

NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN

für Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter, Pächter und Verpächter von Immobilien

Diese Information wurde Ihnen von einem Mitglied eines rechtlich und wirtschaftlich selbständigen RE/MAX-Immobilienbüros in Österreich überreicht.

Die Paragraphenverweise beziehen sich, so nicht anders angegeben, auf die Sie wurde dem **Vereln für Konsumenteninformation (VKI)** übermittelt.

Vor Abschluss eines Immobiliengeschäftes ist eine einzelfallbezogene Beratung durch einen **Anwalt, Notar und Steuerberater** unerlässlich!

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als **Doppelmakler** tätig sein. Wird er **auftragsgemäß** nur für eine Partei tätig, so hat er dies der anderen Seite mitzuteilen. Falls der Makler mit dem vermittelten Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht, so hat er diesen Umstand unverzüglich bekannt zu geben.

I. NEBENKOSTEN bei KAUFVERTRÄGEN

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung: 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1,1%
3. **Vertragserrichtung** und grundbücherliche Durchführung: Kosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichtlers zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. Grundverkehrsverfahren: Verfahrens- und Verwaltungsgebühren sind länderspezifisch unterschiedlich.
5. **Übernahme der Förderdarlehen** bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Es besteht kein Rechtsanspruch auf Übernahme. Im jeweiligen Einzelfall sind sowohl die Möglichkeiten der Übernahme als auch allfällige, daraus resultierende Belastungen zu ermitteln.
6. Allfällige Anliegerleistungen wie **Aufschließungskosten**, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.): laut **Vorschreibung der Gemeinde**.
7. **Vermittlungshonorar**: Berechnungsbasis ist der **Wert**. Er besteht idS aus dem Kaufpreis zzgl. übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geldwerter Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten, etc. Die gesetzliche Honorarobergrenze jeweils vom Käufer und Verkäufer beträgt:
 - a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von:

Wert	zzgl. 20% MWST.
• Liegenschaften oder Liegenschaftsanteile , bis € 36.336,42.....	4%
• Liegenschaftsanteile, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird, von € 36.336,43 bis € 48.448,49.....	€ 1.453,46
• Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen aller Art, ab € 48.448,50.....	3%
• Abgeltungen für Superadifikate auf verpachteten/vermieteten/zu verpachtenden/zu vermietenden Grundstücken.	
• Ausgenommen von diesen Obergrenzen sind Burgen, Schlösser, Klöster.	
 - b) bei Optionen: 50% des Honorars gemäß Pkt. I.7.a), das aber im Fall der Optionsrecht-Ausübung auf das Gesamthonorar angerechnet wird.
 - c) Die Übernahme des Honorars einer Vertragsseite durch die andere ist zulässig, solange die Höchstsumme beider Seiten und das 2-fache des Maximalhonorars der eigenen Seite **nicht** überschritten wird. **Unzulässig** ist die Überwälzung auf Suchende bei Wohnungen oder Einfamilienhäusern. § 1242a

II. NEBENKOSTEN bei MIETVERTRÄGEN

1. **Vergebühung des Mietvertrages**: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. MWST), höchstens des 18-fachen Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes. Der Vermieter (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Notar, Rechtsanwalt oder Hausverwalter) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Mietverträgen über Gebäude und Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, ist die Bemessungsgrundlage mit dem 3-fachen Jahreswert begrenzt.
2. **Vertragserrichtungskosten**: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichtlers.
3. **Vermittlungshonorar**: Berechnungsbasis für das Honorar ist der **Bruttomonatsmietzins** (abgekürzt: **BMMZ**). Dieser besteht aus:
 - Haupt- oder Untermietzins,
 - anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
 - Anteile für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
 - allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.
 - **Nicht** ist die **Mehrwertsteuer** für die Berechnung der Honorargrundlage in den Bruttomietzins einzurechnen.
 - **Nicht** sind die **Heizkosten** mit einzurechnen, **wenn** es sich um eine Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Mietzinshöhe **nicht** frei vereinbart werden darf.

Vermittlung durch Immobilienmakler (Honorarobergrenze zzgl. 20% MWST):

bei einer Befristung von:	bei Wohnungen und Einfamilienhäusern,		bei Geschäftsräumen aller Art	
	vom Vermieter:	vom Mieter:	vom Vermieter:	vom Mieter:
• weniger als 2 Jahren	3 BMMZ	1 BMMZ	3 BMMZ	1 BMMZ
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren	3 BMMZ	1 BMMZ	3 BMMZ	2 BMMZ
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	3 BMMZ	2 BMMZ	3 BMMZ	3 BMMZ

Für einzelne Wohnräume in Untermiete ist das Honorar mit jeweils 1 BMMZ begrenzt. Honorarüberwälzungsregeln: wie beim Kauf. (Pkt.I.7.c)

Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar: Es darf in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das **Höchsthonorar** der Gesamtlaufzeit **nicht** überschreiten und bei Wohnungen und Einfamilienhäusern maximal $\frac{1}{2}$ BMMZ betragen.

Geschäftsräume sind: Arbeits-, Verkaufs- u. Kanzleiräume, Büros, Lager, Lokale, Magazine, Werkstätten, Garagen, Einstellplätze, usw.

Ersatzwohnungen mit Honorarvereinbarungen nur zwischen Makler und Eigentümer/Bauorganisator sind von Pkt II.3.a) ausgenommen.

Investitions-, Inventar-, Rechte-Abgeltung: Dafür ist als Honorar nur vom Vermieter/Vormieter max. 5% Bruttowertes zzgl. 20% MWST. zulässig.

Vermittlung von sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten, die **nicht** unter fallen: Dafür ist das Honorar vom Überlasser mit 3 BMMZ und vom Nutzer bei Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 2 BMMZ begrenzt.

Vermittlung durch Immobilienmakler mit Hausverwaltertätigkeit; Regelungen wie oben. Ausnahmen: Wenn der Makler das Haus verwaltet, und an der Mietwohnung kein Wohnungseigentum besteht, und/oder der Auftraggeber der Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist, gilt als Honorarobergrenze:

bei einer Befristung von:	vom Vermieter:	vom Mieter:	zzgl. 20% MWST.
• weniger als 2 Jahren	1 BMMZ	$\frac{1}{2}$ BMMZ	
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren	2 BMMZ	$\frac{1}{2}$ BMMZ	
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	2 BMMZ	1 BMMZ	Beitr. Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar gilt sinngemäß (s.o.).

III. NEBENKOSTEN bei PACTHVERTRÄGEN

1. **Vergebühung des Pachtvertrages**:
 - bei Befristung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses;
 - bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahresbruttopachtzinses.
2. **Vertragserrichtungskosten**: nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichtlers.
3. **Vermittlungshonorar**: (Honorarobergrenze jeweils von beiden Auftraggebern, zzgl. 20% MWST.)

a) **Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft**:

- bei unbestimmter Pachtdauer: 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses
- bei bestimmter Pachtdauer: bis zu 6 Jahren: 5% des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses; bis zu 12 Jahren: 4%; bis zu 24 Jahren: 3%; über 24 Jahre: 2%; oder der Höchstsatz der nächstkürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist.
- für die Vermittlung von Zugehör (Vieh, Inventar, Erntevorräte, etc.): max. 3% des Gegenwertes

2. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn

- Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.
- Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.
- Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von 5 Jahren ab Anschaffung um 10% p.a.

3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wird ein Gebäude entgeltlich übertragen und wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Übertragung vom Steuerpflichtigen selbst oder im Fall der unentgeltlichen Übertragung von seinem Rechtsvorgänger Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen abgesetzt, sind im Jahr der Übertragung zusätzlich besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzusetzen. Dies gilt auch dann, wenn das Gebäude im Zeitpunkt der Übertragung nicht mehr der Vermietung und Verpachtung dient. Berechnung der besonderen Einkünfte: Zunächst ist zu ermitteln, welcher Betrag bei der Ermittlung der Einkünfte im Falle der Verteilung dieser Kosten auf die Restnutzungsdauer als Absetzung für Abnutzung abzusetzen gewesen wäre (rechnerische AfA). Die tatsächlich abgesetzten Teilbeträge der Herstellungsaufwendungen abzüglich der rechnerischen AfA (s.o.) werden als besondere Einkünfte erfasst.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 EStG gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt der entgeltlichen Übertragung noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren. Sonderregelung bestehen bei unentgeltlichem Erwerb (Erbchaft/Schenkung).

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, die aus Großreparaturen, Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen resultieren, sind bei Kauf/Tausch/Schenkung innerhalb der nachfolgenden 9 Jahre vom Verkäufer zu berichtigen. Ist der Käufer Unternehmer, kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem der Verkäufer auf die Steuerbefreiung verzichtet, wodurch der Verkauf umsatzsteuerpflichtig und somit der Kaufpreis um 20% MWSt. erhöht wird.

6. Verkauf von Waldgrundstücken: Es kann zur Aufdeckung von stillen Reserven und damit zu einer Steuerpflicht des Verkäufers kommen.

VIII. ENERGIEAUSWEIS

Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz hat der Eigentümer bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung eines Gebäudes/Nutzungsobjektes dem Käufer/Mieter/Pächter bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen in diesem Zeitpunkt max. 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und bei Abschluss auszuhändigen. Der Eigentümer hat die Wahl, einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz entweder des Nutzungsobjektes oder eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder des gesamten Gebäudes auszuhändigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften und Ausnahmeregelungen zu erstellen. Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

IX. RÜCKTRITTSRECHTE

1. **Allgemeines:** Der Rücktritt hat schriftlich zu erfolgen. Es genügt die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist. Als Rücktrittserklärung genügt ein Schriftstück, das erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Eine Rücktrittserklärung an den Immobilienmakler bez. eines Immobiliengeschäfts gilt auch für den diesbezüglich geschlossenen Maklervertrag.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher ist und seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- diese auf den Erwerb eines Mietrechts/Pachtrechts, 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, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung der Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist ist unwirksam.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher ist, und seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben, noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine Urkunde ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält.

4. Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände

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

- ohne seine Veranlassung
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich oder sicher dargestellt wurden,
- maßgebliche Umstände,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind:

- a) die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- b) steuerrechtliche Vorteile,
- c) 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:

- a) Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes,
- b) angemessene Vertragsanpassung,
- c) Wissen oder Wissen-müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt maßgeblicher Umstände bei den Vertragsverhandlungen.

5. Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag (Bauträgervertragsgesetz)

Gilt für erst zu errichtende bzw. durchgreifend zu erneuernde Gebäude, Wohnungen bzw. Geschäftsräume und nur für Bauträgerverträge, bei denen Vorauszahlungen von mehr als € 150.- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind. Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

- a) den vorgesehenen Vertragsinhalt
- b) für das Sperrkontomodell (Sicherungspflicht : den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
- c) für das Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau (Sicherungspflicht : den vorgesehenen Bescheinigungswortlaut
- d) für die schuldrechtliche Sicherungspflicht ohne Treuhänder (Garantie, Versicherung): den Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
- e) für die Sicherungspflicht durch grundbücherliche Sicherstellung (Ratenplan A/B): ggf. den Wortlaut der Zusatzsicherheit nach

Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die oben genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens 6 Wochen nach dem 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 dieser Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung