Nebenkostenübersicht und weitere Informationen
Gemäß § 30 b Konsumentenschutzgesetz
Kauf-, Miet- und Hypothekardarlehensverträge

I. Kaufverträge

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung.....3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht).....1 %
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen - Übernahme durch den Erwerber:
   Neben der laufenden Tilgungsrate ausserordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme des Förderungsdarlehens.
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschliessungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
7. Vermittlungsprovision (Höchstprovision)

bei Kauf, Verkauf oder Tausch von	bei einem Wert
■ Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen ■ Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird ■ Unternehmen aller Art ■ Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück	- bis .€ 36.336,42 .....***je 4 %'*** - von € 36.336,42 bis € 48.448,51.....***€ 1.453,46*** - ab € 48.448,58 .....***je 3 %*** (jeweils zzgl. 20 % USt)

II. Mietverträge

1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt),höchstens das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses. Für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde feste Gebühr von derzeit € 13,08.
   Seit 1.7.1999 ist der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z. B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten **Bestandsverträgen** über Gebäude oder Gebäudeteile, die **überwiegend Wohnzwecken** dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem **Dreifachen des Jahreswertes** begrenzt.
2. Vertragserrichtungskosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
3. Vermittlungsprovision:für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen (Bestandteile: Haupt- oder Untermietzins, anteilige BK und lfd. öffentl.Abgaben Anteil für allfällige besondere Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

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

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
■ unbestimmte Zeit/Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	3 Bruttomonatsmietzinse
■ Frist genau 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	2 Bruttomonatsmietzinse
■ bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	----------	Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse

Untermietverträge über einzelne Wohnräume, unabhängig von Dauer	1 Bruttomonatsmietzins	1 Bruttomonatsmietzins

Vermittlung durch Immobilienmakler, *der gleichzeitig Hausverwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet.*	Höchstprovision zuzüglich 20 % USt bei Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen (auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist)

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
■ unbestimmte Zeit/Frist 3 Jahre oder mehr	2 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	2 Bruttomonatsmietzinse

Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume, Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist und Untermietverträge über einzelne Wohnräume unterliegen derselben Regelung wie die Vermittlung durch den Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des betreffenden Gebäudes ist. Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5 % kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.
Gemäß § 24 MaklerVO ist für die Berechnung der Provisionsgrundlage die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebensowenig miteinzurechnen, wenn es sich um die Vermietung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach dem mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf.

III. Hypothekardarlehen

1. Vergebührung des Darlehensvertrages (§ 33 TP 8 GebG).....0,8 %
   Bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre .....1,5 %
2. Grundbuchseintragungsgebühr.....1,2 %
3. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung.....0,6 %
4. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
5. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
6. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif
7. 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.

IV. Steuerliche Auswirkungen

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

Steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht

a) Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können abhängig vom Buchwert und Veräußerungserlös steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.

b) Bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) beim Veräusserer der Einkommensbesteuerung. Zur Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i. S. des § 28 Abs 6 EstG 1988 gegenüberzustellen. Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der

Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z. B. Lifteinbau) in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs 3 EstG 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12.1988 geltenden Bestimmungen des § 28 Abs 2 EstG 1972, so gilt die 10-jährige Spekulationsfrist.

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

2. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn

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

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

c) Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von fünf Jahren seit der Anschaffung um jährl. 10 %

3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs 2 EstG 1972 auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräusserer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen "Normal-Afa" für Herstellungsaufwand als "besondere Einkünfte aus Vermietung" nachzuversteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens 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 anzusetzen.

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 gemä0 § 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 (Sonderreglung bei Erwerb von Todes wegen)

5. Anteilige Vorsteuerberichtigung gemäß § 12 Abs 10 UStG

Die bei aktivierungspflichtigen Aufwendungen oder Großreparaturen von Gebäuden geltend gemachten Vorsteuerbeträge sind anteilig zu berichtigen (zurückzuzahlen), wenn die betreffende Liegenschaft in den auf die jeweilige Arbeit folgenden neun Kalenderjahren veräußert wird. Der Verkäufer ist berechtigt, dem Käufer die an das Finanzamt zurückzuzahlende Vorsteuer in Rechnung zu stellen (§ 12 Abs 14 UstG). Ist der Käufer Unternehmer i. S. des UstG (z. B. auch der Erwerb eines Zinshauses), so kann er diesen Vorsteuerbetrag im Wege des Vorsteuerabzuges geltend machen.

6. "Steuerfreie Rücklagen"

gemäß § 11 oder § 28 Abs. 5 EStG 1988 bzw. "§ 28 Abs. 3 EStG 1972 sind im Fall der Veräußerung vom Verkäufer sofort steuerpflichtig aufzulösen (Auflösung sonst bis 31.12.1998 gemäß Strukturanpassungsgesetz).

V. Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 6 Abs. 4, 7, Abs., 1, 10 und 15 Maklergesetz

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

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

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

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterläßt.
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustandekommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereiches des Maklers fällt.
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustandekommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, daß

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird:
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragtem Makler zustandegekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zustandegekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

VI. Hinweis auf § 30 b Konsumentenschutzgesetz sowie auf die Zulässigkeit der Doppelmaklertätigkeit

§ 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 sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtigzustellen. 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.

VII. Rücktrittsrecht gemäß §§ 3 und 30 a des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG)

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts) eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll (§ 30 a KSchG) oder seine Vertragserklärung
- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben
- noch die Geschäftsverbindung zur Schliessung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§ 3 KSchG)

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

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung (§ n30 a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages (§ 3 KSchG) oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach Abgabe der Vertragsurkunde (§ 30 a KSchG) bzw. nach Zustandekommen des Vertrages.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§ 30 a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

ÖVI-Form Nr. 13: Medieninhaber Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder
1150 Wien, Mariahilferstrasse 196, Tel.: 0222/893 24 47, Fax: 894 02 22