemeindekindergarten, Krabbelstube, sowie eine Volks- und Mittelschule. Alle weiteren schulischen Einrichtungen finden Sie in der nahe gelegenen Bezirksstadt Freistadt. Besonders erwähnenswert ist das sehr gute Angebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln in der Region Sankt Oswald, welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden verkauft werden.

Kommen auch Sie auf den "Guster" und machen Sie sich einen Eindruck, welch hervorragende Produkte es in Ihrem Umfeld gibt bzw. hier auch erzeugt werden!

Neugierig? Hier ein paar Adressen

- Biohof Krammer-Pinter (Fleisch vom Schaf/ Lamm, Getreide und Teigwaren, Obst und Früchte, Öle, Kräuter, Tees und Gewürze)
- Familie Pachner (Spezialitäten vom Bio-Rotwild, Wurstprodukte, Selchwaren, Land –u. forstwirtschaftliche Produkte)
- Biobetrieb mit Herz Hahn "Vorderlehner"



(Rind, Jungrindfleisch und Ochsenfleisch, Faschiertes, 5kg und 10kg Mischpakete und Gustostücke, Dinkelreis, Dinkel, Leinsamen)

- Susi's Allerlei vom Hofladen (Hausgemachte Schmankler und Trankerl)
- Bio-Hofladen Rosstauscher (Speck- und Wurstwaren, Produkte aus Schweine- und Rindfleisch, Fertigprodukte, Marmeladen, Gelees, Säfte uvm.)
- Meisterimkerei Gallistl (Honig, Honigessig, MET-Wein uvm)
- La Putia- Sicilia di Alessandro Megna (Sizillianische Spezialitäten im eigenen Hofladen)
- Biohofladen Dastl
- Pirklbauer Christian, Stöckls (Edelbrände, Eier, Öle)

In Summe finden Sie bei den bäuerlichen Nahversorgern im Mühlviertler Kernland darüber hinaus noch ein reichhaltiges Angebot von Geflügel, Pflanzen u. Christbäume, land- und forstwirtschaftliche Produkte, Fisch, Mehlspeisen, Eier, Milch u. Milchprodukte, Obst, Früchte, Gemüse, Pilze, Beeren, Bienenprodukte, Öle, Essig, Kräuter, Tees und Gewürze, Backwaren sowie andere süße Leckereien... Sie werden kulinarisch begeistert sein!

### DAS LEBEN

Wohnen und leben in Sankt Oswald bedeutet viel im Einklang mit der Natur zu sein. Der Ort hat zahlreiche Freizeiteinrichtungen. Der Sportund Freizeitpark bietet zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Aktivitäten. Die Sportanlage besteht aus 2 Fußballplätzen + Trainingsplätze und 2 Tennisplätze. Neben Fußball, Tennis, Skifahren und Turnen gibt es noch das ortseigene

Freibad, einen tollen Bogenparcour der ASKÖ, den weitum bekannten und beliebten 18 Loch Golfplatz des Golfclubs Mühlviertel am nördlichen Ortsrand, sowie Die Jugend- & Erlebnisherberge "Burg der Begegnung". Auch das fabelhafte Reitwegenetz im Mühlviertel und den vielen Einstellmöglichkeiten rund um Sankt Oswald muss erwähnt werden.

Sankt Oswald bietet auch durch die umliegenden sanften Mühlviertler Berge und Natur viel Entspannung und Erholung. Laufend auf einsamen Wald- und Wiesenstrecken, oder mit dem (E)Mountainbike das umliegende Hügelland, mit einer Vielzahl an Attraktionen und Sehenswürdigkeiten erkunden. Das alles ist in und um Sankt Oswald ausreichend vorhanden.

Im Gemeindegebiet stehen insgesamt über 100 km markierte Wanderwege, welche in 600 m bis ca. 1.000 m Seehöhe durch romantische Wiesen und Wälder in hügeliger Landschaft führen. Beliebt sind die Ausflugsberge Braunberg auf 912m mit der Alpenvereinshütte und der Buchberg mit der Aussichtswarte "Hoh-Haus", sowie der Steinbach Meditationsweg zum Ort der Kraft "Wallfahrts- und Heilwasserkapelle Maria Bründl".

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 mit den Schneeschuhen, Langlaufskiern oder zu Fuß erleben. Die im Ort befindliche Bäckerei Haneder, Ristorante-Pizzeria Napoli, Gasthaus zu Post, das Restaurant am Golfplatz, sowie das Dorfwirtshaus Gartner in herrlicher, nebelfreier Lage von Mar-



reith runden das gute kulinarische Angebot ab. Ein reges Vereinsleben mit 40 Vereinen aller Art rundet das Angebot perfekt ab.

### KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

Der Kaufpreis von 470.000 Euro versteht sich als Richtpreis. Aufgrund der großen Preis-Spannweite solcher Wohnungen zwischen 140.000 - 180.000 Euro, haben wir in Absprache mit dem Eigentümer den Verkaufspreis als Richtpreis definiert. Kauf erfolgt gegen Gebot - Eigentümerzustimmung vorbehalten.

Mögliche Besichtigungstermine sind wochentags immer am Donnerstag und Freitag gegen telefonische Voranmeldung möglich. Es wird um eine Terminvergabe unter office@immohuber.at oder 0664 450 90 58 ersucht.



### Bilder der Immobilie

Gartenperspektive des Hauses bei Nacht



uneinsehbarer Whirlpool auf Terrasse





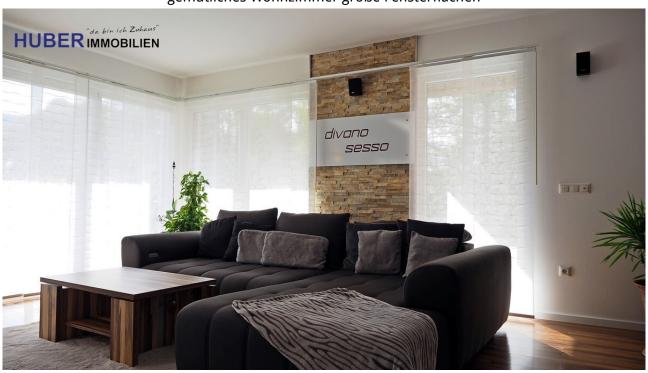
### Grundstück bei Nacht



gemütliches Wohnzimmer



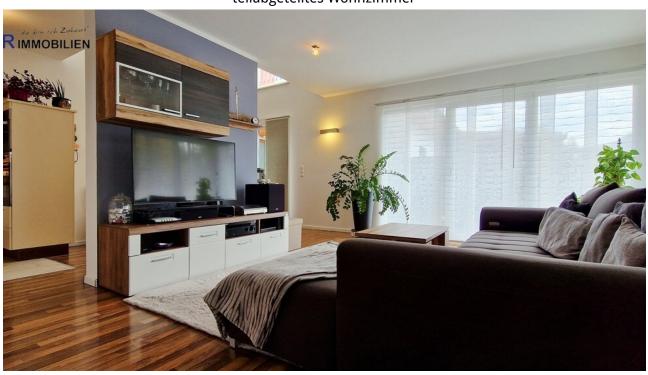
gemütliches Wohnzimmer große Fensterflächen



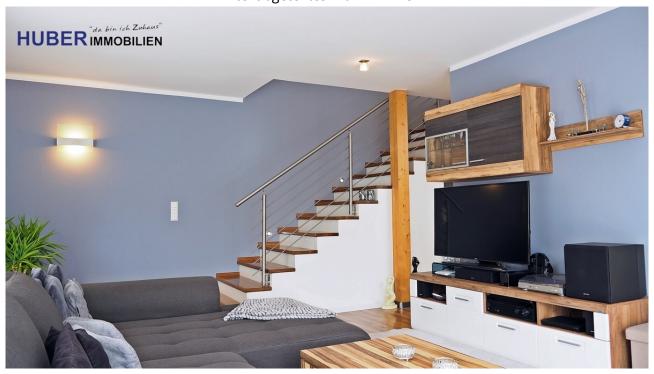
teilabgeteiltes Wohnzimmer



teilabgeteiltes Wohnzimmer



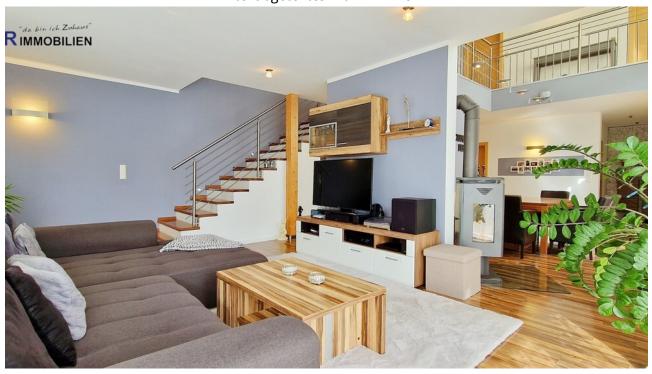
teilabgeteiltes Wohnzimmer



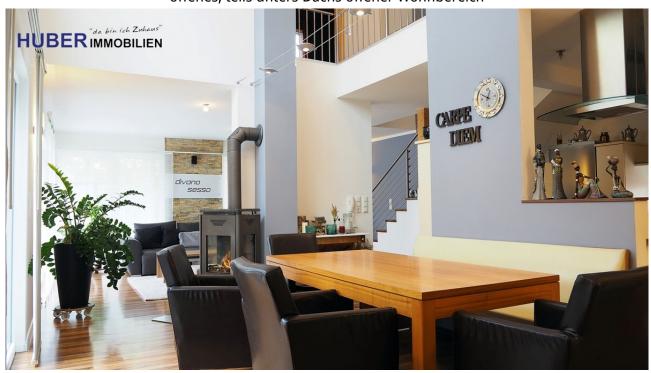
teilabgeteiltes Wohnzimmer



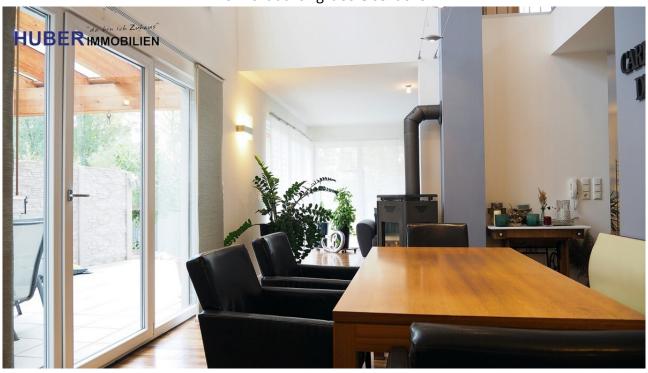
teilabgeteiltes Wohnzimmer



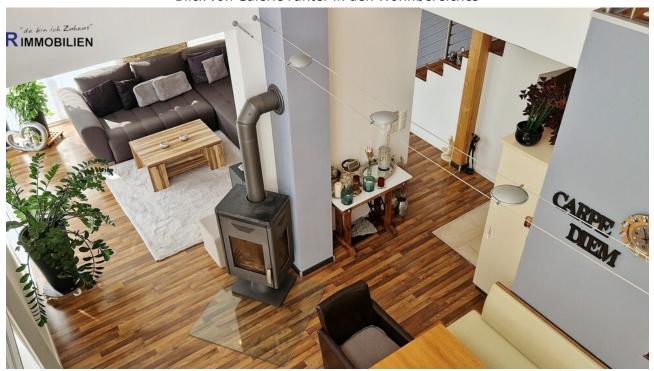
offenes, teils unters Dachs offener Wohnbereich



viel Licht durch große Glasflächen



Blick von Galerie runter in den Wohnbereiches

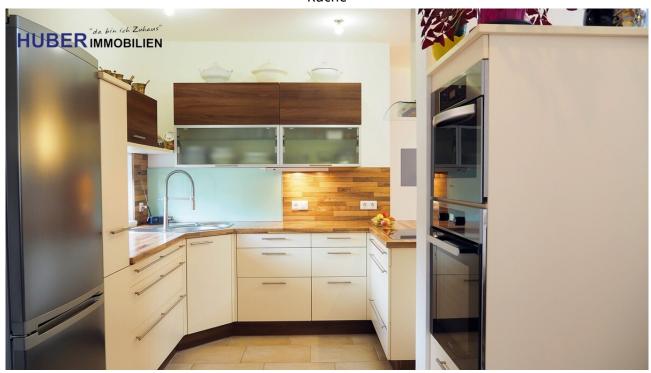


offene Küche zum Essbereich



## HUBER "da bin ich Zuhaus"

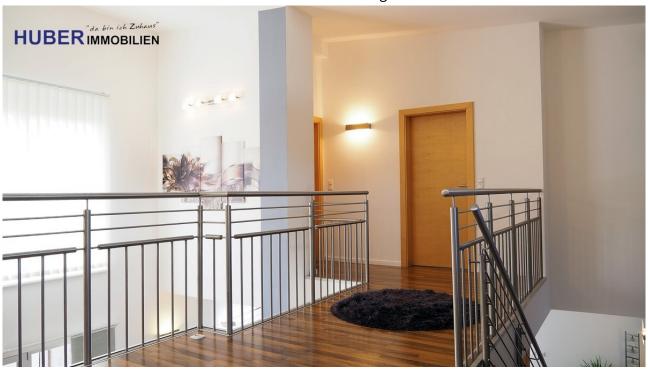
### Küche



### Windfang und Garderobe



Diele und Galerie im Obergeschoss



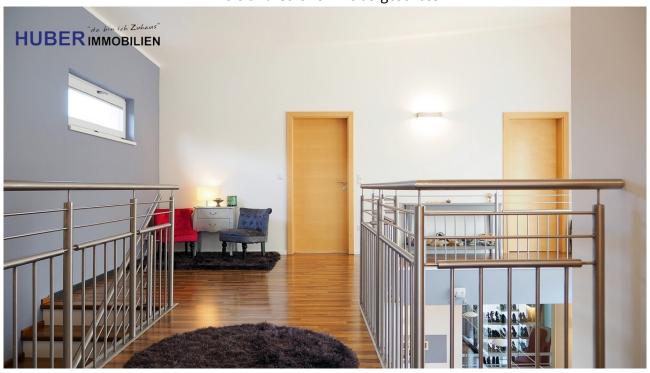
Kinderzimmer



Balkon für 2 Kinderzimmer mit Garten und Grünblick

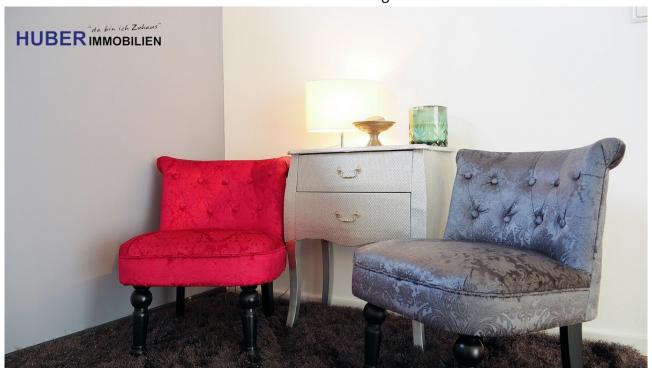


Diele und Galerie im Obergeschoss



# HUBER IMMOBILIEN

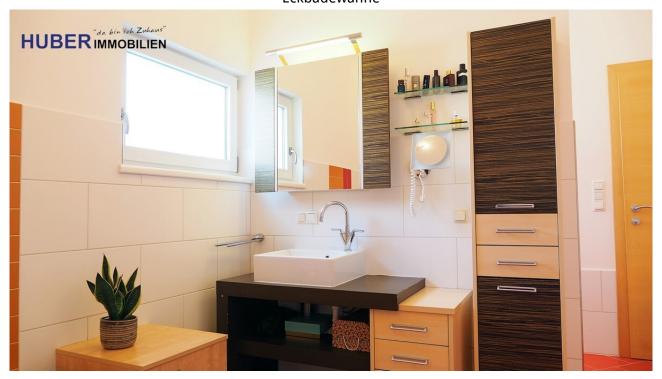
Diele und Galerie im Obergeschoss



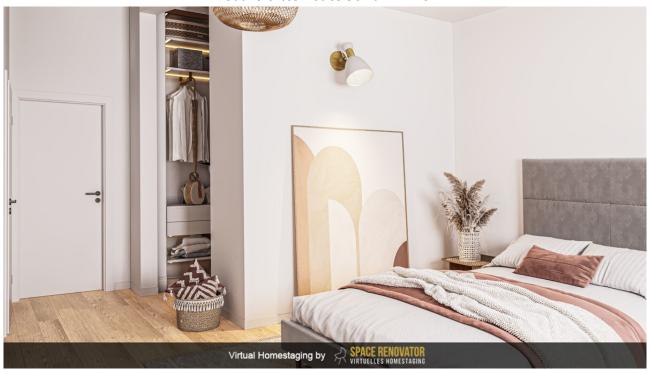
Eckbadewanne



### Eckbadewanne



visualisiertes neues Schlafzimmer



Gartenperspektive der Immobilie



Gartenperspektive der Immobilie



uneinsehbare Sonnenterrasse



uneinsehbare, teilüberdachte Sonnenterrasse



geschmackvoll gestalteter Garten



isyllisch, angelegter Garten durch Bach begrenzt



isyllisch, angelegter Garten



mäandernder Bachverlauf als Grundstücksbegrenzer



mäandernder Bachverlauf als Grundstücksbegrenzer



mäandernder Bachverlauf als Grundstücksbegrenzer



# HUBER IMMOBILIEN

### Bilder der Immobilie

freistehender Kamin



Blick von Galerie runter in den Wohnbereiches



freistehender Kamin



Küche





# HUBER IMMOBILIEN

Aufgang ins Obergeschoss



großes gemütliches Bad



Kinderzimmer



Schneckendusche





### Schneckendusche





### **3D-visualisierte Grundrisse**



### 3D-visualisierter Grundriss Erdgeschoss







### 3D-visualisierter Grundriss Obergeschoss







# **Ihr Ansprechpartner**

Herr Stefan Huber Fa. Huber Immobilien OG

Telefon: 0664 450 90 58

Mobil: 0664 450 90 58

E-Mail: office@immohuber.at Web: www.immohuber.at

#### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

# Nebenkostenübersicht

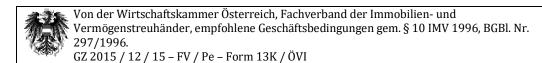
# Kauf / Verkauf einer Immobilie

# und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /01/2016

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen	2
II. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen	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 BGBI. I 2014/33



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, <u>www.ovi.at</u>

#### Bestellunger

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG

1140 Wien, Gurkgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: mail@maschadruck.at

# I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

- $\begin{tabular}{ll} \bf 1. & \bf Grunderwerbsteuer \ vom \ Wert \ der \ Gegenleistung \ ... & 3,5 \ \% \ \\ & (Ermäßigung \ oder \ Befreiung \ in \ Sonderfällen \ möglich) \end{tabular}$
- 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
- 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	4 % 4 ف
•	von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 EUR 1.453,	,46 *
•	ab EUR 48.448,51je	3 %
	von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt.	

<sup>\*</sup> 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 Hypothekardarlehen

- 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 wer- den 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 k\u00f6rperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Gesch\u00e4ftsraum 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.
- 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 Kaution 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, ABI. 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, ABI. 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

<sup>\*</sup> 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 **binnen 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 Sicherungs-pflicht 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 (Immobilienertragsteuer)

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 Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd 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 Immobilienertragsteuer** 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 Veräußerungsgewinnes 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 Immobilienertragsteuer

#### 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 Immobilienertragsteuer 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 Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

### 3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

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

Instandsetzungsfünfzehnteln – 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 steuerverfangenen 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 Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

## 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 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

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

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

HUBER 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 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  $\square$  einem /  $\mathbf{x}$  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 beigestellten 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
office@immohuber.at

Rechtsdaten FN:285754b-LG-Linz Ust.ID: ATU62952512





# Abgeber/Interessent(en)

Name(n):	
Adresse(n):	
Tel.: E-M	ail:
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)	