

Nebenkostenübersicht

KAUF

Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich).

Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1%.

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich).

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.

Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlußgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.).

Vermittlungsprovision bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen, Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird, **Unternehmen** aller Art, Abgeltung für **Superädifikate** auf einem Grundstück bei einem Wert

bis € 36.336,42

von € 36.366,42 bis € 48.448,51

ab € 48.448,52

jeweils zuzüglich 20 % USt.

je 4 %,

€ 1.453,46

je 3 %

Vermittlungsprovision bei Option, 50% der oa. Aufstellung

Für Käufe ab 1. April 2024, die nach dem 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 verbüchert werden und nicht mehr als 2 Millionen Euro kosten, entfallen bis zu einer Höhe von 500.000,00 Euro die Grundbucheintragungsgebühr und der Pfandeintragungsgebühr. Voraussetzung ist, dass der Hauptwohnsitz an der neuen Immobilie begründet und 5 Jahre beibehalten wird.

HYPOTHEKARDARLEHEN

Grundbuchseintragungsgebühr 1,2%.

Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung 0,6%

Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.

Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif.

Vermittlungsprovision: Darf den Betrag von 2% der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gem. § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5% der Darlehenssumme nicht übersteigen.

ENERGIEAUSWEIS

Das EAVG 2012 verpflichtet im Falle des Verkaufs oder der In-Bestand-Gabe (Vermietung, Verpachtung) eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes den Verkäufer oder Bestandgeber, dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe dessen Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen (§ 1 und 4 Abs. 1 EAVG 2012). Darüber hinaus sieht das EAVG 2012 eine Informationspflicht in Immobilienanzeigen vor: Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme (Miete, Pacht) angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}) des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler (§ 3 EAVG 2012).

Übergangsrecht: Energieausweise, die im Einklang mit dem EAVG 2006 (bzw. der EU-Gebäude-RL 2002/91/EG) erstellt wurden, behalten für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit auch für die nach dem EAVG 2012 zu erfüllenden Pflichten (§ 10 Abs 2 EAVG 2012). Beabsichtigt der Verkäufer oder Bestandgeber, seine Vorlage- und Aushändigungspflicht mit einem solchen höchstens zehn Jahre alten und im Einklang mit dem EAVG 2006 (bzw. der EU-Gebäude-RL 2002/91/EG) erstellten Energieausweis zu erfüllen, so reicht in der Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien die Angabe des Heizwärmebedarfs (HWB) aus (§ 10 Abs 3 EAVG 2012).

Ausweisvorlage: Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gelten die darin angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten als bedungene Eigenschaft im Sinn der Gewährleistungsbestimmung des § 922 Abs 1 ABGB (§ 6 EAVG 2012).

Unterlassene Vorlage und Aushändigung: Wird dem Käufer oder Bestandnehmer nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart (§ 7 Abs 1 EAVG 2012).

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss trotz Aufforderung kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren (§ 7 Abs 2 EAVG 2012).

Strafbestimmungen: Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf (HWB) und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}) des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe

bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu EURO 1.450,-- zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen die Informationspflicht in Immobilienanzeigen ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist (§ 9 Abs 1 EAVG 2012).

Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es unterlässt,

1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder

2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen,

begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu EURO 1.450,-- zu bestrafen (§ 9 Abs 2 EAVG 2012).

GRUNDLAGEN DER MAKLERPROVISION

Gem. § 6 Maklergesetz ist der Auftraggeber 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.

Gem. Abs. 3 hat der Makler auch Anspruch auf Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäße zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

Gem. Abs. 4 steht dem Makler kein Provisionsanspruch 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 vermittelnden Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Provisionsanspruch, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

Gem. § 7 Abs. 1 besteht der Provisionsanspruch mit der Rechtswirksamkeit des vermittelnden Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

Im § 10 ist normiert, dass der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen mit ihrer Entstehung fällig werden.

Auf Grundlage des § 15 Abs. 1 können **besondere Provisionsvereinbarungen** getroffen werden, etwa dass der Auftraggeber als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, bis zu einer Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass

Zif. 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 zustande kommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt,

Zif. 2 mit dem vom Makler vermittelnden Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt,

Zif. 3 das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer andern Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelnden Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelnde Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat.

Zif. 4 das Geschäft nicht mit dem vermittelnden Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Gem. Abs. 2 kann eine solche Leistung bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, wenn

Zif. 1 der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird,

Zif. 2 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist,

Zif. 3 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

Eine Vereinbarung gem. § 15 MaklerG ist mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

STEUERLICHE BERÜHRUNGSPUNKTE

gibt es im Zusammenhang mit dem Veräußerungs- und Spekulationsgewinn und den dazugehörigen Ausnahmeregelungen, den besonderen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, den Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung, der Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer und dem Verkauf von Waldgrundstücken.

Änderungen vorbehalten