

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen

Gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz



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 Mietverträgen

1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. MWSt.), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des Dreifachen Jahreswertes.

Der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.

2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

3. Vermittlungsprovision

Für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen.

Dieser besteht aus dem Haupt- oder Untermietzins, den anteiligen Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Abgaben, dem Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift), dem allfälligen Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstigen zusätzlichen Leistungen des Vermieters.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig miteinzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5% kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Höchstprovision (zzgl. 20 % MWSt.)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision	Ergänzung auf Höchstbetrag max. ½ BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag max. ½ BMM
Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter (außer bei Wohnungs- Eigentum und Auftraggeber ist nicht Mehrheitseigentümer)	Höchstprovision (zzgl. 20 % MWSt.)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	2 BMM	1 BMM
Befristung auf mind. 2 oder mehr als 3 Jahre	2 BMM	½ BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM	½ BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision	Ergänzung auf Höchstbetrag max. ½ BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag max. ½ BMM
Vermittlung von Geschäftsräumen Aller Art (Haupt- und Untermieten)	Höchstprovision (zzgl. 20 % MWSt.)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Befristung auf mind. 2 oder mehr als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision		Ergänzung auf Höchstbetrag
Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden (§ 12 IMVO)		

II. Nebenkosten bei Pachtverträgen

1. Vergebührung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebGes) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.

2. Vertragserrichtungskosten nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters

3. Vermittlungsprovision

a) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft

Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses festgelegt ist.

Bei unbestimmter Pachtdauer.....5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses

Bei bestimmter Pachtdauer

bis zu 6 Jahren.....5% - bis zu 12 Jahren.....4% - bis zu 24 Jahren.....3% - über 24 Jahre.....2% jeweils plus 20% MWSt.

Für die Vermittlung von Zugehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3% des Gegenwertes plus 20% MWSt. vereinbart werden.

b) Unternehmenspacht

Bei unbestimmter Pachtdauer.....3- facher monatlicher Pachtzins

Bei bestimmter Pachtdauer bis zu 5 Jahren.....5%, bis zu 10 Jahren.....4%, über 10 Jahre.....3%, jeweils plus 20% MWSt.

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von 10 bis 30 Jahren..... 3%, über 30 Jahre.....2% (max. für 45 Jahre) des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2% eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3% zzgl. MWSt. berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung § 12 Abs 4 IMVO). Da die Obergrenze mit 2% des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer länger vereinbarten Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.

IV. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)1,1 %
3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren** (länderweise unterschiedlich)
6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:**
Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich.
Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
7. **Allfällige Anliegerleistungen**
laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)
8. **Vermittlungsprovision**
 - 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 EUR 36.336,42 je 4 %
von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 EUR 1.453,46 (Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO)
ab EUR 48.448,51 je 3 %
von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % MWSt.
 - B) bei Optionen 50 % der Provision gem. Punkt 8. A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

V. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

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

VI. Energieausweis

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

Bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien muss der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben

werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer oder Bestandgeber als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Dem Käufer oder Bestandnehmer ist der Energieausweis oder eine vollständige Kopie des Energieausweises spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer oder Bestandnehmer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer oder Bestandgeber entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Der Verkäufer oder Bestandgeber hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. 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 2012 zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Sowohl der Verkäufer oder Bestandgeber 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 oder Bestandgeber über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer oder Bestandgeber dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer oder Bestandgeber ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

Ausnahmen von der Informationspflicht sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht:

Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abbrechen werde, provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird, Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt und frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
 4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers oder auf andere Art (z.B. Selbstverkauf) 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

§ 1 KSchG (1) Dieses Hauptstück gilt für Rechtsgeschäfte, an denen

1. einerseits jemand, für den das Geschäft zum Betrieb seines Unternehmens gehört, (im Folgenden kurz Unternehmer genannt) und
2. andererseits jemand, für den dies nicht zutrifft, (im Folgenden kurz Verbraucher genannt) beteiligt sind.

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 nach dem FAGG Inhalt und Rechtsfolgen

anzuwenden auf

Außergeschäftsraumverträge (AGV) zwischen Unternehmer und Verbraucher

- die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,

- für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
- die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit 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 Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die 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,
4. 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,
5. den Gesamtpreis der Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben bzw. die Art der Preisberechnung
6. bei einem unbefristeten Vertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, bzw. wenn die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
7. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
8. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
9. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars,
10. ggf. 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,
11. ggf. die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß §16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen
12. ggf. über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
13. 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,
14. ggf. bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß §1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann
15. ggf. die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
16. ggf. die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
17. ggf. das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions- oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
18. ggf. die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
19. ggf. – soweit wesentlich – die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard - und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und
20. ggf. die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde - und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

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 elektronischen 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 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden. Definition „dauerhafte Datenträger“: Papier, USB Sticks, CD - ROMs, DVDs, Speicherkarten und PC-Festplatten, 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.

IX. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvertmittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Suchauftrag) 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 im Anhang 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 der Lieferung von Fernwärme besteht, 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 Vertrag 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 Zahlungsverpflichtung 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. (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 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 und seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll, kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, 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 anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind (z.B. Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen, Vermietung von Wohnraum). 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 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

§ 3 Abs. 3 KSchG Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat (Nimmt der Verbraucher z. B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und hat daher kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.)

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 Vorgehensweise 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 für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts nach § 3 KSchG 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 zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung, maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, steuerrechtliche Vorteile, eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen
- im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar)
- angemessene Vertragsanpassung

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BT VG

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

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1 - 5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages. Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im 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.

X. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1. 4. 2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31. 3. 2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die ab dem 1. 4. 2002 (bzw. 1. 4. 1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 25 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 1. 4. 2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 1. 4. 1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 25 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus. 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. Ab einer Behaltdauer von 10 Jahren kann eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr, insgesamt gedeckelt mit 50 %, geltend gemacht werden, d. h. ab dem 35. Jahr wird der Spekulationsgewinn mit 12,5 % besteuert.

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 (Vertragsrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

„Altfälle“: 3,5 % bzw. 15 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 1. 4. 2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 1. 4. 1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert.

- 3,5 % vom Veräußerungserlös bzw.

- 15 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1. 1. 1988 eine Umwidmung in Bauland erstmals stattgefunden hat

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 25% zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen.

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.

Die Steuerpflicht für Grund und Boden bleibt jedoch auch für selbsterstellte Gebäude aufrecht.

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. Die Erklärung der Steuer bzw. Meldung hat durch Selbstberechnung der Parteienvertreter über finanzonline zu erfolgen und ist bis 15. des zweitfolgenden Monats durchzuführen.

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn- Ermittlung

Bei der Ermittlung des Spekulationsgewinnes von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für die Herstellungsaufwendungen - neben den abgesetzten Instandsetzungszehteln - dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem. § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 25 % zu besteuern.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalermittlung (mit 3,5 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 25 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 1. 4. 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. Stabilitätsgesetzes 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigten Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

