WKO
WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

DER #immo-ratgeber 2024

Die besten Tipps der Profis rund ums Kaufen, Verkaufen, Mieten oder Vermieten.
Aktuelle Infos auf **immo-ratgeber.at**

WIR GEBEN OBERÖSTERREICH EIN ZUHAUSE.

WKO
WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

immo-ratgeber.at

Ein kostenloses Service der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer OÖ

WKO WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH Immobilien- und Vermögenstreuhänder

inhalt

SUCHEN UND FINDEN 4

Was genau suchen Sie? 4
Welche Bedürfnisse haben Sie? 4
Welche Räume brauchen Sie? 4
Mieten oder Kaufen? 4
Wohnung, Haus, Grundstück? 4
Welche Lage bevorzugen Sie? 5
Warum in Immobilien anlegen? 5

AM BESTEN GLEICH ZUM PROFI 6

Am besten gleich zum Immobilienmakler 6
Die vielseitigen Leistungen eines Immobilienmaklers bei Suche und Verkauf 7
Die weiteren All-Inclusive-Leistungen eines Immobilienmaklers 8
Immobilienmaklerverträge 8
Am besten gleich zum Bauträger 9
Wie kann ich meine Bau-Investitionen absichern? 10
Am besten gleich zum Immobilienverwalter 10
Rechnet sich eine Verwaltung? 11

KOSTEN UND NEBENKOSTEN 12

Steuern und Gebühren 12
Abschluss eines Kaufvertrages 12
Abschluss eines Finanzierungsvertrages 12
Vertragserrichtungskosten 12
Kaufvertragserrichtung 12
Treuhandkosten 12
Vermittlungsprovision 13

RECHT UND SICHERHEIT 14

Das Grundbuch 14
Achtung: Lasten oder lastenfrei? 14
Der Kaufvertrag 15
Kauf von Eigentumswohnungen 15
Der Energieausweis – ein Muss! 15
Wohnungseigentum versus schlichtes Miteigentum 16
Absicherung beim Kauf 16
Das Maklergesetz bietet Ihnen Sicherheit 17
Immobilienertragsteuer (Immo-ESt) 17
Die neue Verbraucherrechte-Richtlinie 18

WKO
WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

liebe immobilien-interessenten!

Tausende Immobilien werden tagtäglich alleine in Oberösterreich angeboten. Zum Kaufen, Verkaufen, Mieten und Vermieten. Gut die Hälfte der Anbieter versucht, auf eigene Faust das passende Objekt oder die richtigen Interessenten zu finden. Mal mehr erfolgreich, mal weniger erfolgreich. Die Erfolgsquote des gesamten Abwicklungsprozesses lässt sich mit ein paar Tipps und entsprechendem Wissen erhöhen. Die andere Hälfte arbeitet mit einem professionellen Immobilien-Treuhänder zusammen. Auch hier gibt es einiges zu beachten. Unser Immobilien-Ratgeber wird Ihnen dabei helfen. Ob Sie sich nun alleine auf die Suche begeben oder sich dabei unterstützen lassen.

Dieses E-Book liefert Ihnen die wichtigsten Grundinformationen, um alles Notwendige zu berücksichtigen und somit Ihr Vorhaben rasch zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen. Unabhängig davon, ob Sie kaufen oder verkaufen, mieten oder vermieten. Hier finden Sie alle wichtigen Experten-Tipps rund um Immobilien.

Wir sind die Interessensvertretung sämtlicher Immobilientreuhänder in Oberösterreich. Wir haben die Profis direkt an der Hand. Auf ihr Wissen können Sie zählen. In jeder Hinsicht. Ob als Hintergrund-information oder in Form umfassender Dienstleistung.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr **Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**
Fachgruppen-Obmann Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Sie suchen einen Immobilien-Treuhänder? Unsere Immobilienmakler und Bauträger in einem Blick. Einfach und schnell über unser Firmen A-Z.
https://firmen.wko.at/SearchSimple.aspx

Noch schneller kommen Sie auf diese Website, wenn Sie folgenden QR-Code scannen:

suchen & finden

Ein neues Zuhause zu suchen, ist eine schöne Aufgabe. Die Vorfreude auf gemütliche Stunden im neuen Heim ist in dieser Lebensphase ein ständiger Begleiter. Aber die Aufgabe ist keine leichte. Es gilt Entscheidungen zu treffen, die für viele Jahre, wenn nicht für das ganze Leben gelten. Folgende Fragen helfen Ihnen dabei.

WAS GENAU SUCHEN SIE?

Die anfängliche Euphorie und Begeisterung sind bei der Immobiliensuche oft nur schlechte Ratgeber. Wer sich dagegen Zeit lässt, den Markt sondiert und einige Regeln beachtet, wird mit seinem neuen Zuhause garantiert lange Freude haben. Der erste Schritt ist, sich ganz genau zu überlegen, was Sie suchen.

WELCHE BEDÜRFNISSE HABEN SIE?

Welche Wünsche haben Sie? Was muss Ihr neues Heim können? Wie ist Ihre derzeitige familiäre und berufliche Situation und wie wird sie voraussichtlich in zehn, zwanzig Jahren sein?

WELCHE RÄUME BRAUCHEN SIE?

Machen Sie sich vor Beginn der Suche Gedanken darüber, wie viele Zimmer Sie brauchen und wie viel Stauraum, ob ein Badezimmer reicht und auch ob Sie etwa Ess- und Wohnzimmer als einen Raum wünschen. Je genauer Ihr Bedarf feststeht, desto einfacher und kürzer wird die Suche.

MIETEN ODER KAUFEN?

Ob Sie eine Immobilie mieten oder kaufen wollen, ist nicht immer eine Frage der Eigenmittel, da es heute auch interessante Möglichkeiten ohne großes Eigenkapital gibt (etwa Mietkäufe). Vielmehr stehen andere Überlegungen im Vordergrund: So ist bei Mietobjekten die Mobilität größer und die monatliche Belastung vielleicht geringer. Langfristig allerdings können gemietete Wohnungen oder Häuser teurer sein als gekaufte.

WOHNUNG, HAUS, GRUNDSTÜCK?

Welche Form des Wohnens ist für Sie ideal? Wieviel Platz brauchen Sie? Wie lange brauchen Sie diesen Platz? Pflegen Sie gerne einen größeren Garten oder genügt Ihnen auch ein kleineres Stück Grünfläche bei einem Reihenhaus? Wollen Sie gerne Ihre Ruhe oder haben Sie lieber viele Nachbarn um sich? Möglicherweise suchen Sie ja bewusst eine Wohnsiedlung, um Spielgefährten für Ihre Kinder zu haben. Wichtig ist auch, wie schnell Sie Ihr neues Zuhause brauchen. Wenn Sie viel Zeit haben, möchten Sie sich vielleicht Ihr Heim ganz neu errichten, wo jeder Raum Ihren persönlichen Bedürfnissen entspricht.

WELCHE LAGE BEVORZUGEN SIE?

Was ist Ihnen wichtig? Ruhe und Grünland oder lieber ein dichtes Angebot an Kultur- und Sportmöglichkeiten? Lieben Sie die Stadt oder eher das Land? Wie soll die neue Wohngegend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen sein? Informieren Sie sich, wo es in der neuen Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen etc. gibt. Wie sieht es mit Parkplätzen aus? Wie weit haben Sie zur Arbeit? Wie lässt sich die Freizeit gestalten? Können Sie Ihre Hobbys ausüben? All das sind Fragen, die bei einem schönen Objekt oft ignoriert werden. Sobald man dort wohnt und aus der Begeisterung Alltag geworden ist, können aber gewisse Umstände zur Belastung werden. Besser gleich vorausdenken! Ein Immobilienmakler hilft Ihnen, Ihre Bedürfnisse auf den Punkt zu bringen und nichts zu vergessen! Er hat erprobte Checklisten und weiß genau über die Infrastruktur der unterschiedlichsten Bauprojekte bescheid.

WARUM IN IMMOBILIEN ANLEGEN?

Wer sein Geld gewinnbringend anlegen will, ist gut beraten, es in Immobilien zu investieren. Immobilien sind als Investition für den Eigenbedarf aber auch als Anlageform sehr beliebt. Die Auswahl ist groß, die Nachfrage hoch. Es gibt einige wichtige Gründe, sein Erspartes in Grundstücke, Wohnungen, Zinshäuser, Ferienwohnungen o.a.m. zu investieren:

- **Wer Immobilien besitzt, schafft sich Sicherheit für das Alter.** Da das Einkommen mit der Pensionierung im Regelfall sinkt, sind Immobilien optimal, um die eigene Rente aufzubessern.

- **In Immobilien anzulegen heißt, in abgesicherte Werte zu investieren.** Das bedeutet wesentlich weniger Risiko als in Wertpapieren.

- **Mit Immobilien kann man gut Steuern sparen.** So lassen sich z.B. Investitionen in renovierungsbedürftige Anlagen nach § 3 – 5 Mietrechtsgesetz als vorzeitige Abschreibung verbuchen.

- **Wer jung kauft, hat ab ca. 50 Jahren den Break-even-Point erreicht, wie eine deutsche Studie zeigt.** Das heißt, ab dem Zeitpunkt, wo die Immobilie abbezahlt ist, muss man für das Wohnen nur mehr einen geringen Beitrag zahlen, meist nur mehr die Betriebskosten. Zu dem Zeitpunkt, wo das persönliche Einkommen in der Regel am höchsten ist, bleibt daher umso mehr im eigenen Börserl. Wer langfristig denkt, hat also später viel mehr davon.

Nach vielen Jahren mit großen Preissteigerungen haben sich die Immobilien in Oberösterreich im Vorjahr weniger stark verteuert. Ungebrochen ist die Nachfrage nach gebrauchten Eigentumswohnungen. Kein Wunder also, dass derzeit rund jeder zweite Österreicher ein Eigenheim sucht. Das Finden der idealen Immobilie ist aber naturgemäß nicht einfach. Da ist es gut, einen vertrauenswürdigen Partner an seiner Seite zu haben, der den Markt kennt, die Anlageobjekte realistisch einschätzen kann und weiß, wie sich das Immobiliengeschäft auch in Zukunft entwickelt. Die heimischen Immobilien-Treuhänder sind diese seriösen Partner, die ihren Kunden die Suche nach ihren Wunschimmobilien auf umfassende Weise erleichtern.

WKO
WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

am besten gleich zum profi

AKTION!
NUTZEN SIE DIE KOSTENLOSE ERSTBERATUNG!
Mehr auf S.19

Sie wissen, wonach Sie suchen – aber wie finden Sie sich im Immobiliendschungel zurecht? Ein Immobilienmakler kennt den Markt und kann Ihnen die besten Objekte für Ihre Wünsche vorschlagen! Warum sollen Sie sich das Leben schwer machen? Jeder, der schon einmal auf eigene Faust versucht hat, seinen Wohntraum zu verwirklichen oder ein Objekt zu verkaufen, der weiß, wie aufwändig und anstrengend das ist. Holen Sie sich doch professionelle Hilfe! Das ist für Sie die bequemste Art und Weise. Wer hilft ihnen?
Der Immobilienmakler.

am besten gleich zum immobilien-makler

Experten erkennen Sie an der ImmobilienCard.
Mehr auf S.8

WAS SPRICHT FÜR EINEN IMMOBILIENMAKLER?

Möchten Sie Betreuung vom Anfang bis zur Übergabe? In anderen europäischen Ländern nehmen bereits 90 % der Bevölkerung die Dienste eines Immobilienmaklers in Anspruch. Bei uns in Österreich liegt dieses Verhältnis noch weit unter dem Durchschnitt. Wobei sich hier in den letzten 15 Jahren einiges zugunsten der Immobilienmakler verändert hat. Das liegt daran, dass zum einen der Markt wesentlich komplexer geworden ist, zum anderen, dass die Qualifikation der Immobilienmakler deutlich gestiegen ist und sich dadurch auch das Image der Branche sehr zum Positiven gewandelt hat. (Siehe auch „Die weiteren All-Inclusive-Leistungen eines Immobilienmaklers“ auf Seite 8)

Viele, die suchen oder anbieten, denken in einem ersten Impuls: »Das kann ich doch alleine! Da schalte ich einfach ein Inserat und spare mir die Maklerprovision.« Mit der Zeit erleben sie dann, wie aufwändig und entmutigend es ist, allzeit bereit zu sein, ständig Besichtigungen zu haben, seitenlange Angebote zu durchforsten usw. Dazu kommen Fragen wie »Ist der Preis gerechtfertigt?«, »Gibt es Mängel?«, »Wie schaut es mit meinen Sicherheiten aus?«. Vergessen wird auch oft, dass eine Immobilie »tot beworben werden kann«, wie es in der Fachsprache heißt. Das bedeutet, dass eine Immobilie über längere Zeit in vielen verschiedenen Medien beworben wird und dann gar nicht mehr beachtet wird. Sie hat ihre Anziehungskraft verloren. Àpropos bewerben: Ein Inserat so zu schreiben, dass es auch die richtigen Interessenten anzieht, ist eine Kunst.

Ein Immobilienmakler unterstützt sowohl bei der Suche als auch beim Verkauf auf. Er ist objektiver Experte, kennt den komplexen Immobilienmarkt genau, weiß, welche Wünsche möglich sind, was zur Zeit angeboten und gesucht wird, beantwortet alle rechtlichen und steuerlichen Fragen rund um die Immobilie und haftet außerdem für seine Beratungsleistung. Das macht Sie vollkommen sicher. Ganz abgesehen davon, dass es bequem und einfach ist, alles seinem Immobilienmakler zu übergeben. Lesen Sie auf den folgenden Seiten mehr darüber, worin genau die Leistungen eines Immobilienmaklers bestehen.

DIE VIELSEITIGEN LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLERS BEI SUCHE UND VERKAUF

Soviel vorweg: Ein Immobilienmakler kennt den Markt so gut wie sonst niemand. Es ist seine Arbeit, sich tagtäglich mit der aktuellen Marktsituation auseinanderzusetzen und er kennt Angebot und Nachfrage genau. Er ist ein Fachmann mit Erfahrung und fundierter Ausbildung.

- **Umfassende Informationen zum Markt und zum Objekt:** Ein Immobilienmakler weiß selbst auf die wichtigsten Fragen über das Objekt hinaus eine Antwort: Etwa wie das Wohnumfeld ist, wie geplante Bau- und Infrastrukturmaßnahmen vor Ort sind, ob es Gesetzesänderungen gibt.

- **Ermittlung eines marktkonformen Gebäudewertes:** Mittels Bewertungsverfahren, Erfahrungswerten und genauer Marktkenntnis weiß der Immobilienmakler, wie viel ein Objekt wert ist. Gerade beim Verkauf ist dieser Umstand insbesonders wichtig, da viele private Anbieter ihre Immobilie oft zu hoch oder zu niedrig ansetzen und später dann den Preis modifizieren müssen.

- **Die Suche vereinfachen:** Der Immobilienmakler übernimmt für Sie die Suche nach dem richtigen Wohnraum oder dem richtigen Interessenten. Das erspart Ihnen viel Zeit und Ärger. Er kennt Ihre Wünsche und hat oft gleich ein paar passende Immobilien an der Hand.

- **Vormerkservice:** Dieser Dienst erspart sowohl Käufern als auch Verkäufern viele unnötige Besichtigungen. Der Immobilienmakler führt dazu ein genaues Vorgespräch und eine gut durchdachte Vormerkliste.

- **Aufbereiten von Immobilien:** Eine Immobilie richtig zu bewerben, bedeutet viel mehr, als ein Inserat zu schalten. Zu einem guten Exposé gehören z.B. genaue Pläne, Fotos, eine exakte Objektbeschreibung, aber auch jede Menge Hintergrundinformationen, wie Widmungspläne, gesetzliche Änderungen, Bebauungsgrundlagen, der Energieausweis etc.

- **Rund-um-die-Uhr-Betreuung:** Viele Menschen haben zur Wohnungssuche nur am Abend oder an den Wochenenden Zeit. Viele Immobilienmakler kennen daher keine typischen Bürozeiten, sondern sind dann für Sie da, wenn sie gebraucht werden.

Niemand sonst kennt den Immobilienmarkt so genau wie ein Immobilienmakler.

DIE WEITEREN ALL-INCLUSIVE-LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLERS

Ein Immobilienmakler bietet also ein Komplett-Service rund um Suche und Angebot. Aber auch darüber hinaus bietet ein Immobilienmakler heute eine breite Palette an Leistungen, die nicht unmittelbar mit der Suche im Zusammenhang stehen. Dazu gehören auch die folgenden:

- **Einholen aller Unterlagen:** Zum Beispiel Grundbuchauszug, Nutzwertgutachten, Energieausweis, Pläne, etc.

- **Übernahme von verschiedenen Wegen:** Viele Immobilienmakler bieten ihren Kunden an, sich um die An- und Abmeldung von Miete, Strom, Telefon, Versicherungen etc. zu kümmern. Das spart Ihnen viel Zeit!

- **Unterstützung bei der Vertragsabwicklung:** Ein Immobilienmakler steht Ihnen beratend und tatkräftig bei den Vertrags-Vorgesprächen, der Vertragsabwicklung und der Überprüfung von Bauträger-Verträgen zur Seite. Er vermittelt zwischen den Vertragspartnern und findet Lösungen, wenn sich diese noch nicht einig sind.

- **Experte für rechtliche und steuerliche Fragen:** Immobilienmakler arbeiten intensiv mit Versicherungen, Banken, Notaren zusammen und haben zudem fundiertes Know-how in diesen Bereichen. Sie wissen auch über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten bestens Bescheid.

Wenn es um Immobilien geht, ist meist viel Geld im Spiel. Deshalb sollten Sie sich in dieser Angelegenheit nur absoluten Profis anvertrauen. Um Sie als Kunden besser zu schützen, hat der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer im Jahre 2012 die ImmobilienCard eingeführt: Wer diesen Berufsausweis hat, ist ein befugter Immobilien-Treuhänder. Er ist echter Immobilien-Spezialist, fundiert ausgebildet, von der Wirtschaftskammer geprüft und ausgestattet mit einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, sodass Sie in allen Belangen sicher sein können. Auch Konsumentenschützer unterstützen die ImmobilienCard. Sie gibt jenen keine Chance, die das Gewerbe unbefugt ausüben. Das Aussehen der Karte ist österreichweit einheitlich.

Im Übrigen stehen viele Immobilienmakler auch noch nach Abschluss für Sie zur Verfügung, sollten Fragen oder Probleme auftauchen. Sie sehen, ein Immobilienmakler ist praktisch ein Generalunternehmer, wenn es um Ihren Wohnwunsch oder um Ihre Immobilie geht. Und das mit kostenloser Erstberatung. Hätten Sie das gewusst?

IMMOBILIENMAKLERVERTRÄGE

Wenn Sie sich entschieden haben, mit einem Immobilienmakler zusammenzuarbeiten, haben Sie grundsätzlich zwei Möglichkeiten, einen Vertrag abzuschließen:

- **Der Alleinvermittlungsauftrag:** Sie beauftragen einen einzelnen Immobilienmakler exklusiv mit der Vermittlung. Alleinvermittlungsaufträge werden schriftlich geschlossen und dauern in der Regel drei bis sechs Monate. Der Immobilienmakler ist verpflichtet, für Sie bestmöglich tätig zu sein.

- **Der schlichte Maklervertrag:** Hier können Sie mehrere Immobilienmakler gleichzeitig beauftragen.

Wofür Sie sich entscheiden, hängt von Ihrer persönlichen Vorliebe, aber auch von der Art der Immobilie ab. Sehr exklusive Objekte werden fast ausschließlich über Alleinvermittlungsaufträge abgewickelt. (Über die Höhe des Maklerhonorars lesen Sie bitte die Informationen im Kapitel „Kosten und Nebenkosten“ auf Seite 12)

am besten gleich zum bauträger

Bauträger sind all jene Unternehmen, die ein Bauvorhaben komplett abwickeln; und zwar organisatorisch und kommerziell. Unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder um eine Sanierung handelt. Ein Bauträger ist also gesamtverantwortlich für das gesamte Bauvorhaben, vom Bau über den Verkauf bis hin zur Haftung Dritten gegenüber, etwa den zukünftigen Käufern.

WAS SPRICHT FÜR EINEN BAUTRÄGER?

Wenn Sie sich für ein Bauträger-Objekt interessieren, dann ist der Bauträger derjenige, der dieses Objekt sowohl erbaut als auch vermittelt. Er hat dafür sämtliche Befugnisse und Kompetenzen eines Immobilienmaklers. Es werden auch die gleichen Leistungen (siehe Immobilienmakler) angeboten. Der Schutz des Konsumenten ist im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) geregelt. Dieses sieht auch vor, dass es für jeden Käufer einen speziellen Bauträgervertrag zu erstellen gilt. In diesem werden die Leistungen des Bauträgers festgehalten und die individuellen Ratenzahlungen vereinbart. Die Höhe des Bauträgerentgelts hängt von seinen Leistungen im Rahmen des Projektes ab, die je nach Objekt unterschiedlich sein können.

Ein Bauträger ist immer gesamtverantwortlich für das Bauvorhaben. Er ist beispielsweise dazu verpflichtet,

- **alle nötigen Planungsaufgaben** sachgerecht und rechtzeitig zu veranlassen;
- **die entsprechenden Ausführungsleistungen** zu beauftragen;
- **für die Objekt-Finanzierung** zu sorgen;
- **die rechtliche und wirtschaftliche Obsorge** sicher zu stellen;
- **alle Baubelange zu kontrollieren:** rechtlich, wirtschaftlich, kostenmäßig und qualitativ;
- **die Baufortschritte und Fristen** laut Vertrag einzuhalten;
- **Wohnungswerber zu suchen** und diese auch treuhändig zu betreuen;
- **Haftungen zu übernehmen** und für versteckte Mängel 30 Jahre zu haften.

Wer neu baut, will natürlich, dass seine eingesetzten Geldmittel bestmöglich abgesichert sind. Am besten gelingt das mit einem Bauträger.

WIE KANN ICH MEINE BAU-INVESTITIONEN ABSICHERN?

Bis zur Einführung des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) im Jahre 2008 herrschte bei vielen Käufern Sorge, was mit Ihren Zahlungen vor Fertigstellung des Kaufobjektes passiert, sollte der Bauträger insolvent werden. Das BTVG räumt diese berechtigte Sorge durch eine lückenlose Sicherung aus.

In den überwiegenden Fällen erfolgt die Sicherstellung des Erwerbers mit dem grundbücherlichen Sicherungsmodell bei Zahlung nach dem gesetzlich vorgegebenen Ratenplan, der von einem verpflichtend einzusetzenden Treuhänder überwacht wird.

Dieser Ratenplan sieht im Wesentlichen die folgenden Bauabschnitte vor:

- Baubeginn
- Fertigstellung Rohbau und Dach
- Fertigstellung Rohinstallationen
- Fertigstellung Fassade und Fenster
- Bezugs- bzw. Gesamtfertigstellung

Der Treuhänder beauftragt einen Sachverständigen, der sich von dem Baufortschritt vor Ort überzeugt und ihm eine schriftliche Bestätigung übermittelt. Erst aufgrund dieser Baufortschrittsbestätigung darf der Treuhänder die entsprechende Zahlung an den Bauträger weiterleiten. Kurz gesagt, der Erwerber zahlt die Rate erst, wenn die jeweilige Bauphase abgeschlossen ist.
Die Zahlung nach Ratenplan gewährleistet, dass die Zahlungen des Käufers bzw. die Auszahlung des treuhändig erlegten Kaufpreises an den Bauträger in etwa dem Wert der bereits erbrachten Leistungen entsprechen. Die Käufer sind damit abgesichert, dass Ihre Kaufpreisraten erst nach tatsächlichem Baufortschritt ausbezahlt werden. Man kauft also nur, was tatsächlich fertiggestellt wurde.

am besten gleich zum immobilien-verwalter

Der Immobilienverwalter ist verantwortlich für die Erhaltung und Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Er überwacht im Rahmen seiner Tätigkeit die Objektsicherheit im Sinne der ÖNORM B1300, zeigt diverse Mängel auf und bespricht die Notwendigkeit technischer Nachrüstungen mit den Wohnungs-eigentümern.

WAS SPRICHT FÜR EINEN IMMOBILIENVERWALTER?

Meist haben Sie mit einem Immobilienverwalter dann zu tun, wenn Sie in einer Hausgemeinschaft leben, entweder in Miete oder im Eigentum. Der Immobilienverwalter ist derjenige, der sich sachgerecht um alle Anliegen kümmert: Reparaturen, Versicherungsangelegenheiten, Betriebskostenabrechnung, Vorsprachen bei diversen Dienststellen, Verhandlungen mit Professionisten etc. Durch seine fachmännische Betreuung der Immobilie sichert er deren Wertbeständigkeit und gewährleistet den Benutzern die Qualität ihrer Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten.

Zu den wesentlichen Obliegenheiten zählen u.a.:

- **Die Legung einer richtigen Betriebs- und Instandhaltungskostenabrechnung** für das abgelaufene Kalenderjahr bis spätestens zum 30. 06. des Folgejahres;
- **Die Terminüberwachung für die Einzahlungen** der Mieter und Eigentümer (Betriebskosten);
- **Mahnung bzw. Klagsführung** bei Säumigkeit (Einräumung eines Vorzugspfandrechtes bei säumigen Wohnungseigentümern);
- **Richtige Anwendung des Umsatzsteuergesetzes** im Rahmen der Mietzinsbildung;
- **Abhaltung von Wohnungseigentümer- und Mieterversammlungen**;
- **Angebotseinholung** bei Sanierungsmaßnahmen;
- **Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen**;
- **Versicherungsschäden** abwickeln;
- **Umlaufbeschlüsse** durchführen;
- **Wartungsverträge** für die Haustechnik abschließen, um die Pflege und Langlebigkeit zu garantieren;
- **Betriebskosten** optimieren.

RECHNET SICH EINE VERWALTUNG?

Oft wird die Meinung vertreten, man könne sich die Kosten für eine externe Hausverwaltung sparen. Das ist jedoch aus mehreren Gründen nicht anzuraten. Eigenverwaltungen sind zwar teilweise möglich, die Anforderungen an eine moderne Hausverwaltung werden jedoch immer umfassender: Neben rechtlichen, kaufmännischen und technischen Grund- bzw. Detailkenntnissen ist eine starke Sofortpräsenz und intensive Kommunikation wichtig. Zudem sind psychologische und mediative Fähigkeiten zum Erreichen gesetzlich erforderlicher Mehrheiten innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft notwendig.

HILFT EINE VERWALTUNG SPAREN?

Der professionelle Hausverwalter ist ein vorausschauender Facilitymanager: Mit der umfassenden Betrachtung einer Liegenschaft stellt er die effiziente Nutzung sicher. Damit trägt er zu deutlichen Kosteneinsparungen bei.

WORAUF LEGEN KUNDEN WERT?

Eigentümer fordern Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Sicherheit bei der Betreuung ihrer Liegenschaft. Der direkte EDV-Zugang und die Online-Beobachtung der Kontobewegungen spielen dabei eine Rolle. Dazu kommt Beratung in rechtlichen und technischen Belangen.

WIE HOCH IST DAS HONORAR? UND WORAUF SOLLTE MAN ACHTEN?

Das Honorar ist grundsätzlich frei vereinbar. Zumeist orientiert man sich an den Sätzen des MRG oder an der Verordnung für den gemeinnützigen Wohnbau. Dabei wird jedoch zwischen Honorarsätzen für ordentliche Verwaltungstätigkeiten und außerordentlichen, gesondert zu honorierenden Dienstleistungen, unterschieden. Achten Sie bei der Wahl der Hausverwaltung aber nicht nur auf das angebotene Honorar. Qualität zeigt sich erst über Jahre. Wichtig ist bei der Auswahl also die Abschätzung, ob die Hausverwaltung mit ihrer Erfahrung, ihrem Know-how und ihren Ressourcen überhaupt in der Lage ist, die Herausforderungen in Relation zur Größe der Einheiten zu bewältigen.

kosten & nebenkosten

Beim Kauf einer Immobilie fallen neben dem Kaufpreis weitere Kosten und Gebühren an. Obwohl das hinlänglich bekannt ist, wird die Gesamtsumme der Zusatzkosten dennoch unterschätzt – im Durchschnitt macht sie um die 10 % bis 15 % des Kaufpreises aus. Das ist eine ganz schöne Summe. Wir geben Ihnen eine Übersicht über die üblichen Zusatzkosten, damit Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraumes nicht unangenehm überrascht werden.

STEUERN UND GEBÜHREN

Bei jedem Kauf ist ein Kaufvertrag abzuschließen und bei jeder Finanzierung ein Finanzierungsvertrag. Bei beiden fallen Steuern oder staatliche Gebühren an.

ABSCHLUSS EINES KAUFVERTRAGES

- **Grunderwerbssteuer:** Sie beträgt im Allgemeinen 3,5 % der Bemessungsgrundlage. Informationen zum Stufentarif stellt Ihnen gerne Ihr Immobilienmakler zur Verfügung. Sie wird nach Unterfertigung des Kauf- bzw. Anwartschaftsvertrages fällig – das kann lange vor der tatsächlichen Übergabe des Eigentums sein!

- **Grundbucheintragungsgebühren:** 1,1 % des Kaufpreises zur Eintragung der Eigentumsrechte im Grundbuch

ABSCHLUSS EINES FINANZIERUNGSVERTRAGES

- **Eintragung eines Pfandrechtes ins Grundbuch:** 1,2 % des Pfandbetrages

VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN

Es ist auf jeden Fall zu empfehlen, bei der Vertragserrichtung einen Experten hinzuzuziehen. Ein Notar oder Rechtsanwalt hat mit solchen Verträgen Erfahrung und wird Sie sowohl wirtschaftlich beraten, als auch auf ungünstige Formulierungen im Vertrag aufmerksam machen. Außerdem hängt die grundbücherliche Durchführung von zahlreichen Formvorschriften ab, die ein Rechtsexperte natürlich alle kennt. Er übernimmt für Sie die gesamte Grundbuchseintragung. Notare oder Rechtsanwälte beraten auch vorab bei allen Fragen. Oft ist ein Erstgespräch kostenlos. Informieren Sie sich!

KAUFVERTRAGSERRICHTUNG

Die Errichtungskosten sowie die grundbücherliche Eintragung betragen in der Regel zwischen 1 % und 3 % des Kaufpreises zuzüglich Steuern und Barauslagen. Diese Prozentsätze sind als Richtwerte zu verstehen, da die Kosten immer vom konkreten Einzelfall abhängen. Viele Notare und Anwälte bieten ein Pauschalhonorar an. Erkundigen Sie sich daher, welche Leistungen hier inklusive sind.

TREUHANDKOSTEN

Auch die Kosten für den Treuhänder sind vom Umfang des gesamten Auftrages abhängig. Im Normalfall umfasst das Treuhandpaket die Errichtung des Kaufvertrages, die Einverleibung des Eigentumsrechtes sowie die gesamte treuhändische Abwicklung.

WKO WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH Immobilien- und Vermögenstreuhänder

VERMITTLUNGSPROVISION

Mit der Einführung des sogenannten „Bestsellerprinzips", kann der Immobilienratgeber in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler auf seine Doppelmarklertätigkeiten verzichten und erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird und nicht für den Mieter. Nehmen Sie bei Ihrer Wohnraumsuche oder Ihrem Immobilienverkauf die Leistungen eines Immobilienmaklers in Anspruch, verrechnet Ihnen dieser im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision, die wie folgt berechnet wird (jeweils zzgl. 20 % USt):

Bei Verkauf/Kauf

Kaufpreis bis EUR 36.336,42	**je 4 % netto**
Kaufpreis von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50	**EUR 1.453,46* netto**
Kaufpreis ab EUR 48.448,51	**je 3 % netto**

* Schwellenwertregelung gem. § 12(4) ImmobilienmaklerVO

Bei Vermietung/Miete

	VERMIETER	MIETER*
unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	**3 BMM***	**2 BMM***
Befristung bis zu 3 Jahren	**3 BMM***	**1 BMM***

* BMM = Brutto-Monatsmieten

*hier wenn Erst-Auftragprojekten

Bei Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objektes betrauten Hausverwalter

	VERMIETER	MIETER
unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	**2 BMM***	**-**
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	**2 BMM***	**-**
Befristung kürzer als 2 Jahre	**1 BMM***	**-**
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	**Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch je ½ BMM***	

* BMM = Brutto-Monatsmieten

Bei Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)

	VERMIETER	MIETER
unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	**3 BMM***	**3 BMM***
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	**3 BMM***	**2 BMM***
Befristung kürzer als 2 Jahre	**3 BMM***	**1 BMM***
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis		**Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer**

* BMM = Brutto-Monatsmieten. Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden.

Die Leistungen des Immobilienmaklers sind vielschichtig, individuell und werden vom Umfang der Vermittlungstätigkeit mitbestimmt. Der Immobilienmakler berät, betreut und bietet ein Full-Service für seine Kunden. Die Vermittlungsprovision fällt NUR dann an, wenn es auch tatsächlich zum Kauf, Verkauf, zur Vermietung oder Anmietung der besichtigten Immobilie kommt.

recht & sicherheit

Alle, die schon einmal eine Wohnung oder ein Haus gesucht haben, kennen das Gefühl unmittelbar nach der ersten Unterschrift beim Angebot: Kann mir das noch jemand wegnehmen? Was ist, wenn jetzt ein Unwetter den Grund zerstört oder der Bauträger in Konkurs geht? Das sind nur einige der Fragen, die einem durch den Kopf gehen können. Sie alle sind mit der Angst vor allzu großem Risiko verbunden.

Wir möchten Sie gleich an dieser Stelle beruhigen: In Österreich genießen Sie beim Kauf von Immobilien eine hohe Rechtssicherheit. Die wichtigsten rechtlichen Bestimmungen und Möglichkeiten zur Absicherung haben wir hier für Sie zusammengestellt, übersichtlich und kurz. Wenn Sie mehr darüber wissen wollen, dann wenden Sie sich bitte direkt an einen Ihrer oberösterreichischen Immobilien-Treuhänder.

DAS GRUNDBUCH

Das österreichische Rechtssystem mag zwar die Abwicklung von Immobiliengeschäften etwas kompliziert gestalten, bietet dafür aber für alle Beteiligten eine hohe Rechtssicherheit. So muss etwa der grundbücherliche Eigentümer eine Verkaufserklärung abgeben. Für die Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch braucht es folgende Unterlagen:

- Kaufvertrag mit Einverleibungsbewilligung
- Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt
- Grundbuchsgesuch

Üblich ist eine so genannte »Rangordnung«, um den Käufer zu schützen: d.h. im Grundbuch wird eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung eingetragen und somit ist das Grundbuch für Veränderungen gesperrt.

ACHTUNG: LASTEN ODER LASTENFREI?

Wenn Sie als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden, übernehmen Sie automatisch alle verbücherten Lasten. Das können z.B. Wegerechte, Leibrenten, Fruchtgenuss oder Wohnrechte sein. Unter Fruchtgenuss versteht man das vertraglich eingeräumte Recht, eine fremde Sache unter Schonung der Substanz selbst ohne Einschränkungen, zu nutzen. Das Wohnrecht ist ein vom Eigentümer eingeräumtes Recht zur persönlichen Nutzung einer Wohnung und kann als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen sein. Solche Lasten können den Wert einer Liegenschaft erheblich verringern. Überprüfen Sie daher genau, welche Lasten im Grundbuch vorhanden sind, und vereinbaren Sie entweder, dass diese gelöscht werden oder dass sie dem Kaufpreis angerechnet werden.

DER KAUFVERTRAG

Lesen Sie hier, welche Elemente in einem Kaufvertrag unbedingt enthalten sein sollten bzw. welche Einträge empfehlenswert sind:

Unbedingt enthalten sollten sein:

- Verkäufer und Käufer
- Kaufpreis
- Zeitpunkt der Bezahlung
- Genaue Bezeichnung des Objektes
- Einverleibungsbewilligung/Aufsandungserklärung
- Zeitpunkt der Übergabe mit allen Rechten und Pflichten

Empfehlenswert wären:

- Lage- und Ausstattungsbeschreibung
- Bestimmungen, die die Übergabe betreffen
- Mängelhaftung und Risikotragung
- Kündigungs- und Auflösungsbestimmungen
- Erklärungen, die die Staatsbürgerschaft betreffen
- Treuhänder

KAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

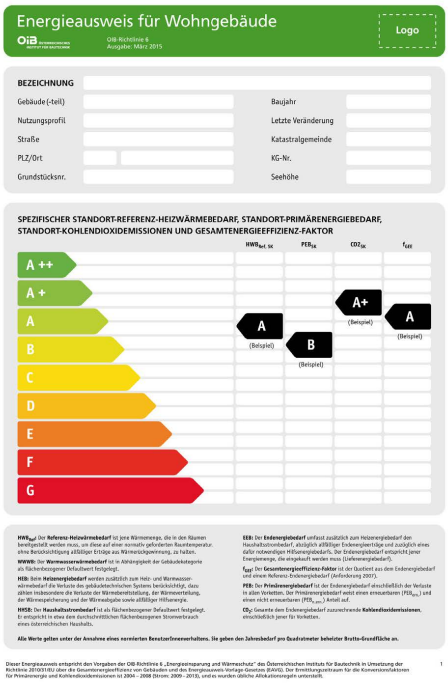
Hier werden oft mehrere Verträge errichtet: Ein Anwartschaftsvertrag mit den allgemeinen Vertragsbestimmungen, ein Wohnungseigentumsvertrag mit den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie der eigentliche Kaufvertrag zur Einverleibung im Grundbuch.

Dieser sollte zusätzlich folgendes enthalten:

- die Verpflichtung zur Begründung von Wohnungseigentum
- Regelungen über die Aufwendungen für Instandhaltung
- Betriebskostenaufschlüsselung
- Sicherungsmittel gemäß Bauträgervertragsgesetz
- Evtl. Bestimmungen über die Hausverwaltung

DER ENERGIEAUSWEIS – EIN MUSS!

Seit 1. Dezember 2012 ist es für Verkäufer und Vermieter eine Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen. Schon im Inserat muss über die wichtigsten Kennzahlen informiert werden. Ihr Immobilienmakler unterstützt Sie gerne bei der Suche nach zugelassenen Ausstellern, außerdem berät er über Ausnahmen und die genauen Kennzahlen.



Quelle: Österreichisches Institut für Bautechnik; Richtlinie 6, Ausgabe März 2015

- **Der Heizwärmebedarf (HWB):** Er stellt die wichtigste Kennzahl im Energieausweis dar und drückt die energetische Qualität eines Gebäudes aus.
  Je kleiner der Wert ist, umso besser ist die Energieeffizienz. Der Heizwärmebedarf wird in den Energieklassen A++ bis G bewertet.

- **Der Gesamtenergie-Effizienzfaktor (fGEE):** Dieser Wert vergleicht das Gebäude mit einem Referenzobjekt aus dem Gebäudebestand aus 2007. Es kann somit abgeschätzt werden, ob es sich beim vorliegenden Gebäude um ein energetisch besseres (fGEE < 1) oder energetisch schlechteres (fGEE > 1) Gebäude handelt. Je höher der fGEE, desto schlechter also das Gebäude.

WOHNUNGSEIGENTUM VERSUS SCHLICHTES MITEIGENTUM

Den Begriff »Wohnungseigentum« kennt jeder, den Begriff »schlichtes Miteigentum« hat vielleicht der eine oder andere schon gehört – doch was ist eigentlich der Unterschied? Zunächst haben diese Begriffe einen gemeinsamen Nenner, nämlich: Jeder Wohnungseigentümer ist automatisch auch Miteigentümer der betreffenden Liegenschaft.

Wohnungseigentum:
Wohnungseigentum ist aber mehr als Miteigentum, denn hierbei sind die Miteigentumsanteile untrennbar mit dem Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt (Wohnung, KFZ-Abstellplatz, Geschäftsraum etc.) verbunden, was auch im Grundbuch ersichtlich ist. Der Grundbuchauszug trägt daher die Aufschrift »Wohnungseigentum« und das zugehörige Wohnungseigentumsobjekt ist bei jedem Miteigentumsanteil angeführt. Der Wohnungseigentumsbegründung geht die sogenannte Parifizierung voraus, bei der z. B. von einem Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen etc. das Nutzwertgutachten erstellt und der Anteil jedes Eigentümers ausgehend von der Nutzfläche errechnet wird. Der Wohnungseigentümer kann seinen Anteil belasten oder verkaufen, ohne dass er die Zustimmung der übrigen Mit-(Wohnungs-)eigentümer einholen muss.

Miteigentum (schlichtes):
Schlichtes Miteigentum bedeutet hingegen, dass jeder Miteigentümer einer Liegenschaft nur einen ideellen Anteil an der Liegenschaft hat, dem kein konkretes Objekt zugeordnet ist. Zwischen diesen Miteigentümern kann eine Benützungsregelung getroffen werden, die aber nicht dieselbe Rechtssicherheit bietet wie das Wohnungseigentum. Daher sind schlichte Miteigentumsanteile am Markt auch wesentlich schwerer zu verkaufen. Abgesehen davon, kann jeder Miteigentümer gegen die anderen Miteigentümer die sogenannte »Teilungsklage« einbringen, die dazu führt, dass die Liegenschaft gerichtlich verkauft wird und jeder Miteigentümer seinen Anteil ausbezahlt erhält.

ABSICHERUNG BEIM KAUF

Sie haben sich für eine bestimmte Immobilie entschieden, die Sie kaufen möchten? Bis zu dem Tag, an dem Sie über dieses Objekt auch frei verfügen können, kann noch eine längere Zeit vergehen. In dieser Zeitspanne allerdings sind bereits Vorleistungen zu erbringen, etwa Anzahlungen, Kosten für die Abwicklung des Kaufs etc. Wie können Sie sich in dieser Übergangsphase am besten absichern?

- **Bei Insolvenz des Bauträgers/Verkäufers bzw. Nicht-Fertigstellung:** Dem Käufer ist eine Besicherung für Zahlungen einzuräumen. Damit kann er entweder diese Zahlungen zurückerhalten oder sich sein Eigentum einverleiben. Wir empfehlen, Rücktrittsrechte bei Nicht-Fertigstellung zu vereinbaren.

- **Sicherung gegen doppelten Verkauf der Immobilie:** Damit ein Verkäufer sein Eigentum nicht gleich zweimal verkauft, und ein anderer als Sie plötzlich im Grundbuch steht, gibt es die Möglichkeit, im Grundbuch die »Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung« einzutragen. Damit wird das Grundbuch sozusagen »gesperrt«.

- **Grundbuchauszug:** Wir empfehlen Ihnen, sich einen Grundbuchauszug zu besorgen, sobald Sie sich für eine Immobilie näher interessieren. Darin finden Sie nicht nur den Eigentümer, sondern auch eventuelle Belastungen und aktuelle Änderungen. Bei jedem Bezirksgericht bekommen Sie den Grundbuchauszug gegen eine geringe Gebühr. Ansonsten steht Ihnen Ihr Immobilientreuhänder gerne zur Verfügung.

- **Die gesamte Abwicklung sicherstellen:** Um Käufer und Verkäufer sowohl größtmögliche Sicherheit als auch eine rasche Abwicklung während der Phase zwischen Kaufvertragsunterzeichnung, Bezahlung und Eintragung ins Grundbuch zu bieten, hat sich die Einschaltung eines Treuhänders bewährt. Er ist Vertrauensperson für beide Seiten. Er zahlt das Geld erst an den Verkäufer aus, wenn der neue Eigentümer bereits im Grundbuch steht. Auf der anderen Seite vollzieht er den Grundbucheintrag erst, wenn das Geld

schon auf dem Treuhandkonto ist. Üblicherweise übernehmen Notare oder Rechtsanwälte diese Funktion.

- **Beim Kauf einer Eigentumswohnung in einem Althaus:** Wenn Sie eine Wohnung in einem Haus kaufen, dessen Baubewilligung mehr als 20 Jahre zurückliegt, muss der Verkäufer Ihnen ein Gutachten über den Bauzustand des Hauses und allfällige Erhaltungsarbeiten übergeben, das maximal ein Jahr alt sein darf. Gibt es kein solches Gutachten, dann gilt, dass Sie in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten zu leisten haben. Der Verkäufer müsste in diesem Fall dafür aufkommen.

DAS MAKLERGESETZ BIETET IHNEN SICHERHEIT

Offiziell befugte Immobilienmakler arbeiten nach dem Maklergesetz und nach den Standesregeln in der Immobilienmaklerverordnung. Diese beiden Rechtswerke dienen dazu, die Rechte und Pflichten zwischen Auftraggeber und Immobilienmakler klar zu regeln. So können Sie sich sicher und beruhigt auf diese Geschäftsbeziehung einlassen, wenn Sie dies wünschen. Unlautere Methoden können daher auch geahndet werden.

Nach dem Maklerrecht ist ein Immobilienmakler, mit dem Sie einen Alleinvermittlungsvertrag abschließen, z.B. verpflichtet, Aktivitäten zu setzen, um Ihre Liegenschaft zu verwerten. Sie können hier klare Fristen und auch eine genaue Vorgehensweise vereinbaren. Das ist Ihr gutes Recht. Der Immobilienmakler muss Sie auch über den Fortgang der Vermittlung informieren. Außerdem muss Sie der Immobilienmakler vor Unterfertigen des Miet- oder Kaufvertrages über die finanzielle Gesamtbelastung aufklären. In den rechtlichen Bestimmungen ist die Höhe der Provision festgelegt und wann diese Provision frühestens in Rechnung gestellt werden darf: Erst nach rechtswirksamem Zustandekommen des Geschäfts, etwa nach Unterfertigung des Kaufvertrages oder nach dem Ablauf des Rücktrittsrechtes.

Solche Regelungen sind dazu da, Sie rechtlich zu schützen. Einem guten Immobilienmakler ist es aber ohnehin ein Anliegen, Sie zufriedenzustellen. Nicht zuletzt auch aus Eigeninteresse – immerhin ist das sein Beruf und seine Aufgabe.

IMMOBILIENERTRAGSTEUER (IMMO-EST)

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 wurde die Besteuerung beim Verkauf von Immobilien in Österreich neu geregelt. Die bisherige Regelung sah vor, dass der Verkaufsgewinn aus dem Verkauf einer privaten Liegenschaft erst nach Ablauf einer »Spekulationsfrist« von 10 Jahren nicht mehr steuerpflichtig war. Diese Regelung berücksichtigte aber nicht die mitunter starke Wertsteigerung von Immobilien, die etwa durch eine Umwidmung von Grünland in Bauland möglich sind.

Seit 1. April 2012 gilt daher die Immobilienertragsteuer, kurz Immo-ESt. Darin wird die Steuerpflicht des Verkäufers einer Liegenschaft neu geregelt. Erfasst sind alle privaten Immobilienverkäufe. Das Gesetz unterscheidet jedoch zwischen einem »Altfall« und einem »Neufall« und sieht auch einige Befreiungstatbestände vor. Steuerbemessungsgrundlage ist grundsätzlich der Veräußerungsgewinn, also der Unterschiedsbetrag zwischen Ankaufskosten und Veräußerungserlös, abzüglich allfälliger Herstellungs- und Instandhaltungskosten sowie der Kosten für die Berechnung der Immobilienertragsteuer selbst.

Die Gesetzeslage ist eine sehr komplexe Materie und muss im Einzelfall genau begutachtet werden. Ihr Immobilientreuhänder steht Ihnen auch dafür beratend gerne zur Verfügung.

DIE NEUE VERBRAUCHERRECHTE-RICHTLINIE

Am 13. Juni 2014 ist die Verbraucherrechte-Richtlinie umgesetzt. Sie bietet dem Verbraucher umfassenderen Schutz bei allen Geschäften, die außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossen werden. Die Immobilienmakler sind davon betroffen, weil die meisten Besichtigungstermine via E-Mail, Telefon oder Internet vereinbart werden. Damit kommt ein so genanntes »Haustürgeschäft« zustande, bei dem Sie als Verbraucher besonders geschützt sind. Es besagt im Wesentlichen, dass Sie einerseits das Recht haben, ausführlich über das Geschäft informiert zu werden, und dass Sie andererseits ein Rücktrittsrecht haben. Binnen 14 Tagen können Sie ohne Angabe von Gründen von einem »Außer-Geschäftsraum-Vertrag« zurücktreten – also von jedem Vermittlungsauftrag, außer Sie beauftragen den Immobilienmakler mit dem sofortigen Tätigwerden.

Sie können 14 Tage lang vom Vermittlungsvertrag zurücktreten, ohne Angabe von Gründen, außer Sie beauftragen Ihren Immobilienmakler mit dem sofortigen Tätigwerden.

WKO
WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

aktion!

nutzen sie die kostenlose erstberatung für ihr immobilienprojekt!

- Sie suchen einen neuen Standort für Ihren Betrieb?
- Oder jemanden, der Ihren Standort übernimmt?
- Sie möchten Ihre Immobilien professionell verwalten lassen?
- Sie besitzen ein Baugrundstück, auf dem Sie bauen möchten?

Eine kostenlose Erstberatung im Ausmaß einer Stunde erhalten Sie bei unseren Partnerbetrieben!

Alle Partnerbetriebe auf einen Blick. Einfach und schnell über unser Firmen A-Z
https://firmen.wko.at/SearchSimple.aspx

Noch schneller kommen Sie auf diese Website, wenn Sie folgenden QR-Code scannen:

IMPRESSUM UND HERAUSGEBER:
Fachgruppe der Immobilien- und Vermögens-
treuhänder der Wirtschaftskammer OÖ
4020 Linz, Hessenplatz 3
Tel.: +43 (0)5/90909-4721
www.immo-ratgeber.at.
Geschäftsführer: Mag. Peter Neumann
Obmann: Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
Fotos: Adobe Stock.
Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.
Linz, 14. Februar 2024, 2:38 PM

wko.at/ooe/immobilien