



HENNY MAYR IMMOBILIEN EU
WEINGARTENSTRASSE 6
A-5023 SALZBURG
MOBIL: + 43 (0) 664 / 30 85 413
MOBIL 1: + 43 (0) 664 / 30 19 676
FAX + 43 (0) 662 / 64 60 90-20
WWW.HENNY-MAYR.AT

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

Dieses Formular wird Ihnen von der Firma

Henny Mayr Immobilien eU
Inh. Agnes Mayr
Weingartenstrasse 6
5023 Salzburg

überreicht, welche als Makler tätig ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein.
Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem / keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen:

- 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 Beglaubigungen 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 Vorschrift der Gemeinde (Aufschliessungskosten und Kosten der Baufreimachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)

ÖVI-Form 13K/3/2002 Von der Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl.Nr.297/1996, GZ50.048/200-IMV 1996-4/2002/Mag.Rü/Pe

7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

A) Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen

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

bei einem Wert

- bis € 36.336,42 **je 4%**
 - von € 36.336,43
bis € 48.448,49 **je € 1.453,46**
 - ab € 48.448,50 **je 3%**
- von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zuzüglich 20% USt.**

B) Bei Optionen:

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

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen:

- Vergebührung des Darlehensvertrages** 0,8%
bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre 1,5%
- Grundbuchseintragungsgebühr** 1,2%
- Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung 0,6%
- Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
- Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
- Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
- 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. 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 vertragsmässige verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.
(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsmässig zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäftes wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten abgeschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen wirtschaftlichen oder familiären 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 Geschäftes. 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 Geschäftes 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 Sinne des § 1336ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

IV. Konsumentenschutzbestimmungen:

§ 30 KSchG. Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages 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 Geschäftes voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschliesslich der Vermittlungsprovision, ausweist.

Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis iSd. § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch 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 Ertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 MaklerG.

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

V. Steuerliche Auswirkungen bei Veräusserung:

1. Veräusserungs – und Spekulationsgewinn

steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht.

a) bei Veräusserung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können – abhängig von Buchwert und Veräusserungserlös – steuerpflichtige Veräusserungsgewinne entstehen.

b) Bei Veräusserung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die **Einkünfte aus**

Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) beim Veräusserer der Einkommensbesteuerung.

Zur **Ermittlung des Spekulationsgewinns** ist der um die Veräusserungskosten verminderte Veräusserungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs – und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen iSd. § 28 Abs 6 EStG 1988 gegenüber zu stellen.

Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Lift einbau) in Teilbeträgen gemäss § 28 Abs 3 EStG 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach dem bis 31.12.1988 geltenden Bestimmungen des § 28 Abs 2 EStG 1972, so gilt die 10-jährige Spekulationsfrist.

Hat der Veräusserer die Liegenschaft **unentgeltlich** (z.B. durch Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Die vom Veräusserer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- oder Schenkungssteuer ermässigt.

2. Ausnahmeregelung beim Spekulationsgewinn

a) Einkünfte aus der Veräusserung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräusserer seit der Anschaffung, mindestens aber seit 2 Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.

b) Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinns nicht der Besteuerung.

c) Bei Veräusserung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräusserungsgewinn nach Ablauf von 5 Jahren seit der Anschaffung um jährlich 10%.

3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräusserung eines Gebäudes **Herstellungsaufwendungen** (Verbesserungen) gemäss § 28 Abs 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäss § 28 Abs 2 EStG 1972 auf

10 Jahre verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräusserer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen „Normal-Afa“ für Herstellungsaufwand als „besondere Einkünfte aus Vermietung“ nachzuversteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens 6 weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese „besonderen Einkünfte“, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmässig verteilt auf 3 Jahre abzusetzen.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäss § 28 Abs 2, 3 und 4 EStG 1988 oder gemäss § 28 Abs 2 EStG 1972 (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 (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Grossreparaturen sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 9 Jahre anteilig zu berichtigen. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20% USt. zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

VI. Rücktrittsrechte:

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat.
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechtes (insbes. Mietrecht) eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechtes oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll:

Kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung oder, sofern die Vertragserklärung samt Zweitschrift später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

2. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,

- noch die Geschäftsverbindung zur Schliessung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat.

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die **Frist beginnt** erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Name und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält.

Das **Rücktrittsrecht erlischt** bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einem Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher – gleichgültig, wo der vertrag geschlossen wurde – kein Rücktrittsrecht gemäss § 3 KSchG.

3. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt massgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

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

- ohne seine Veranlassung
- massgebliche Umstände
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmass eingetreten sind.

Massgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten
- steuerrechtliche Vorteile
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht →

- Wissen oder Wissenmüssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmässig nicht abdeckbar)
- Angemessene Vertragsanpassung

4. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als € 145,35 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. Alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt;
2. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der im auszustellenden Sicherheit;
3. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung;
4. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarung;
5. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt** mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragserklärung und die oben in Punkt 1-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers.

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 einer Woche 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 einen Monat 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 Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

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

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, 1040 Wien, Favoritenstrasse 24/11, www.ovi.at, e-mail: office@ovi.at
Bestellungen: Druckerei Philipp GmbH, 2500 Baden, Grabengasse 27, tel: 02252/86110, Fax: 02252/42920