



**IMMOREALITÄTEN**  
Immobilientreuhand GmbH

## „DIE GÜNSTIGE“

**3- Zimmerwohnung, Bestand**  
Bahnhofstraße 2, 6112 Wattens, W02 OG 2





## Daten im Überblick

<b>OBJEKTART</b>	Wohnung
<b>LAGE</b>	2. Obergeschoss
<b>AUSRICHTUNG</b>	Süden
<b>BAUJAHR</b>	1972
<b>VERMARKTUNGSART</b>	Kauf
<b>WOHNFLÄCHE</b>	ca. 85 m <sup>2</sup>
<b>ANZAHL DER ZIMMER (STUDIE)</b>	3
<b>BALKON</b>	ca. 6,00 m <sup>2</sup> Ausrichtung Süden
<b>HEIZUNG</b>	Zentral, Fernwärme Wattens, Radiatoren
<b>WARMWASSER</b>	Boiler im Bad
<b>BEZUG / ÜBERGABE</b>	Sofort möglich
<b>PARKMÖGLICHKEITEN</b>	Öffentliche Parkplätze oder Anmietung in Tiefgarage Seniorenheim „Haus am Kirchfeld“ Monatlich € 79,90 inkl. Ust. und Betriebskosten
<b>KAUFPREIS</b>	Statt <del>€ 3.925,-/je m<sup>2</sup></del> jetzt <b>NUR € 3.375,-/je m<sup>2</sup></b> = (€ 286.950,-)
<b>BETRIEBSKOSTEN</b>	€ 170, -
<b>NEBENKOSTEN</b>	Eigentumseintragungsgebühr – GB 1,1% Grunderwerbssteuer-FA 3,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft - Rechtsanwalt 1,5% +20% Ust.
<b>VERMITTLUNGSHONORAR</b>	Provisionsfrei



## Beschreibung Wohnung

Zum Verkauf gelangt eine Wohnung in zentraler Lage in Wattens. Die helle 3-Zimmer Wohnung ist das optimale Zuhause zum Wohlfühlen. Die Einheit wurde 1972 erbaut befindet sich im 2. Obergeschoss und ist nach Süden ausgerichtet. Die Wohnung wurde als Büro, Arbeits- und Bastelraum vom Vorbesitzer genutzt. Die Einheit muss noch an die Wohnvorstellungen angepasst und fertiggestellt werden.

Die zentrale Lage, der Ausblick in die Bergwelt vom südseitigen Balkon und die freie Umsetzung der Gestaltung und Raumaufteilung im Zuge einer Modernisierung sind überzeugend.

## Aufteilung der Wohnung

Auf Grund der Nutzung als Büro und Arbeitsraum, sind wenig Wände eingebaut. Der attraktive Grundriss dieser Einheit lässt eine Umgestaltung zu einer schönen 3-Zimmer Wohnung nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen zu. Statisch sind außer einer Säule in der Wohnung, keine Grenzen gesetzt.

Wie eine Umsetzung des Ausbaues sein könnte, ist im beiliegendem Plankonzept dargestellt.

## Sonstige Informationen zum Wohnhaus

Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis, die im Jahre 2005/2006 zur Gänze umgebaut und erneuert wurde.

Im Kellergeschoss befindet sich Technikraum und mehrere Lagerflächen. Diese gehören allesamt dem Eigentümer vom EG.

Eine großzügige geschnittene Wohneinheit liegt im 1. Obergeschoss und wurde bis vor Kurzem von der derzeitigen Eigentümerin vermietet.

Im 2. Obergeschoss sind zwei unabhängige Wohneinheiten. Eine Wohneinheit ist derzeit vermietet.

Im Dachgeschoss ist geplant, eine neue Wohneinheit zu errichten.

Optional besteht die Möglichkeit, einen Lift vom 1.Obergeschoss bis ins Dachgeschoss einzubauen. Aus baurechtlichen Gründen ist die Errichtung vom Erdgeschoss nicht möglich.



## Lage des Wohnhauses

Das Wohnhaus liegt direkt im Zentrum von Wattens

- Ärzte, Apotheke, Drogerien
- Lebensmittelmärkte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Schulen
- Cafes und Einkehrmöglichkeiten
- Sport und -Freizeitanlagen

und sind allesamt in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch ausreichende ganztägige Kinderbetreuungsplätze bietet die Marktgemeinde Wattens an.

## Infrastruktur

Wattens, eine charmante Gemeinde inmitten der Tiroler Bergwelt, begeistert nicht nur durch seine natürliche Schönheit, sondern auch durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und die atemberaubende Alpenlandschaft. Das Zentrum von Wattens selbst überzeugt mit gemütlichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Für Naturliebhaber bieten die wunderschönen umliegenden Berge und Wälder zahlreiche Wandermöglichkeiten und Aussichtspunkte. Die nähere Region ist besonders bekannt für das imposante Schloss Tratzberg bei Jenbach, der Freizeiteinrichtung Weißlahn, wie auch der Achensee, der 20 min. Autofahrt entfernt liegt.

Die Gemeinde investiert in moderne Freizeiteinrichtungen, darunter Sportanlagen, Spielplätze und Radwege. Das kulturelle Leben blüht mit Veranstaltungen, Konzerten und traditionellen Festen. Die Swarovski Kristallwelten sind ein kulturelles Highlight, das Besucher aus aller Welt anzieht.

Wattens' soziales Gefüge wird durch Schulen, Kindergärten und soziale Einrichtungen gestärkt. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen gewährleistet. Die hohe Lebensqualität in Wattens, geprägt von der intakten Natur, kulturellen Angeboten und einer soliden Infrastruktur, macht die Gemeinde zu einem attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten.



### Ihre Vorteile:

- Zentrale Lage
- Perfekte öffentliche Verkehrsanbindungen Richtung Innsbruck und Schwaz
- Attraktiver Grundriss
- Freie Raumaufteilung im Zuge eines Umbaus
- Sofort übernehmbar / beziehbar

### Eigentümerin/Verkäuferin:

**IMMOREALITÄTEN GmbH**

Mag. (FH) Anton Ruech

Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens

Büro: +43 5224 57 855

Mobil: +43 664 100 91 57

eMail: [office@immo-tirol.at](mailto:office@immo-tirol.at)

### Ihr Ansprechpartner:

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN**

DI (FH) Marcel Presoli

Immobilienexperte

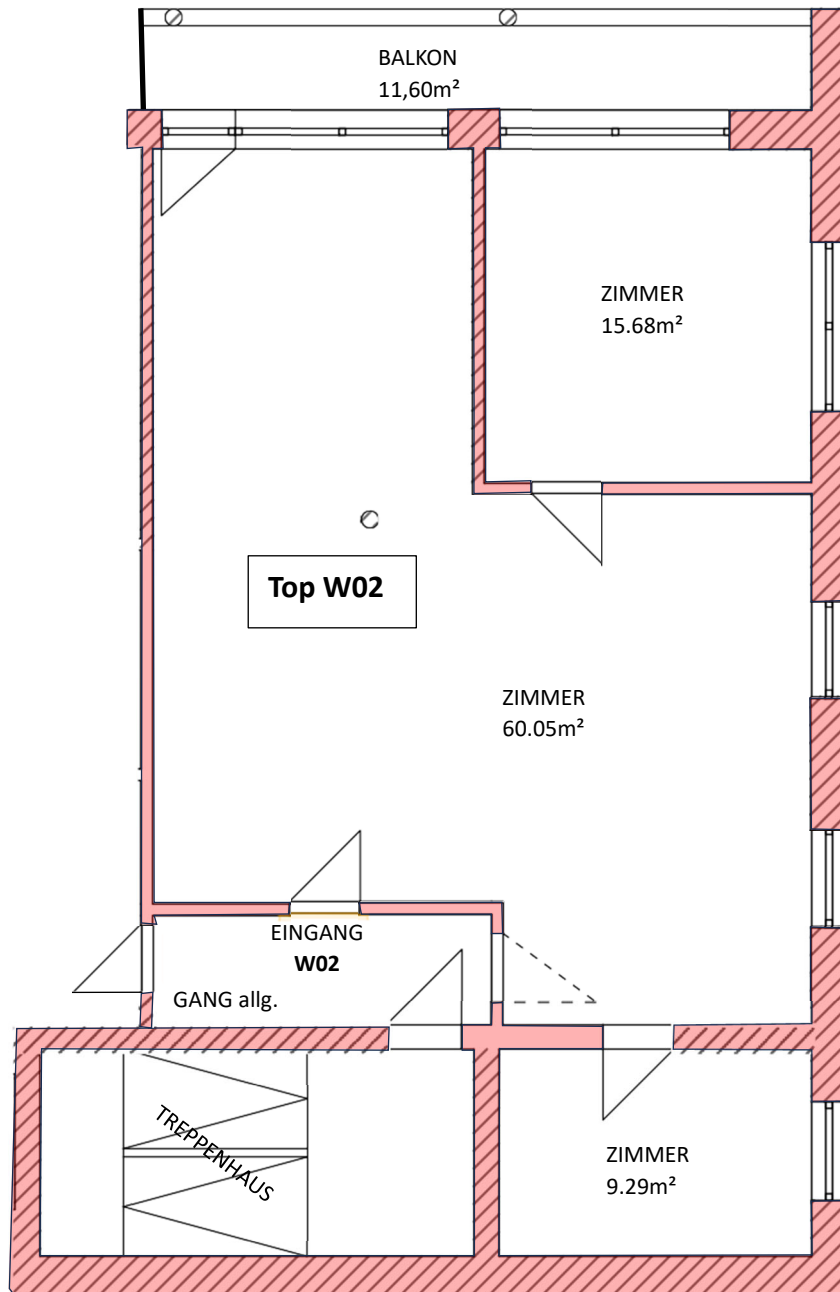
Büro: +43 5223 212-47218

Mobil: +43 664 8552063

eMail: [presoli@rrb-hall.at](mailto:presoli@rrb-hall.at)

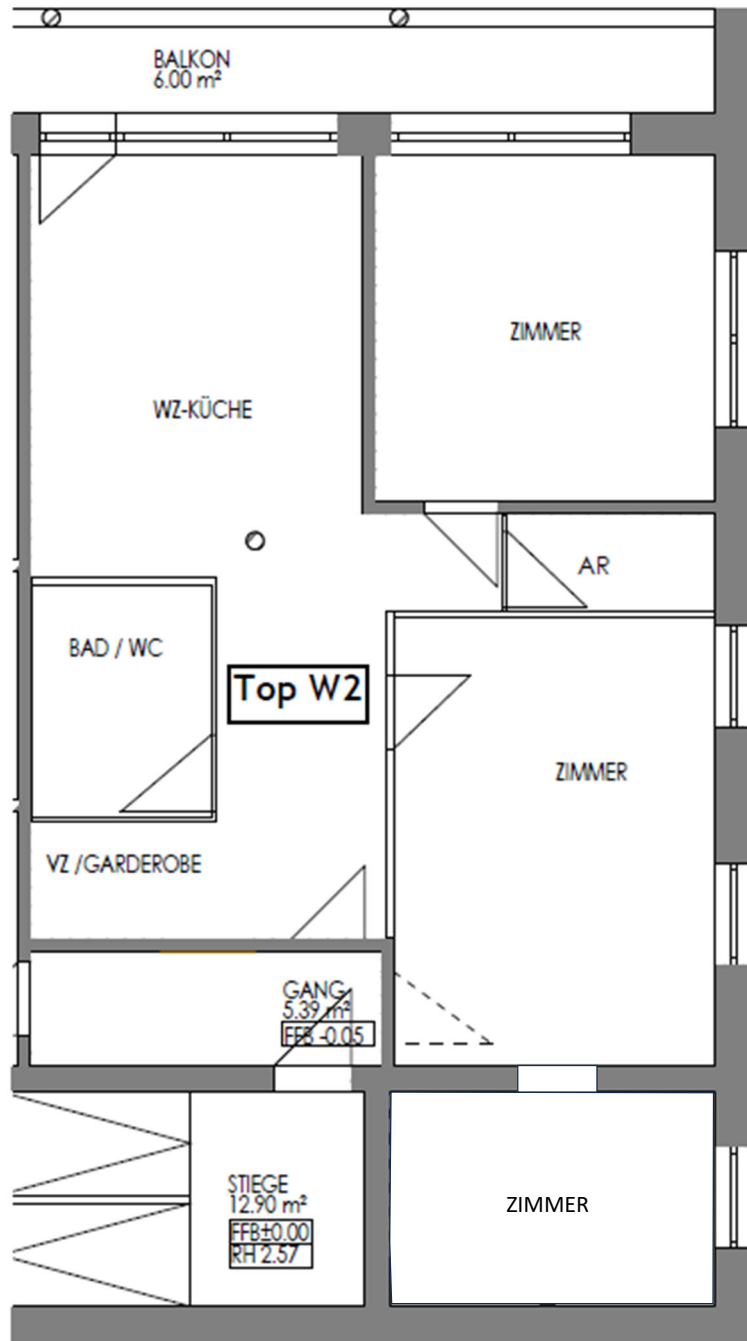


## Grundriss 2. Obergeschoss



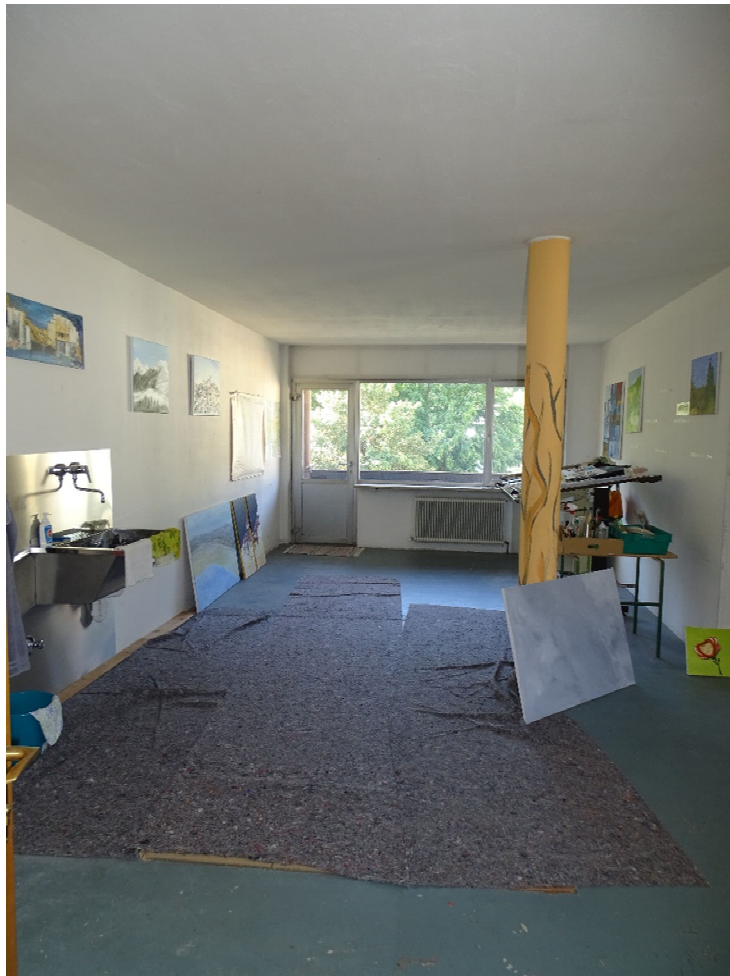


## Grundriss Konzept 2. Obergeschoss













**IMMOREALITÄTEN**  
Immobilientreuhand GmbH





**IMMOREALITÄTEN**  
Immobilientreuehand GmbH



Immobilienrealitäten Immobilienreuehand GmbH, Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens,  
Telefon: +43 5224 57855, office@immo-tirol.at, www.immoreal.at



**IMMOREALITÄTEN**  
Immobilientreuhand GmbH



Immobilienrealitäten Immobilientreuhand GmbH, Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens,  
Telefon: +43 5224 57855, [office@immo-tirol.at](mailto:office@immo-tirol.at), [www.immoreal.at](http://www.immoreal.at)



## Lageplan





**IMMOREALITÄTEN**  
Immobilientreuhand GmbH

**Verkauf / Beratung:**

**DI (FH) Marcel PRESOLI**

Raiffeisen Immobilien

Mobil: +43 664 8552063

eMail: [presoli@rrb-hall.at](mailto:presoli@rrb-hall.at)

**Eigentümerin / Verkäuferin:**

**IMMOREALITÄTEN GmbH**

Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens

Mobil: +43 664 100 91 57

eMail: [office@immo-tirol.at](mailto:office@immo-tirol.at)

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



## BEZEICHNUNG 1.OG+2.OG: Bahnhofstraße 2

Gebäude(-teil)	1.OG+2.OG	Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Bahnhofstraße 2	Katastralgemeinde	Wattens
PLZ/Ort	6112 Wattens	KG-Nr.	81020
Grundstücksnr.	33	Seehöhe	561 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				<b>D</b>
<b>E</b>	<b>E</b>			
<b>F</b>		<b>F</b>	<b>F</b>	
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	426.4 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2.02 m	mittlerer U-Wert	1.08 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	341.1 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d/a	LEK <sub>T</sub> -WERT	80.38433545
Brutto-Volumen	1298.3 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	4014 Kd/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	642.7 m <sup>2</sup>	Klimaregion	NF	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0.50	Norm-Außentemperatur	-13 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>Ref,RK</sub>	131.6	kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	131.6	kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	206.0	kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A. Nachweis über E-/LEB geführt	f <sub>GEE</sub>	2.20	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	66,899 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	156.9	kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	66,899 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	156.9	kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	5,447 kWh/a	WWWB	12.8	kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	104,420 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	244.9	kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1.44	
Haushaltsstrombedarf	7,003 kWh/a	HHSB	16.4	kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	111,423 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	261.3	kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	166,847 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	391.3	kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	141,682 kWh/a	PEB <sub>n,ern.,SK</sub>	332.3	kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	25,165 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	59.0	kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	29,340 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	68.8	kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	2.20	
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>		kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	04.April 2018
Gültigkeitsdatum	04.April 2028

ErstellerIn  
Unterschrift



ZT DI Susanna Hoffer  
Olympiastraße 17  
6020 Innsbruck

*Susanna Hoffer*



# 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 Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung 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 Immobilienwertsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
8. **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.
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**

Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von			
✓	<b>Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen</b>	<b>bis € 36.336,42</b>	<b>je 4%</b>
✓	<b>Liegenschaftsanteilen</b> , an denen <b>Wohnungseigentum</b> besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird	<b>von € 36.336,43 bis € 48.448,49</b>	
✓	<b>Unternehmen aller Art</b>	<b>(Wertgrenzenbereich) je € 1.453,46</b>	
✓	Abgeltungen für <b>Superädifikate</b> auf einem Grundstück	<b>ab € 48.448,49</b>	<b>je 3%</b>

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

## II. MIETVERTRÄGE

1. **Vergebüdung des Mietvertrages** (§ 33 TP 5 GebGes) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses. AUSNAHME: Keine Mietvertragsgebühr fällt für Wohneinheiten (Wohnungen, Häuser) an, die als Hauptwohnsitz genutzt werden.
2. **Vertragserrichtungskosten** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

## III. PACTHVERTRÄGE

NICHT RELEVANT!!!

## IV. BAURECHT

### 1. Grunderwerbsteuer

Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der all-fälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgesetzes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinszahlungen vor. Bei der Ermittlung des Grundstückwertes von Baurechten sind je nach verbleibender Restlaufzeit des Baurechtes zwei mögliche Fälle zu unterscheiden (§ 2 Abs. 4 Grundstückwertverordnung):

#### Grundwert

- a) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld noch 50 Jahre oder mehr, ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) und der Grundwert des belasteten Grundstückes mit Null anzusetzen.
- b) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld weniger als 50 Jahre, ist der Grundwert des Baurechtes mit 2 % des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbelasteten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.

#### Gebäudewert

Wird das Baurecht an einem bebauten Grundstück eingeräumt, ist der Gebäudewert nach § 2 Abs. 3 der Grundstückwertverordnung zu berechnen.

### 2. Grundbucheintragungsgebühr

Die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Baurechtes bestimmt sich wie bei der Eintragung des Eigentumsrechts durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs. 1 GGG).

### 3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision lt. § 18 Abs. 1 IMVO)

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechtes von

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

des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

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

## V. HYPOTHEKARDARLEHEN

1. **Grundbucheintragungsgebühr** 1,2 %
2. **Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung 0,6 %
3. **Kosten der Errichtung** der Schuldurkunde nach Vereinbarung im Rahmen der 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.

## VI. FINANZIERUNGSKOSTEN

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

## VII. STEUERLICHE AUSWIRKUNG bei VERÄUSSERUNG

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

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 „Altfälle“ 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 Immobilienveräußerungssteuer 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.

Eine **Inflationsabgeltung** in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

**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 Immobilienveräußerungssteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragsgerrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

#### „Altfälle“: 4,2 % bzw. 18 % 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.

4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.

18 % 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 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen. Gemäß §20 Abs. 2 EStG sind dann auch die Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

### 2. Ausnahmeregelungen /Befreiung von der Immobilienveräußerungssteuer

#### 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 Immobilienveräußerungssteuer an. **WICHTIG!** Zu berücksichtigen ist, dass nur eine gewisse Grundstücksgröße befreit ist. Details sind hier mit dem Steuerberater oder direkt mit dem Finanzamt abzuklären.

#### 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. **WICHTIG!** Zu berücksichtigen ist, dass nur eine gewisse Wohnflächengröße befreit ist. Details sind hier mit dem Steuerberater oder direkt mit dem Finanzamt abzuklären.

#### C) Weitere Ausnahmen

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

### 3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinnermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungsanteilen bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftel – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinns nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

### 4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

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. Fünftelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

### 5. Anteilige Vorsteuerberichtigung gemäß UStG

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. Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

### 6. Veräußerung von Waldgrundstücken

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

## VIII. 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;

- c. 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
- d. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

- a. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- b. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zu Stande gekommen ist, oder
- c. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.

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

Anmerkung: Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

#### IX. 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 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.

**Anmerkung: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.** Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

#### X. HÖCHSTDAUER von ALLEINVERMITTLUNGSaufTRÄGEN gem. § 30 c KONSUMENTENSCHUTZGESETZ

- § 30 c (1) Die Dauer von Alleinvermittlungsaufträgen (§ 14 Abs. 2 MaklerG) von Verbrauchern darf höchstens vereinbart werden mit
- drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
  - sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.
- § 30 c (2) Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs. 1 bestimmte Frist vereinbart werden.

#### XI. 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 auszufolgen. 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 seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung, maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur 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) Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG) kann **binnen einer Woche** seinen **Rücktritt** erklären, wenn er 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.

- (2) Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.
- (3) Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

## XII. RÜCKTRITTSRECHT beim BAUTRÄGERVERTRAG nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge an- zuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als EUR 150,- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind

Der **Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten**, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe folgendes schriftlich mitgeteilt hat:

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

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das **Rücktrittsrecht** schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte **Wohnbauförderung** ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt**, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält.

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

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären.

## XIII. 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.

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 Objektes 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. Denkmalschutzte 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.

## XIV. Aufklärungspflicht gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz

Der Anbotsteller wird gemäß § 30b KschG von der *Immorealitäten Immobilienreuhand GmbH* ordnungsgemäß aufgeklärt über

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

# 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 Kunden 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 Immobilienreuehand 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)



**IMMOREALITÄTEN**  
Immobilientreuhand GmbH

**Wohn(t)räume werden wahr!**



**IMMOREALITÄTEN GmbH**

Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens

Büro: +43 5224 57 855

eMail: [office@immo-tirol.at](mailto:office@immo-tirol.at)

