

Immobilienmakler: (Firma, Adresse, Telefon, email)
Göpfrich & Eckelhart
Immobilienvermittlung GmbH
Kohlmarkt 8 - 10
1010 Wien
geimmobilien@gmx.at
0676/309-45-65

Maklervertrag

mit dem Interessenten

Auftraggeber (Interessent)

Name(n)/Firma:

Adresse(n):

Tel.:

E-Mail:

Beruf:

Geburtsdatum:

Aufgrund dieser Vereinbarung wird der Immobilienmakler für den Interessenten tätig und unterstützt ihn bei der Suche nach einer Immobilie. Für die Maklerdienstleistungen unseres Unternehmens wird bezugnehmend auf eine allfällige konkrete Anfrage und auch für zukünftige weitere Anfragen nachstehende **Vereinbarung** getroffen:

Dieser Maklervertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne Angabe eines Grundes aufgekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkung auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Makler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdienstlich für den Interessenten tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

Der Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

Unser Unternehmen ist ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren.

Provisionsvereinbarung

Für den Fall, dass der Interessent aufgrund der vertragsgemäßen, verdienstlichen Tätigkeit des Immobilienmaklers ein Objekt kauft oder mietet, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision in der nachstehend angeführten Höhe zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision entsteht im Erfolgsfall und wird mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Vermittlungsprovision:

3 % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten zuzüglich 20 % USt.

1 BMM oder

2 BMM = Bruttomonatsmietzinse (Gesamtzins ohne USt) zuzüglich 20 % USt.

3 BMM bei gewerblicher Vermietung

Für den Fall, dass der Interessent ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf anstatt Miete) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird.



Bei der Vermittlung von befristeten Mietverhältnissen wird für den Fall der Verlängerung des Mietverhältnisses oder der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision (Ergänzungsprovision) nach Maßgabe der Verlängerung in Höhe von 0 BMM zuzüglich USt vereinbart. Eine Ergänzungsprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (zB zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (zB dann Kauf) abgeschlossen wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionsatzes (bzw. einer Provision in der Höhe von EURO zuzüglich gesetzlicher USt) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass der Auftraggeber (Interessent) die vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt.

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigeestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Der Interessent **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Der Interessent wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.

Der Interessent erhält eine Kopie dieses Maklervertrages auf dauerhaftem Datenträger und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M, Nebenkostenübersicht und Information über den Maklervertrag sowie allfällige Rücktrittsrechte)

Ort: _____, am _____

Falls zutreffend:

Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgeschlossen.

.....
Benjamin Marian

.....
Immobilienmakler

.....
Auftraggeber

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieses Formulars kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, 1040 Wien, Favoritenstr. 24/11, www.ovi.at

Bestellungen: Druckerei Mascha GmbH & CoKG, 1140 Wien, Gurkgasse 8, Tel 01/812 67 61, Fax DW 40, mail@maschadruck.at

Merkblatt über die voraussichtlich erwachsende Nebenkosten gem. § 30b Konsumentenschutzgesetz Miet-, Kauf-, bzw. Verkauf und Hypothekendarlehensverträge

- Kaufverträge**
1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5 %
 2. Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %
 3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters (nach Vereinbarung) sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
 4. Verwaltungskosten Verfahrenskosten bei Grundverkehr und andere Genehmigungsverfahren
 5. Förderdarlehen bei Eigenheimen Wohnungseigentumsobjekte : der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderdarlehens
 6. Allfällige Anlegerkosten laut behördlicher Vorschrift (Aufschließungskosten und Anschlußgebühren)
 7. Vermittlungsprovision Kauf, Verkauf oder Tausch oder Liegenschaftsanteile einschließlich Uo Eigentumsobjekten, Unternehmen aller Art, Abgeltung für Superädifikate bei einem Wert:
 - bis Euro 36.336,42 je 4 % - von Euro 36.336,43 bis Euro 48.448,49 je Euro 1.453,46 - ab Euro 48.448,51 je 3 %

Miete	Vermieter	Mieter
Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete), Einfamilienhäuser	Höchstprovision über Wohnungen (zzgl. 20 % Ust)	
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM	
Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objektes betrauten Hausverwalter - nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist)	Höchstprovision (zzgl. 20 % Ust)	
Unbefristete oder Befristung länger als 3 Jahre	2 BMM	1 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM	1/2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM	1/2 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM	
Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)	Höchstprovision (zzgl. 20 % Ust)	
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer	

Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsräummieter kann vereinbart werden (§ 12 IMVO).

Vergütung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG): 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (incl. Ust), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes. 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 Wohnzwecke dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

Energieausweis: Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) schreibt vor, daß bei Verkauf oder In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer oder Bestandgeber dem Käufer oder Bestandnehmer (Mieter oder Pächter) bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen hat. Entweder wird ein Energieausweis über die Gesamteffizienz des Nutzungsobjektes oder die Gesamteffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder die Gesamteffizienz des gesamten Gebäudes vorgelegt. Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 5 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart. Davon abweichende Vertragsbestimmungen (z.B. Verzicht auf Energieausweis, Gewährleistung) können nicht rechtswirksam vereinbart werden. Keine Vorlagepflicht besteht für jene Gebäude oder Nutzungsobjekte, für die auch nach den jeweils anzuwendenden baurechtlichen Vorschriften der Länder kein Energieausweis erstellt werden muss.

Hinweis auf § 30 b Konsumentenschutzgesetz sowie auf die Zulässigkeit der Doppelmaklerfähigkeit: § 30b. 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 Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen: auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinne des § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetz ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung des Verhältnisses hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtigzustellen. Erfüllt der Makler diese Pflicht nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 Maklergesetz. Auf Grund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.

Rücktrittsrecht gemäß §§ 3 und 30a 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 Bestandsrechts (insb. 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 Immobilienmakler abgegeben, noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§3 KSchG) kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung (§30a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages (§3 KSchG) oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu kaufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§ 30 a KSchG) bzw. nach Zustandekommen des Vertrages (§ 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. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§30 a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen läßt.

Grundlagen der Maklerprovision § 6 Abs 1, 3 und 4; § 7 Abs 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz:

- (6) 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 vertragsgemäße 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) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Voranschluß.
- (10) Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§15 (1) Eine Vereinbarung wozu 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 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 zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande 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 einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
 4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande 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
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- (3) Leistungen nach Abs 1 und Abs 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

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

Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

Steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuertrecht.

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. Ab 1.1.2007 sind darüber hinaus nachstehende Absetzbeträge, insoweit diese steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht worden sind, dem Zwischenergebnis hinzuzurechnen:

- Abschreibungsbeträge (AfA) von Anschaffungs- (auch „fiktive“) und Herstellungskosten, einschließlich jener AfA, welche bei Berechnung der besonderen Einkünfte abgezogen worden sind
- Teilabsetzbeträge für Herstellungsaufwendungen (1/10, 1/15) - Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen (1/10) - Instandsetzungsaufwendungen, soweit sofort in voller Höhe abgesetzt

Im Falle einer verpflichtenden Nachversteuerung (besondere Einkünfte) der begünstigt abgesetzten Teilabsetzbeträge für Herstellungsaufwendungen (1/10, 1/15), kann der Nachversteuerungsbetrag in Abzug gebracht werden. Im Ergebnis dürfen ab 2007 nur jene AfA-Beträge oder aber auch Teilabsetzbeträge als Werbungskosten bei der Spekulationsgewinnberechnung abgezogen werden, welche nach der Veräußerung steuerlich nicht mehr berücksichtigt werden dürfen.

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 Einkommensteuer für den Spekulationsgewinn wird 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 aber 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 jährlich 10 %.

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 in den Jahren 1997 bis 1999 verteilt abgeschlossen 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 anzusetzen.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß §28Abs 2, 3 und 4 EStG 1988 (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.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 9 Jahre anteilig zu berichtigen. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermindert 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.

6. Verkauf von Waldgrundstücken: Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

Nebenkosten Pachtverträge

1. Vergütung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebGes): 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.

2. Vertragserrichtungskosten nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters

3. Vermittlungsprovision

a) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft

Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses festgelegt ist.

Bei **unbestimmter Pachtdauer**

5 % des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses

Bei **bestimmter Pachtdauer** bis zu 6 Jahren 5 % bis zu 12 Jahren 4 % bis zu 24 Jahren 3 % über 24 Jahre 2 % jeweils plus 20 % Ust.

Für die Vermittlung von Zuegehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3 % des Gegenwertes plus 20 % UST vereinbart werden.

b) Unternehmenspacht

Bei **unbestimmter Pachtdauer**

3-facher monatlicher Pachtzins

Bei **bestimmter Pachtdauer** bis zu 5 Jahren 5 % bis zu 10 Jahren 4 % über 10 Jahre 3 % jeweils plus 20 % Ust.

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5 % des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von 10 bis 30 Jahren 3 % über 30 Jahre 2 % (max. für 45 Jahre)

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 Ä 12 Abs 4IMVO). 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.

Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

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 und Stempelgebühren lt. Tarif
5. Kosten der allfälligen Schätzung lt. 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.