

# 5-Zi-Wohnung mit Garten in Innsbruck

**Lage:** Amraser Straße 112 Erdgeschoß

**Baujahr:** 2014

**Ausrichtung:** nach Norden und Westen

**Wohnfläche:** 87,47  
6,10 m<sup>2</sup> Terrasse und 62,42 m<sup>2</sup> Garten

**weitere Bestandteile:** 2 Kellerabteile mit je ca. 4 m<sup>2</sup>  
und 2 TG-Abstellplätze

**Heizung:** Niedrigtemperatur – Heizungsanlage  
Fußbodenheizung (jeder Raum ist separat regelbar)

**Warmwasser:** zentral über Heizung/Solar

**Betriebskosten:** € 324,06 Wohnung (inkl. Heizung und Rücklage)  
€ 29,80 2 TG-Abstellplätze (inkl. Keller)

**Energiekennzahl:** HWB 35

**Bezug:** ab 01.08.2021

**Kaufpreis:** € 627.000,- Wohnung  
€ 70.000,- 2 TG-Abstellplätze + 2 Kellerabteile  
zzgl. ca. 9,4 % Kaufnebenkosten  
(3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Eigentumseintrag im Grundbuch  
1,50% + Mwst. Rechtsanwalts Honorar + Barauslagen,  
3% + Mwst. Vermittlungshonorar)

Wohnbereich



Essbereich



Küche

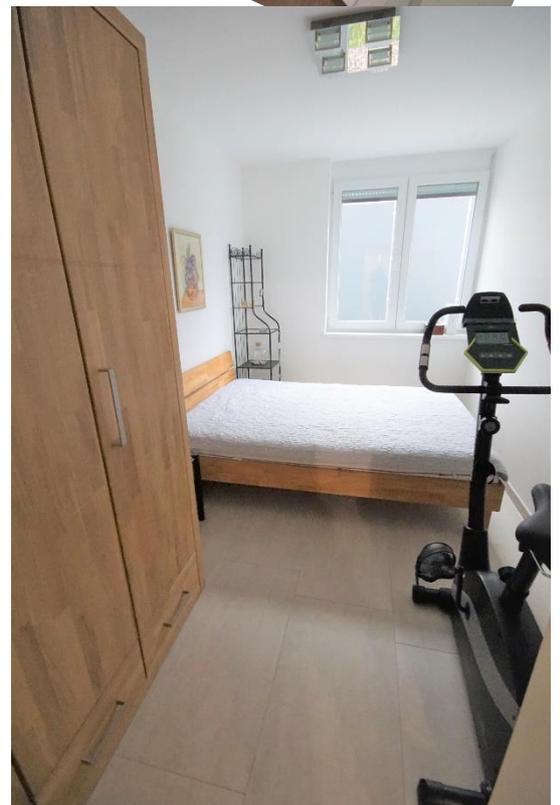




Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad



Terrasse



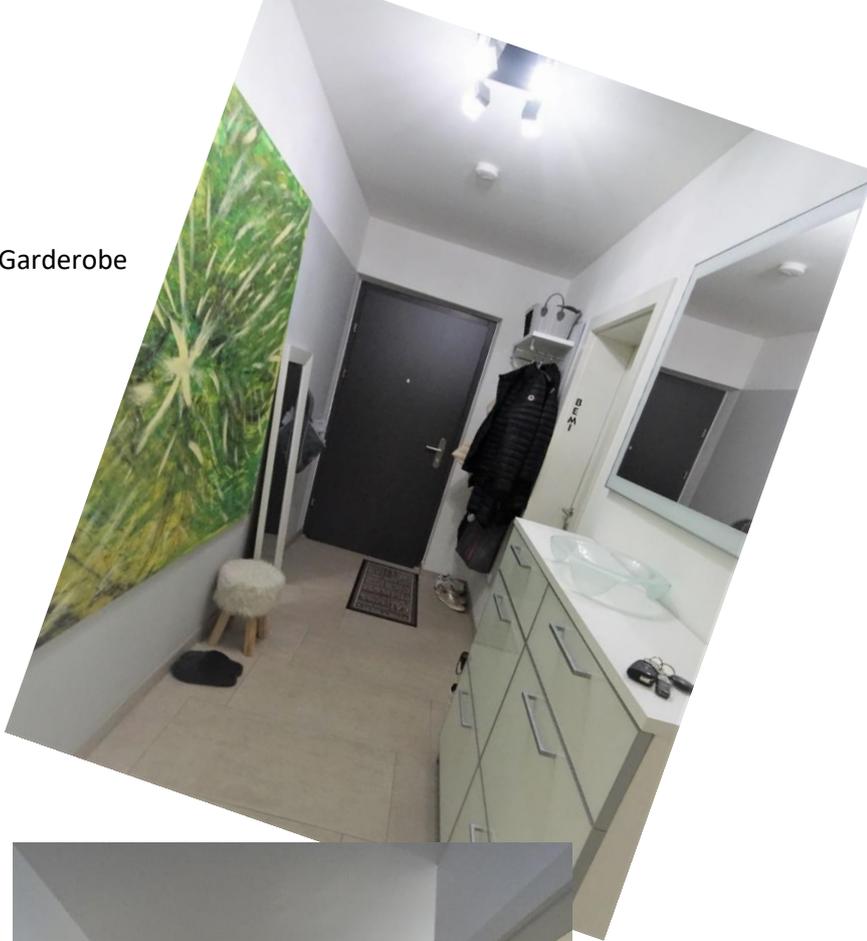
Garten

Terrasse

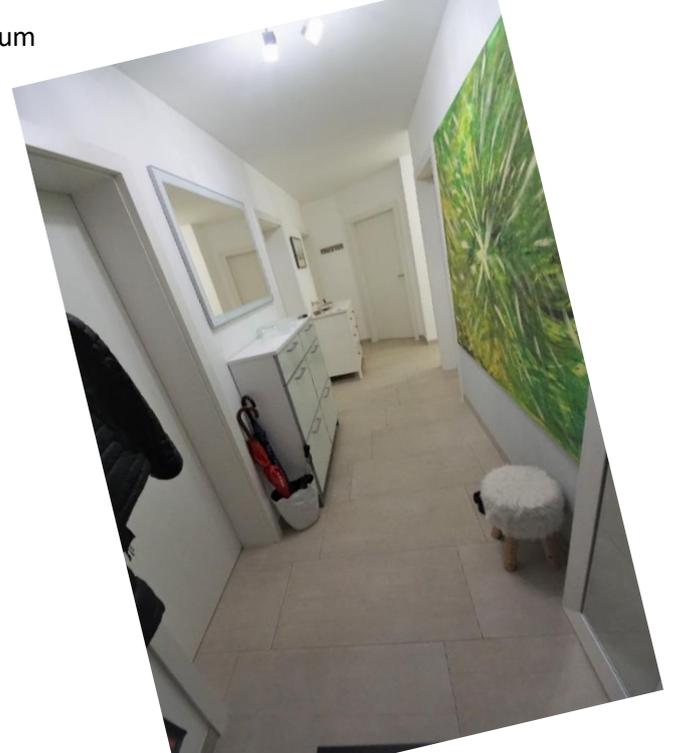


Abendstimmung

Garderobe



Vorraum



# 5-Zi-Wohnung mit Garten in Innsbruck

## Kurzbeschreibung

### **Wohnzimmer/Küche:**

Der nach Norden ausgerichtete Wohnraum verfügt über genug Platz und lädt ein zum Genießen und Wohlfühlen. Durch die große Fensterfläche, die mit Innenplissees ausgestattet ist, ist der Küchen- und Wohnbereich schön belichtet.

Die sehr tolle und exklusive Olina-Küche bietet viel Platz und Komfort. Sie ist mit sämtlichen Elektrogeräten (Mielegeräte) ausgestattet. Integriertes Licht und viele weitere tolle Details werten diese Küche enorm auf. In dieser Küche macht das Kochen 100 % Spaß.

Boden: Fliesen

### **Diele / Garderobe:**

Der Eingangsbereich wirkt sehr freundlich und hell. Die Garderobe bietet reichlich Platz für Ablage und Schuhe.

Boden: Fliesen

### **Schlafzimmer:**

Die Schlafzimmer sind nach Westen bzw. nach Norden ausgerichtet. Sämtliche Schlafzimmer sind mit Außenrollos ausgestattet.  
Boden: Fliesen

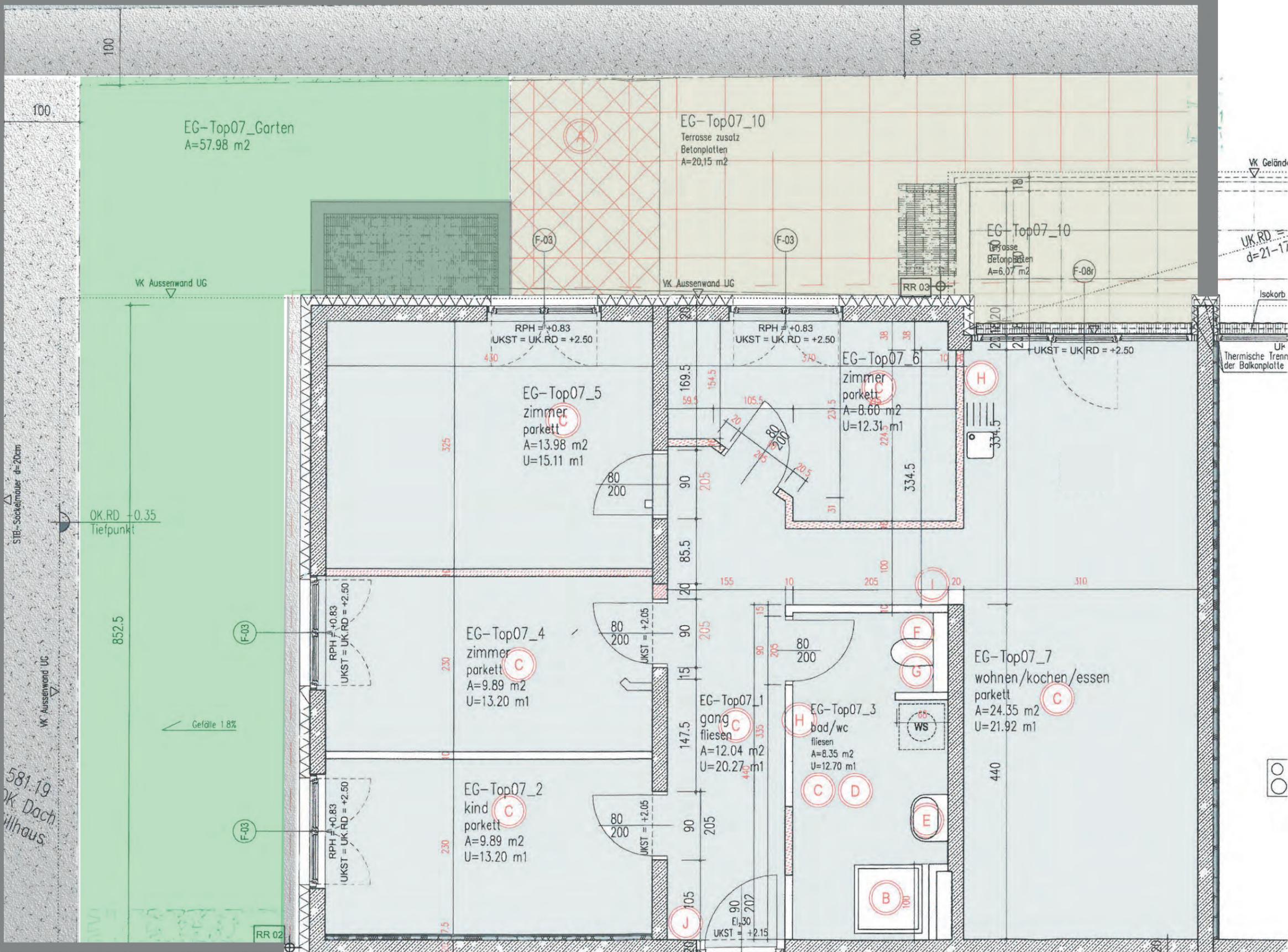
### **Bad:**

Das sehr schöne Bad verfügt über eine großzügige Dusche, ein Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Die Kombination der hellen Wand- und der edlen Bodenfliesen verleihen diesem Raum eine besondere Note. Das Bad ist bis zur Decke gefliest.

### **Terrasse/Garten:**

Vom Wohnzimmer-Küchenbereich aus gelangt man auf die gemütliche, mit Glas überdachte Terrasse und den schönen Garten. Hier können Sie die Sonne bis am Abend genießen. Integrierte Belichtung gibt diesem Garten am Abend ein ganz besonderes Flair.

grundgrenze



STB-Sockelmauer d=20cm

OK.RD = -0.35  
Tiefpunkt

Gefälle 1.8%

581.19  
OK Dach  
Hilfhaus

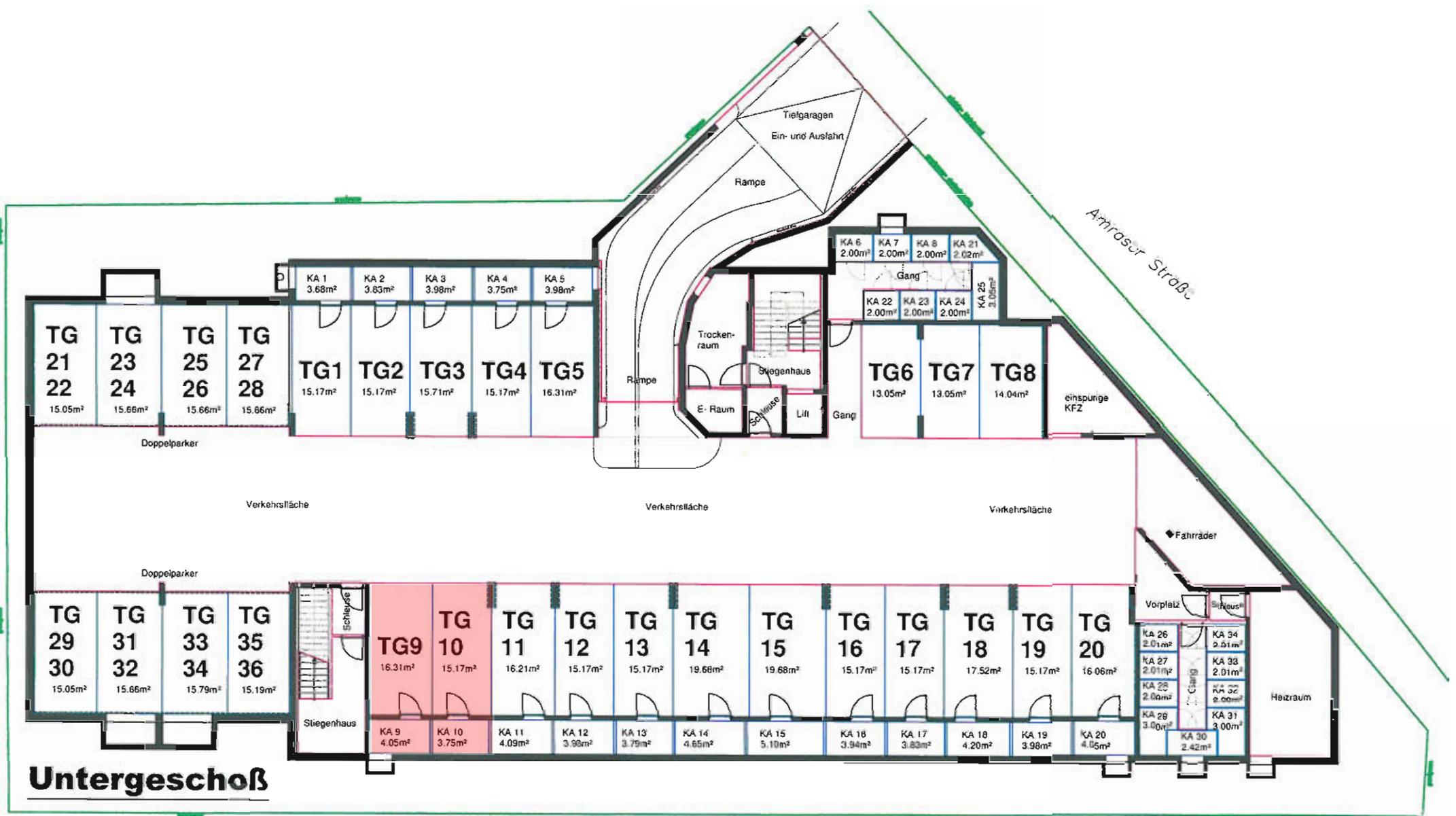
EG-Top06\_8  
Terrasse  
Betonplatten  
A=6.06 m<sup>2</sup>

Kragplatte j. EG



442	49	116	215	987	EG-allg. flur
365.5	44.5	116	215	998	fliesen
	150	TOP 07 EG-07		150	A=28.73 m <sup>2</sup>
	110	TOP 06 EG-06		170	U=45.32 m <sup>1</sup>
	110	116	215	310	OKFB +0.02
		116	215	235	OKRD -0.20

Änderung ohne Isokorb II-Stl. Fix-Verglasung



# **5-Zi-Wohnung mit Garten in Innsbruck**

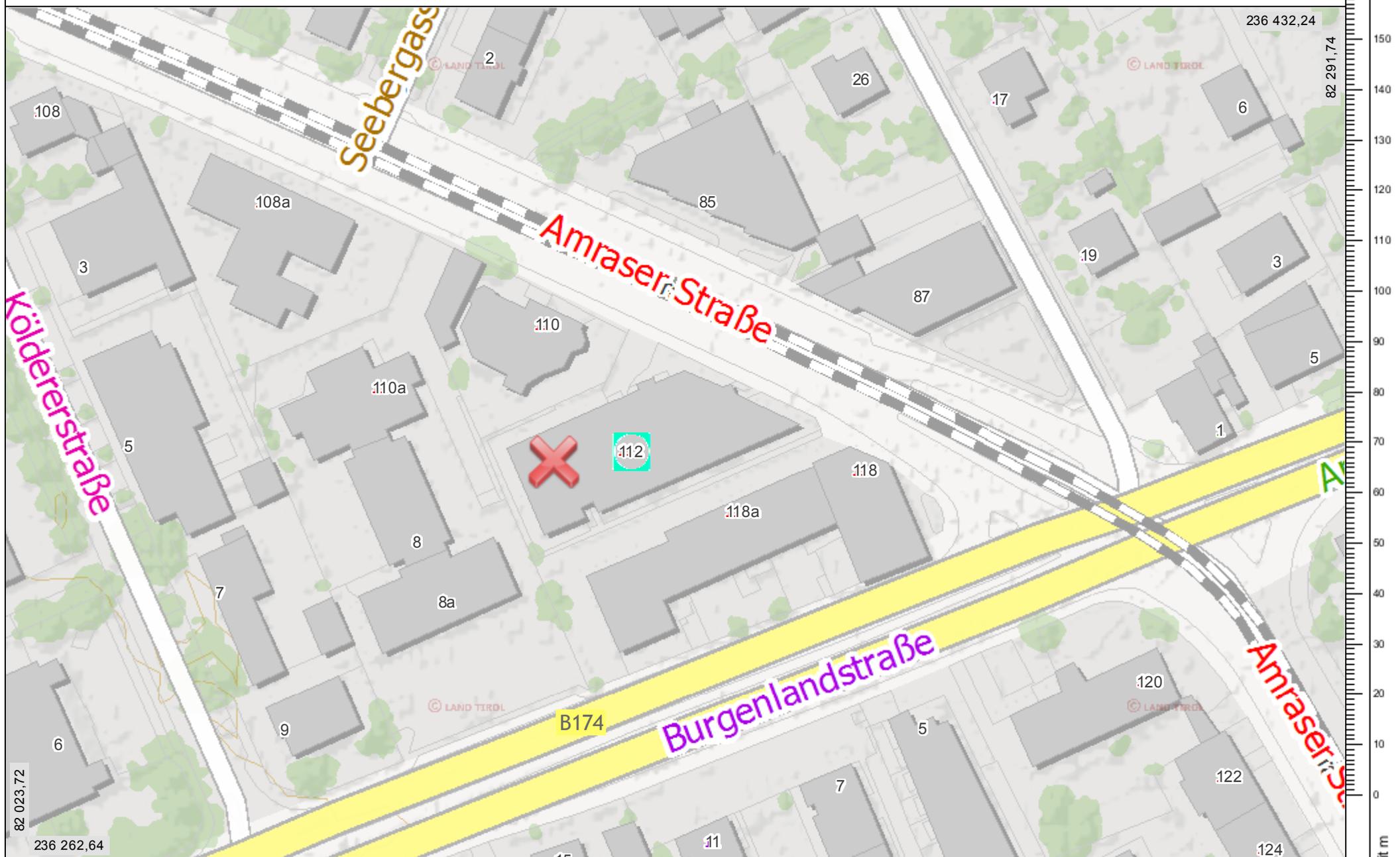
## **Lagebeschreibung**

Diese gemütliche und optimal geschnittene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss in einer sehr architektonisch ansprechenden Wohnanlage in Innsbruck im Stadtteil Pradl. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2013/2014 erbaut.

Durch die ideale Lage dieser Wohnung ist eine optimale Infrastruktur gegeben. Unmittelbar in der Nähe befindet sich die Straßenbahn- und Bushaltestelle. Ein großes Lebensmittelgeschäft ist in 2 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Freizeitgestaltung kommt auch nicht zu kurz. Die Erholungsdörfer Aldrans und Igls sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Dort gibt es reichliche Angebote für Sport- und Naturbegeisterte – sowohl im Sommer als auch im Winter.

**Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihren Anruf und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin!**



### Sonnengang mit Horizontdarstellung

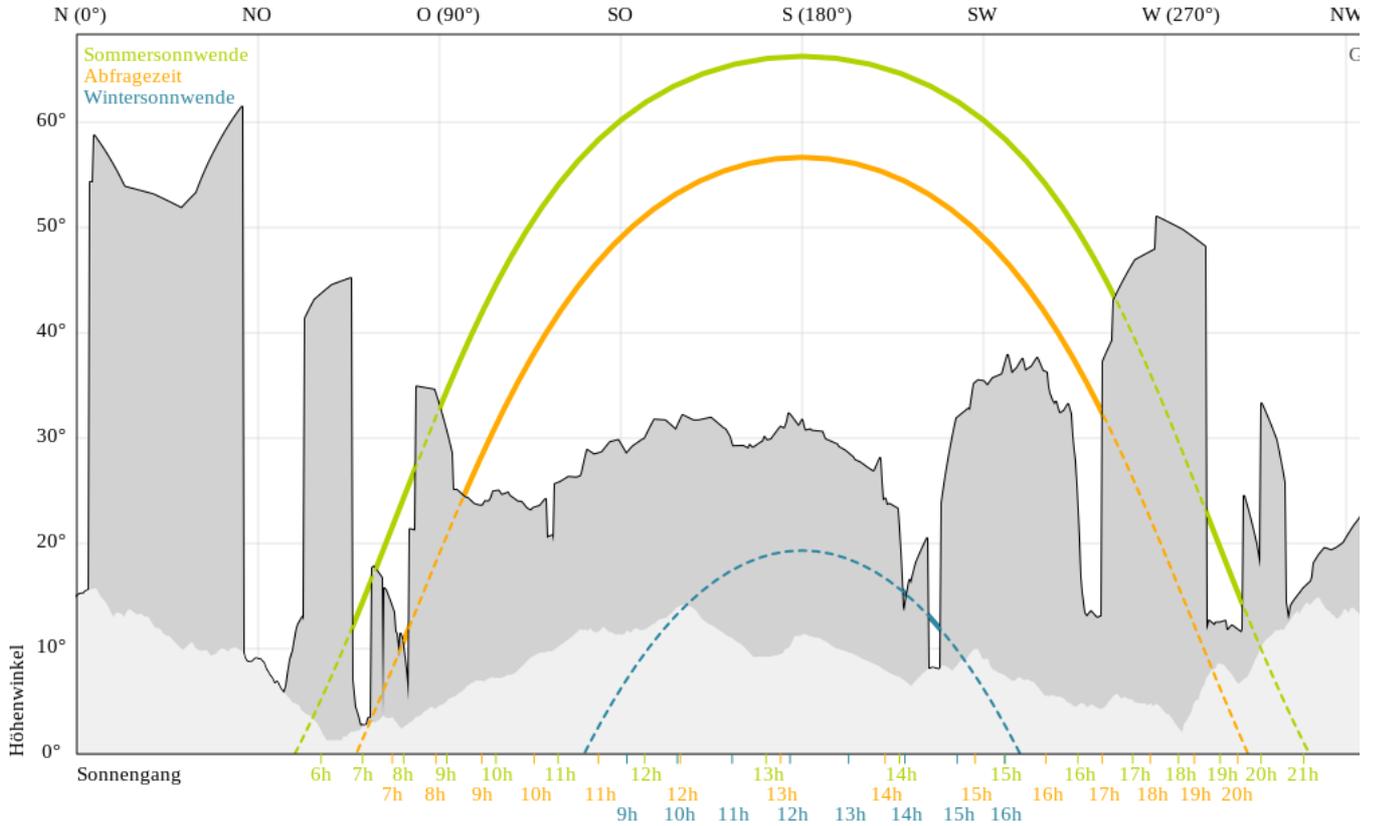
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 82149.99, 236343.93

Abfragehöhe (m): 578.4 (+2.0)

Abfragezeit: 27.4.2021, 19:35 Uhr (Sonnenaufgang 6:47 Uhr, Sonnenuntergang 17:01 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2020 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017-18



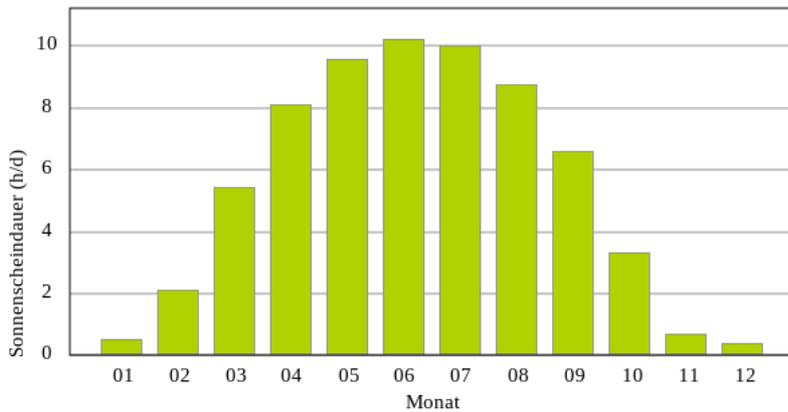
### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 82149.99, 236343.93

Abfragehöhe (m): 578.4 (+2.0)

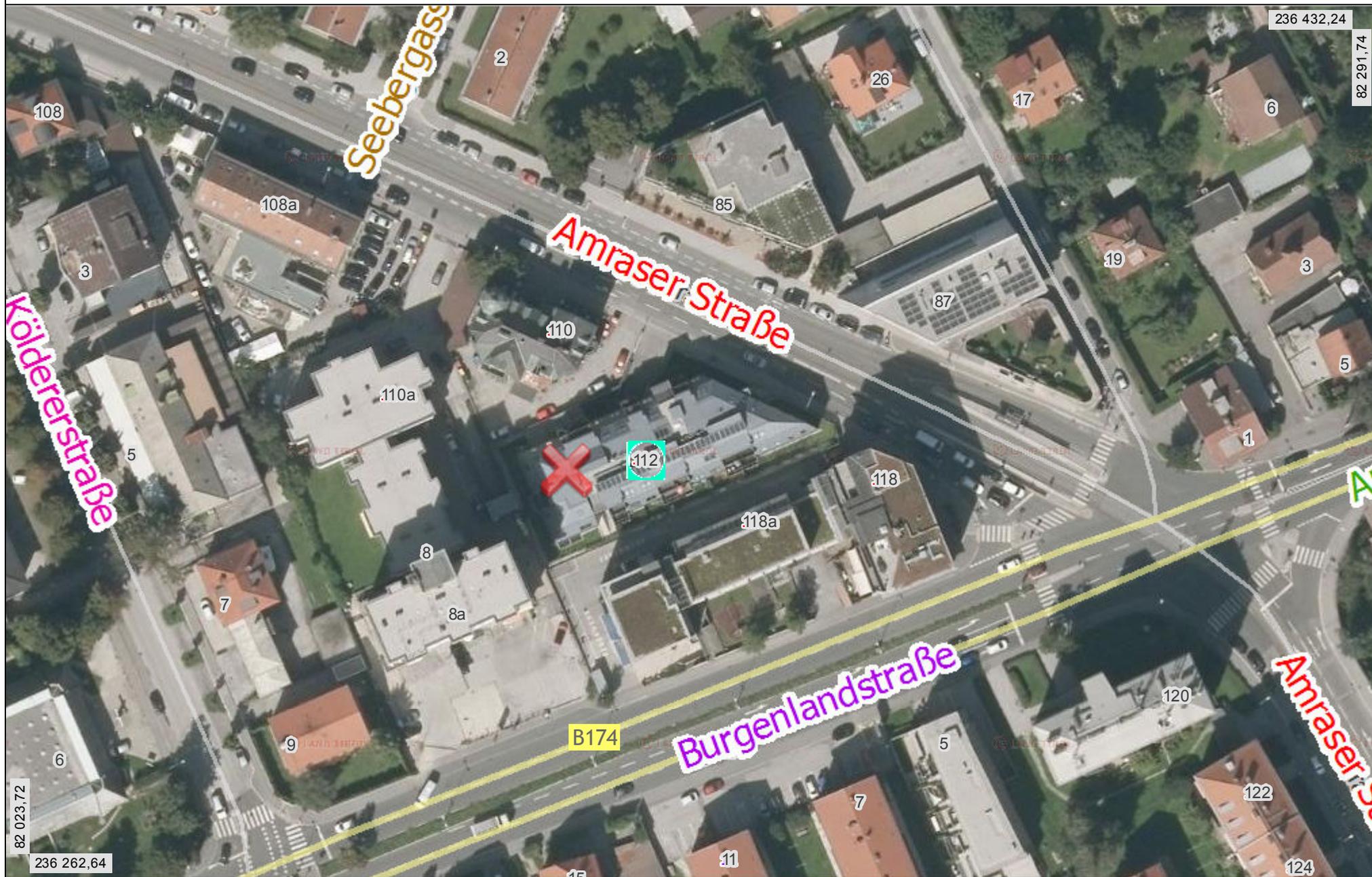
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2020 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017-18



[Ergebnis im CSV-Format abspeichern](#)

Azimuth (°)	Höhenwinkel (°)		Höhenwinkel (°) bzw. Uhrzeit Sonnengang				
	Gelände	Oberfläche	27.4.2021	MEZ	MESZ	Sommersonnwende	Wintersonnwende
0	15	15					



82 023,72

236 262,64

236 432,24

82 291,74

160  
150  
140  
130  
120  
110  
100  
90  
80  
70  
60  
50  
40  
30  
20  
10  
0  
Maßeinheit m



# Energieausweis für Wohngebäude

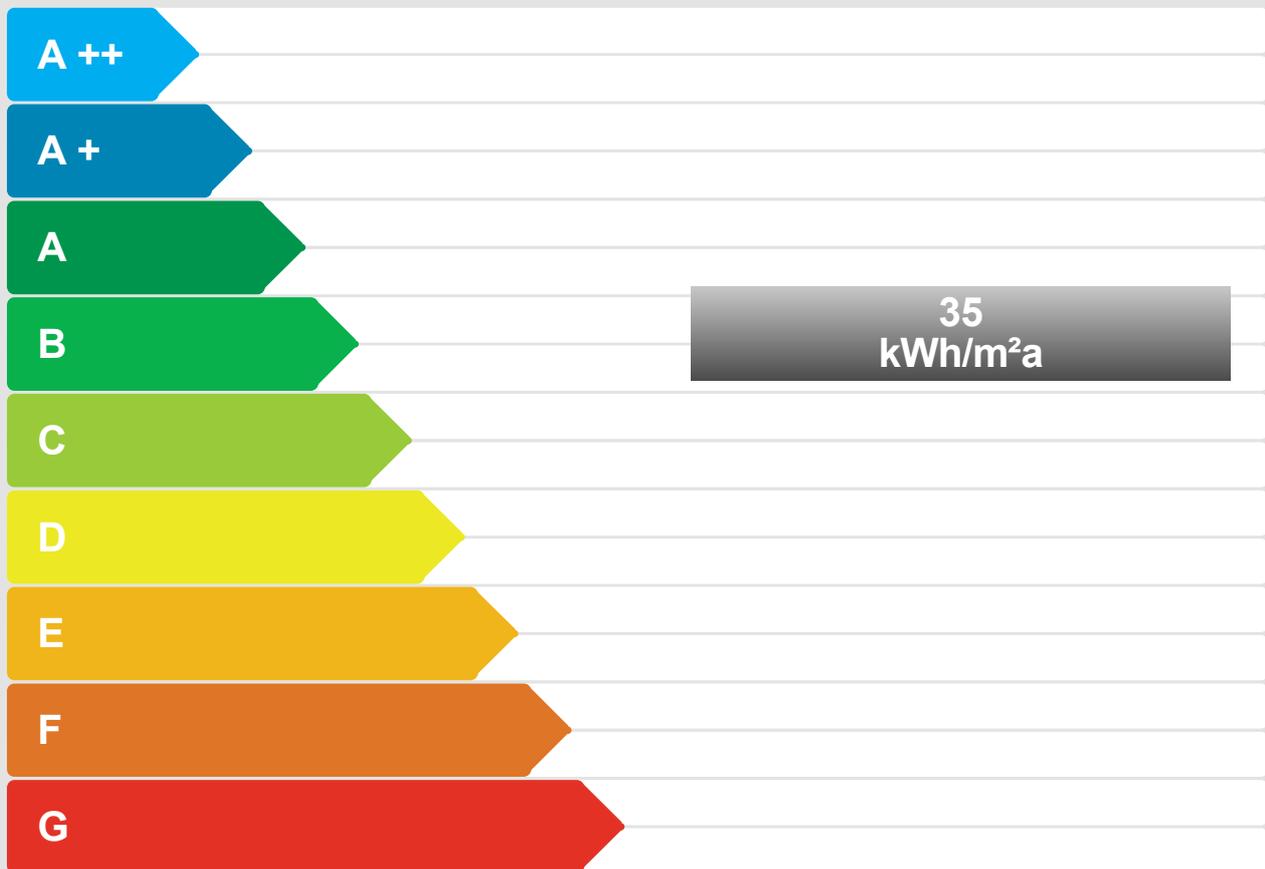
gemäß ÖNORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG



## GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut	2011
Gebäudezone	MH (Top 01-32)	Katastralgemeinde	Pradl
Straße	Amraserstraße	KG-Nummer	81125
PLZ/Ort	6020 Innsbruck	Einlagezahl	
EigentümerIn	Vita Wohnbau GmbH	Grundstücksnummer	1582

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



## ERSTELLT

ErstellerIn	DI Weber Sylvia	Organisation	TB für Bauphysik
ErstellerIn-Nr	10532012	Ausstellungsdatum	25.10.2012
GWR-Zahl	noch nicht vergeben	Gültigkeitsdatum	25.10.2022
Geschäftszahl	noch nicht vergeben	Unterschrift	

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG



## GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	2.737,3 m <sup>2</sup>
beheiztes Brutto-Volumen	8.500,7 m <sup>3</sup>
Charakteristische Länge (lc)	2,72 m
Kompaktheit (A/V)	0,37 m <sup>-1</sup>
mittlerer U-Wert (Um)	0,43 $\frac{W}{m^2K}$
LEK-Wert	

## KLIMADATEN

Klimaregion	Region NF
Seehöhe	574 m
Heizgradtage	4030 K·d
Heiztage	225 d
Norm-Aussentemperatur	-11,4 °C
Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	94.559 kWh/a	34,5 kWh/m <sup>2</sup> a	108.799 kWh/a	39,7 kWh/m <sup>2</sup> a	36,5 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB			34.969 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-RH			8.108 kWh/a	3,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-WW			21.344 kWh/a	7,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB			33.901 kWh/a	12,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB			178.067 kWh/a	65,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB			178.067 kWh/a	65,1 kWh/m <sup>2</sup> a	68,6 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB						
CO <sub>2</sub>						

## ERLÄUTERUNGEN

- Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
- Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
- Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

# DATENSCHUTZERKLÄRUNG

## **1. Personenbezogene Daten:**

Nur mit Ihrer Einwilligung und Zustimmung zu den mit Ihnen vereinbarten Zwecken (Vermittlung - Kauf, Verkauf, Miete, Vermietung, Pacht, Verpachtung) oder wenn eine sonstige rechtliche Grundlage im Einklang mit der DSGVO vorliegt, berechtigen Sie die *IMMOREALITÄTEN Immobilientreuhand GmbH*, Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens, Ihre personenbezogenen Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen. Dies unter Einhaltung der geltenden datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen.

Von uns werden nur solche personenbezogenen Daten erhoben, welche für die Durchführung und Abwicklung unserer vertraglichen Leistungen erforderlich sind oder welche uns von Ihnen freiwillig zur Verfügung gestellt werden.

Unter personenbezogenen Daten versteht man alle Daten, welche Detailangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse bzw. Informationen enthalten, wie zum Beispiel Name, Adresse, Telefonnummer, Mobilnummer, E-Mail-Adresse, Geburtsdatum, Alter, Geschlecht, Familienstand, Sozialversicherungsnummer, Gehaltsnachweise, Unterhaltszahlungen, Alimente, Geburts-, Staatsbürgerschaftsurkunden, Fotos, Aufzeichnungen, etc..

## **2. Auskunft und Löschung:**

Sie haben als KundIn jederzeit das Recht auf Auskunft über Ihre gespeicherten und personenbezogenen Daten, auf deren Herkunft und Empfänger sowie den Zweck der Datenverarbeitung. Sie haben ebenfalls das Recht auf Berichtigung, Datenübertragung, Widerspruch, Einschränkung der Bearbeitung sowie Sperrung und Datenlöschung unrichtiger bzw. unzulässig verarbeiteter Daten.

Wir ersuchen Sie, sofern sich Änderungen Ihrer personenbezogenen Daten ergeben, uns diese unaufgefordert schriftlich\* mitzuteilen.

Ihnen steht das Recht zu, jederzeit eine erteilte Einwilligung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten allenfalls zu widerrufen. Hierzu muss Ihre Eingabe bzw. Ihr Auftrag auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Änderung, Widerspruch und / oder Datenübertragung an die im Punkt 8. dieser Datenschutzerklärung angeführten Anschrift schriftlich\* gerichtet werden. Dieser Auftrag wird, sofern damit ein nicht unverhältnismäßiger Aufwand einhergeht, von uns erfüllt bzw. bearbeitet.

Sofern Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns gegen das geltende Datenschutzgesetz verstößt, oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche in irgendeiner Art und Weise verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren bzw. sich an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden. Hierfür ist in Österreich die Datenschutzbehörde zuständig.

## **3. Datensicherheit:**

Durch entsprechende organisatorische sowie technische Vorkehrungen in unserem Büro sind Ihre personenbezogenen Daten geschützt. Diese organisatorischen und technischen Vorkehrungen betreffen insbesondere den Schutz von unerlaubten, rechtswidrigen oder auch zufälligen Zugriff, Verarbeitung, Verlust, Verwendung und Manipulation.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass trotz den Bemühungen der Einhaltung eines stets angemessenen hohen Standes der Sorgfaltsanforderungen Informationen, welche Sie uns über das Internet bekanntgeben, von externen Personen eingesehen und / oder genutzt werden.

Aufgrund des vorerwähnten Umstandes teilen wir Ihnen mit, dass wir daher keine wie immer geartete Haftung für die Veröffentlichung von Informationen aufgrund nicht von uns verursachten Fehlern bei der Datenübertragung und / oder unautorisiertem Zugriff durch Dritte übernehmen (zB Hackangriff auf E-Mail-Account bzw. Telefon, Abfangen von Faxen, etc.).

\* Per Post oder per e-Mail

#### **4. Verwendung der Daten:**

Wir teilen Ihnen mit, dass wir die uns zur Verfügung gestellten Daten nicht für andere Zwecke, als die durch das Vertragsverhältnis oder durch Ihre Einwilligung, oder sonst durch eine Bestimmung im Einklang mit der geltenden DSGVO gedecktem Zwecke, verarbeiten.

#### **5. Übermittlung / Weitergabe von Daten an Dritte:**

Damit wir Ihren Auftrag ordnungsgemäß erfüllen können, ist es notwendig und erforderlich, dass wir Ihre Daten an Dritte (zB Professionisten und deren Subunternehmen, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, öffentliche Institutionen, Behörden und Ämter, Förderungsabteilungen, Banken, Versicherungen, etc. derer wir uns bedienen und/oder denen wir Daten zu Verfügung stellen müssen, sowie Gerichten weiterleiten. Diese Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich auf Grundlage der DSGVO, insbesondere aufgrund Ihres Auftrages oder Ihrer vorigen Einwilligung bzw. Zustimmung.

Sollten ihre personenbezogenen Daten außerhalb Österreichs weitergegeben werden, so geschieht dies nur an jene Länder, für welche die EU-Kommission entschieden hat, dass diese Länder über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen.

#### **6. Bekanntgabe von Datenpannen:**

Wir versuchen und sind stets bemüht, sicherzustellen, dass Datenpannen frühzeitig erkannt und Ihnen gegebenenfalls unverzüglich bzw. der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einbezug der jeweiligen Datenkategorien, welche betroffen sind, gemeldet werden.

#### **7. Aufbewahrung der Daten:**

Die Daten werden von uns nicht länger aufbewahrt, als diese zur Erfüllung unserer vertraglichen bzw. gesetzlichen Verpflichtungen sowie zur Abwehr allfälliger Haftungsansprüche erforderlich und nötig sind.

#### **8. Unsere Kontaktdaten:**

Es ist uns besonders wichtig, Ihre Daten zu schützen. Für Ihre allfälligen Fragen oder Ihren Widerruf stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

IMMOREALITÄTEN Immobilientreuhand GmbH  
Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens  
Telefon: +43 5224 57855, Telefax: +43 5224 57855-8  
E-Mail: [office@immo-tirol.at](mailto:office@immo-tirol.at)

# Merkblatt über voraussichtlich erwachsende Nebenkosten von Rechtsgeschäften und weitere Informationen

## I. KAUFVERTRÄGE

- 1. **Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung** 3,5 %  
ermäßigter Steuersatz bei Grunderwerb von nahen Angehörigen 2,0 %  
Grunderwerbssteuerbefreiung in Sonderfällen möglich (§ 3 Grunderwerbssteuergesetz 1987)
- 2. **Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) 1,1 %
- 3. **Barauslagen für Beglaubigungen** und Stempelmarken laut Tarif
- 4. Kosten der **Vertragserrichtung** und **grundbücherlichen Durchführung** nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.
- 5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben** (länderweise unterschiedlich geregelt) für die Bewilligung des Grunderwerbs durch Ausländer.
- 6. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben** (länderweise unterschiedlich geregelt) bei Grundverkehrs- und anderen Genehmigungsverfahren.
- 7. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- 8. **Förderndarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen - Übernahme durch den Erwerber**  
Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des austaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich.  
Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme des Förderndarlehens.
- 9. **Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie **Anschlussgebühren und -kosten** (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)
- 10. **Vermittlungsprovision lt. § 15 Abs. 1 IMVO**

<b>Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen</b>	<b>einschließlich</b>	<b>bis €36.336,42</b>
<b>Wohnungseigentumsobjekten</b>		<b>je 4 %</b>
<b>Unternehmen aller Art</b>		<b>von €36.336,43 bis €48.448,49</b>
		<b>(Wertgrenzenbereich)</b>
		<b>je € 1.453,46</b>
<b>Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück</b>		<b>ab €48.448,49</b>
		<b>je 3 %</b>

### 11. Vermittlungsprovision lt. § 18 Abs. 1 IMVO

<b>Bei Vermittlung von Baurechten</b>	
• von 10 bis 30 Jahren	<b>je 3 %</b>
• über 30 Jahre	<b>je 2 %</b>

Die Provisionsätze sind mit beiden Parteien des Rechtsgeschäftes zu vereinbaren. Sämtliche Provisionen zuzüglich 20 % USt.

## II. MIETVERTRÄGE

- 1. **Vergebührung des Mietvertrages** (§ 33 TP 5 GebGes) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses.
- 2. **Vertragserrichtungskosten** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
- 3. **Vermittlungsprovision lt. § 19 bis § 24 IMVO**

Vermittlung durch Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zuzüglich 20 % USt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art	
	Vermieter	Mieter
• unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	<b>3 Bruttomonatsmietzinse</b>	<b>2 Bruttomonatsmietzinse</b>
• auf 3 Jahre	<b>3 Bruttomonatsmietzinse</b>	<b>1 Bruttomonatsmietzinse</b>

Die auf der Basis des Bruttomietzinses errechneten Provisionen sind mit beiden Parteien des Rechtsgeschäftes zu vereinbaren. Sämtliche Provisionen zzgl. 20 % USt.

## III. PACTHVERTRÄGE

NICHT RELEVANT!!!

## IV. HYPOTHEKARDARLEHEN

- 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 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.

## V. FINANZIERUNGSKOSTEN

Bei Finanzierung des Rechtsgeschäftes durch Kredit:  
Gebühren und Kosten des jeweiligen Geldgebers (Bank, Sparkasse, Bausparkasse, etc.)

## VI. STEUERLICHE AUSWIRKUNG bei VERÄUSSERUNG

### 1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)

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. Steuerermindernd 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 (Vertragserrichter) 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 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. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn

### A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.

### B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

### C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

## 3. 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“ nach zu versteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens sechs weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese „besonderen Einkünfte“, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre an zu passen.

## 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. Anteilige Vorsteuerberichtigung gemäß UStG

Die 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. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden.

## VII. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 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 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
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  - mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
  - das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande 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 zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
  - das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande 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
- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zu Stande gekommen ist, oder
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.
- (3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinne des § 1336 ABGB.

## VIII. HINWEIS auf § 30 b KONSUMENTENSCHUTZGESETZ sowie auf die ZULÄSSIGKEIT der DOPPELMAKLER-TÄTIGKEIT

- § 30 b 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 sämtlichen 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 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. **Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.**

## IX. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 3, § 3 a und § 30 a des KONSUMENTENSCHUTZGESETZES (RÜCKTRITTSRECHT) in der geltenden Fassung

Für einen Kunden, der **Verbraucher** nach § 1 KSchG ist, haben diese Paragraphen Gültigkeit:

- § 3. (1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum zu Stande kommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem zu Stande kommen des Vertrages zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegennahme seiner Vertragserklärung aus zu folgen. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Versicherungsträgern spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.
- (2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.
- (3) 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,
  - wenn dem zu Stande kommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
  - bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt € 45 nicht übersteigt.
- (4) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmens enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragshandlungen (Anm.: richtig: Vertragsverhandlungen) mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das zu Stande kommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt.
- § 3a. (1) Der Verbraucher kann vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nun in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.
- (2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind
- a) die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann, b) die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile, c) die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und d) die Aussicht auf einen Kredit.
- (3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.
- (4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn
- a) er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
  - b) der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder
  - c) der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.
- (5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.
- § 30a. (1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.
- (2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im Übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.
- (3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

## X. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer **bei Verkauf** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem **Käufer** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 1.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder die **Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Ab 1.12. 2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalschutz Objekte sind - anders als bisher - nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

## XI. Aufklärungspflicht gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz

Der Anbotsteller wird gemäß § 30b KSchG von der Immorealitäten Immobilienrethand GmbH ordnungsgemäß aufgeklärt über

- Ausübung der Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 Abs. 3.  über wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis gemäß § 6 Abs. 4 MaklerG.

Eigentum der Immorealitäten Immobilienrethand GmbH©  
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, Verwendung und Verbreitung sowie der Übersetzung obliegen der Eigentümerin. Kein Teil des Vertrages darf in irgendeiner Form durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren, reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Bei Zuwiderhandeln wird eine Schadensersatzforderung in Höhe von pauschal € 10.000,- zur Zahlung fällig. Unberührt bleibt davon das Recht der Eigentümerin den tatsächlichen Schaden geltend zu machen. Für den pauschalen Betrag hat die Eigentümerin keinerlei Schadensnachweis dafür zu erbringen.