



STEINBOCK®

I M M O B I L I E N

Wohnanlage Hochglück,
Bahnhofstraße 6, Wattens 6112

Inhaltsverzeichnis

- Unternehmen
- Imagefotos/Visualisierung
- Neubau – Grundrisse
- Bestand – Grundrisse
- Preisübersicht
- Bau- und
Ausstattungsbeschreibung
- Lage
- Sonstiges
- Kontaktperson



Unternehmen

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

Unternehmen

Die Firma Steinbock Immobilien ist ein familiengeführtes Unternehmen mit dem Sitz in Rum. Schon in der Vergangenheit konnten wir uns durch verschiedene Bauträgerprojekte innerhalb Tirols profilieren. Auch in Wattens können wir nun stolz ein hochwertiges Neubauprojekt vorstellen.

Da sich das Volumen in den letzten beiden Jahrzehnten stetig gesteigert hat sind wir sowohl als Bauträger, als auch in den Bereichen Immobilienverwaltung und Immobilienvermittlung tätig. Somit deckt unser Unternehmen alle wichtigen Sparten rund um Ihre Immobilie ab. Die familiäre Atmosphäre und ein kleines, aber sehr engagiertes und professionelles Team, sind die Stärken dieses Unternehmens.

Wir sind bemüht, vor allem rasch auf Kundenanfragen zu agieren und können in Zusammenarbeit mit unseren jahrelangen Partnerfirmen schnelle, professionelle Lösungen anbieten.

Werden Sie unser Kunde, seien Sie unser Partner und geben Sie Ihre Immobilie in die Hände der branchenbesten Betreuung!

Wir hoffen, Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns über eine zukünftige Zusammenarbeit!

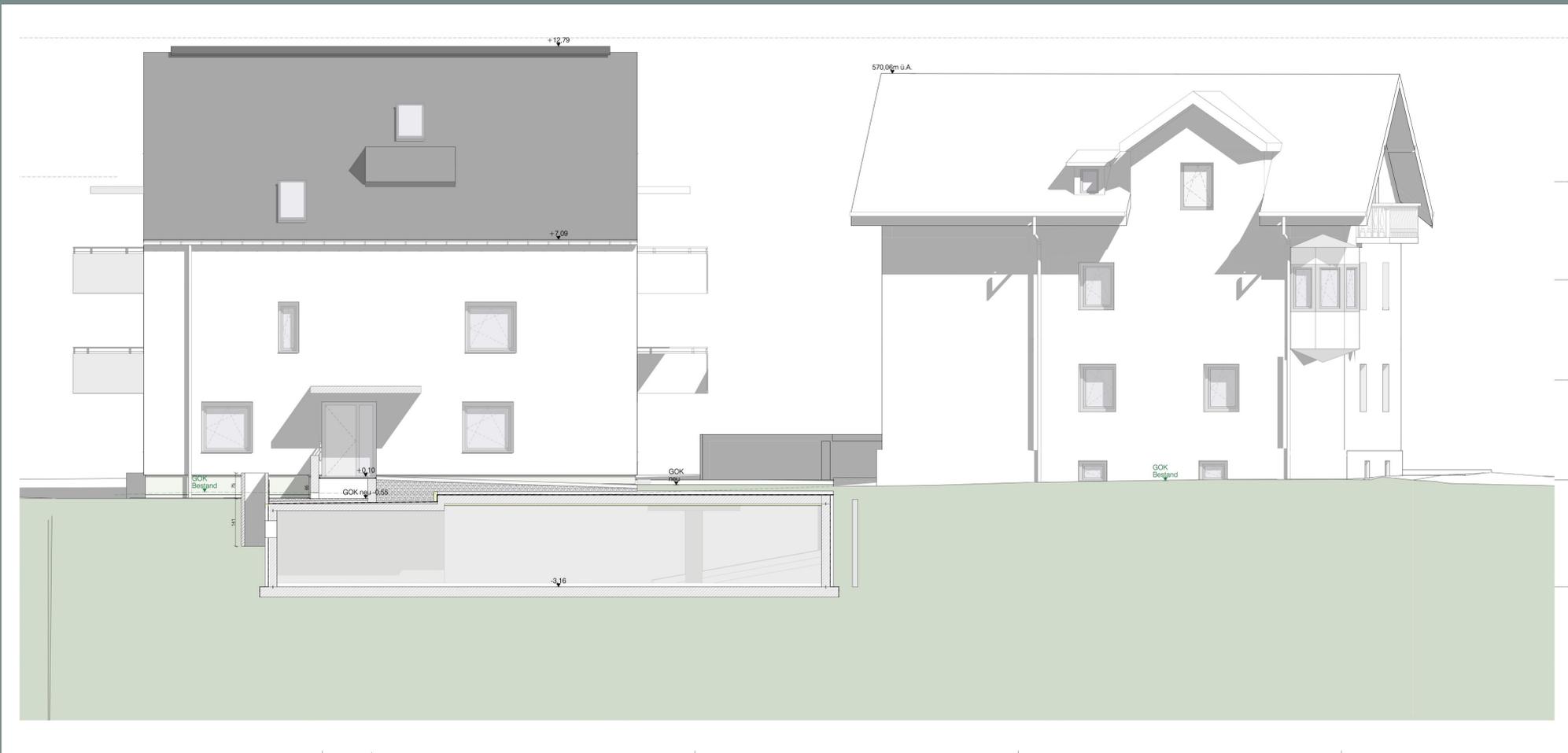
Imagefotos/Visualisierung

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG



Ansicht Süd

Auf dieser Ansicht sieht man den sanierten Baukörper links und den Neubau rechts. Zusätzlich noch abgebildet ist die südseitige Tiefgaragenabfahrt



Ansicht Nord

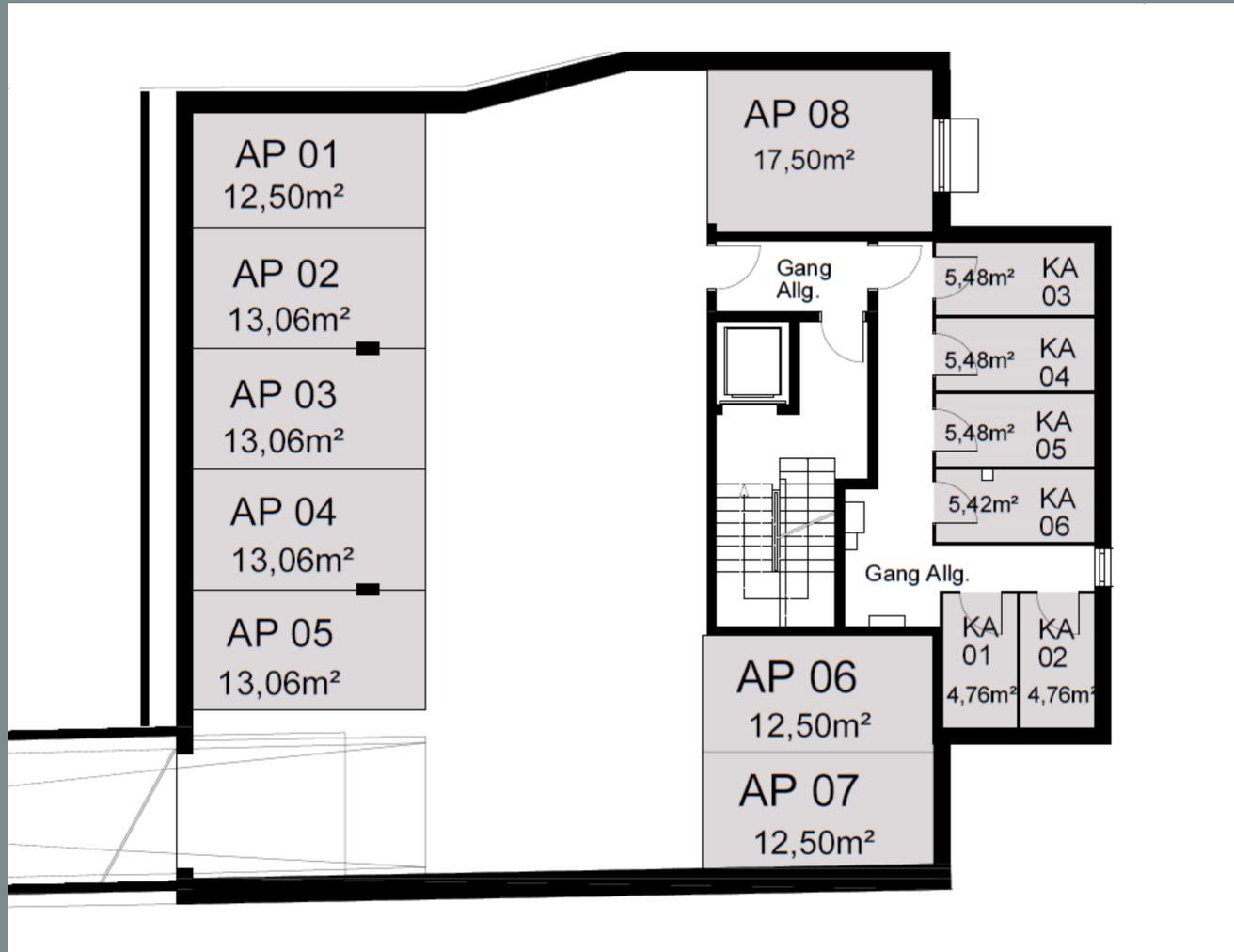
Den sanierten Baukörper sieht man auf dieser Darstellung rechts. Der unterkellerte Neubau befindet sich hier links.



Neubau

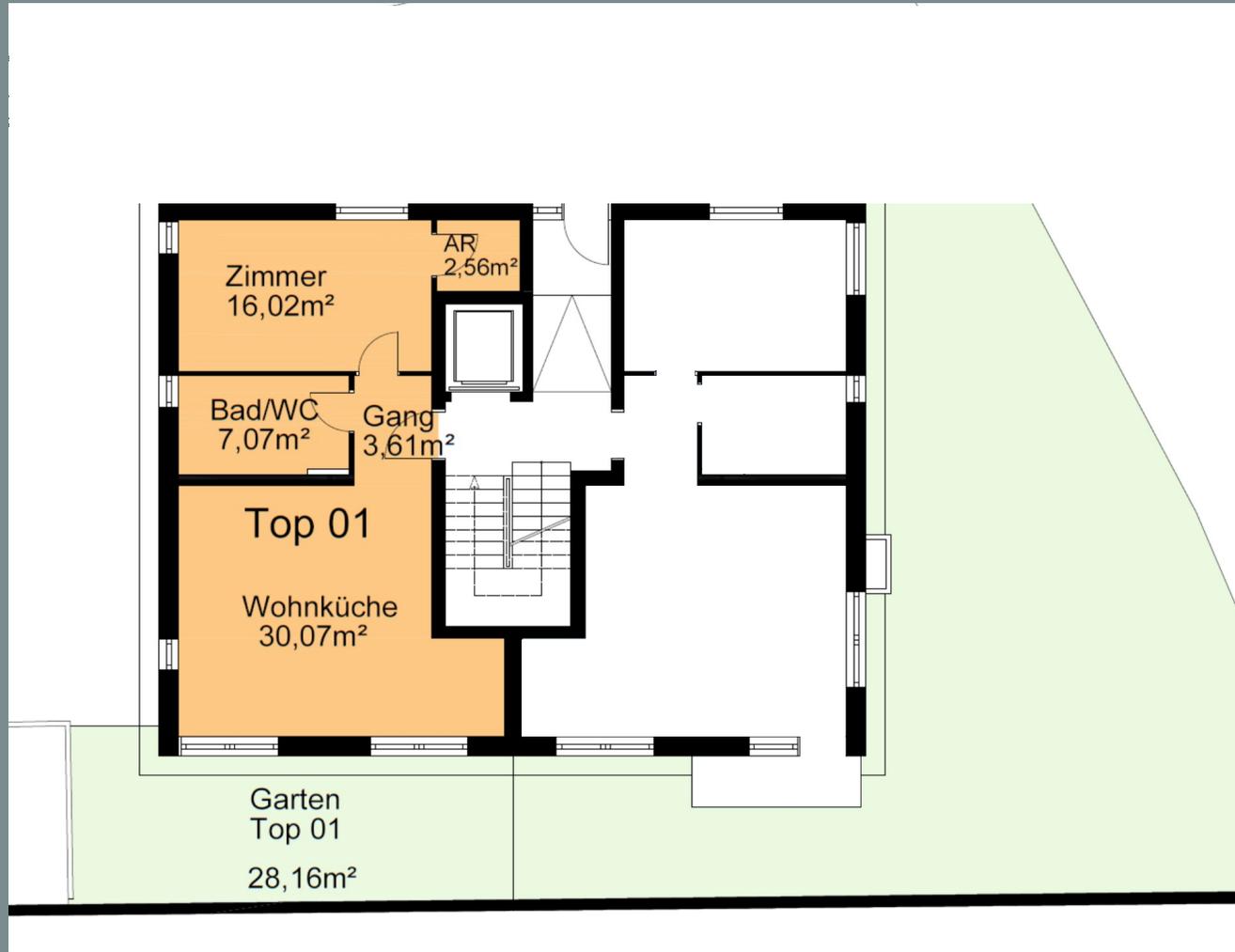
Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

UG



Neubau UG

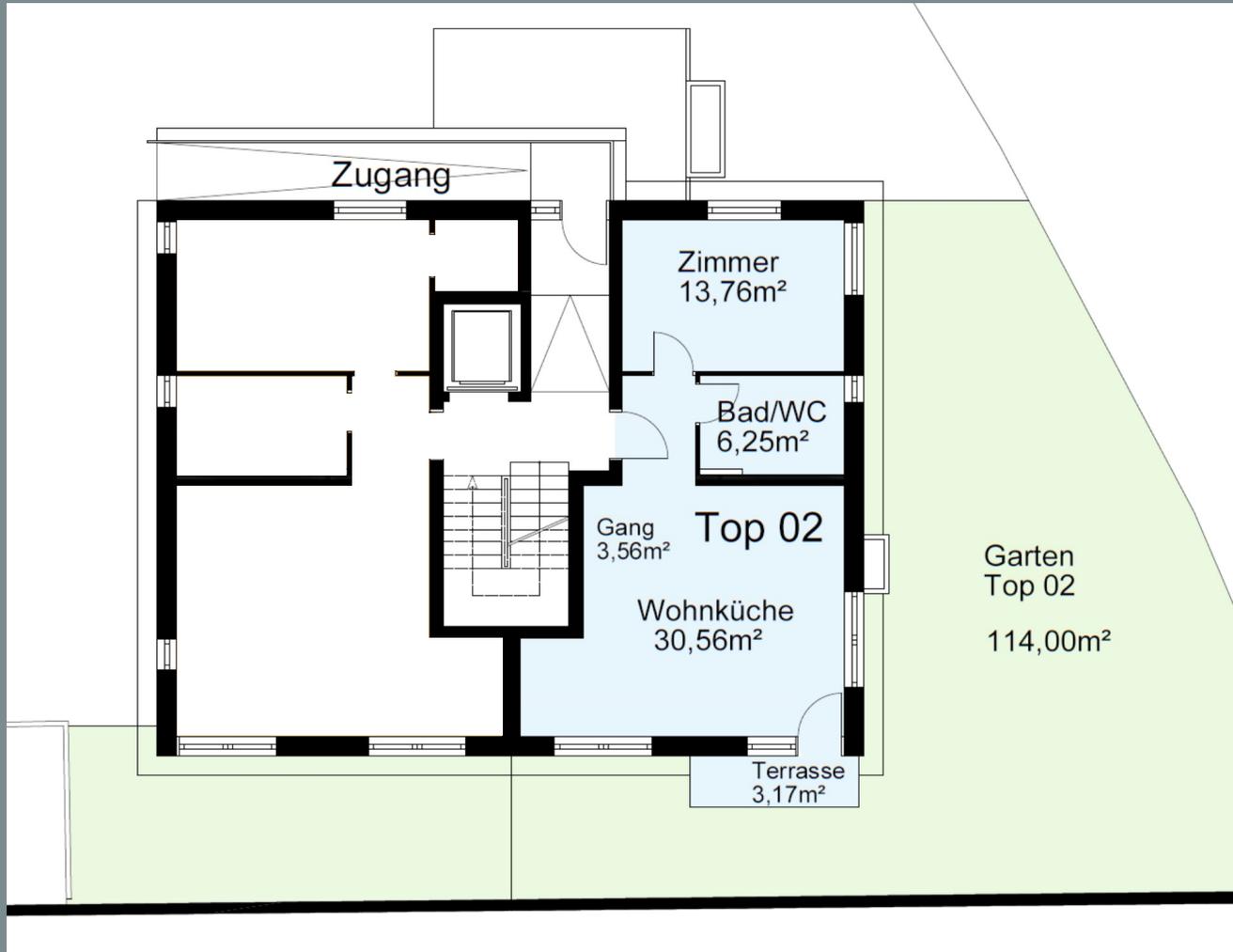
TOP 1



Neubau EG

TOP 1	
Wohnnutzfläche	59,33 m ²
Garten	28,16 m ²
Keller	4,76 m ²

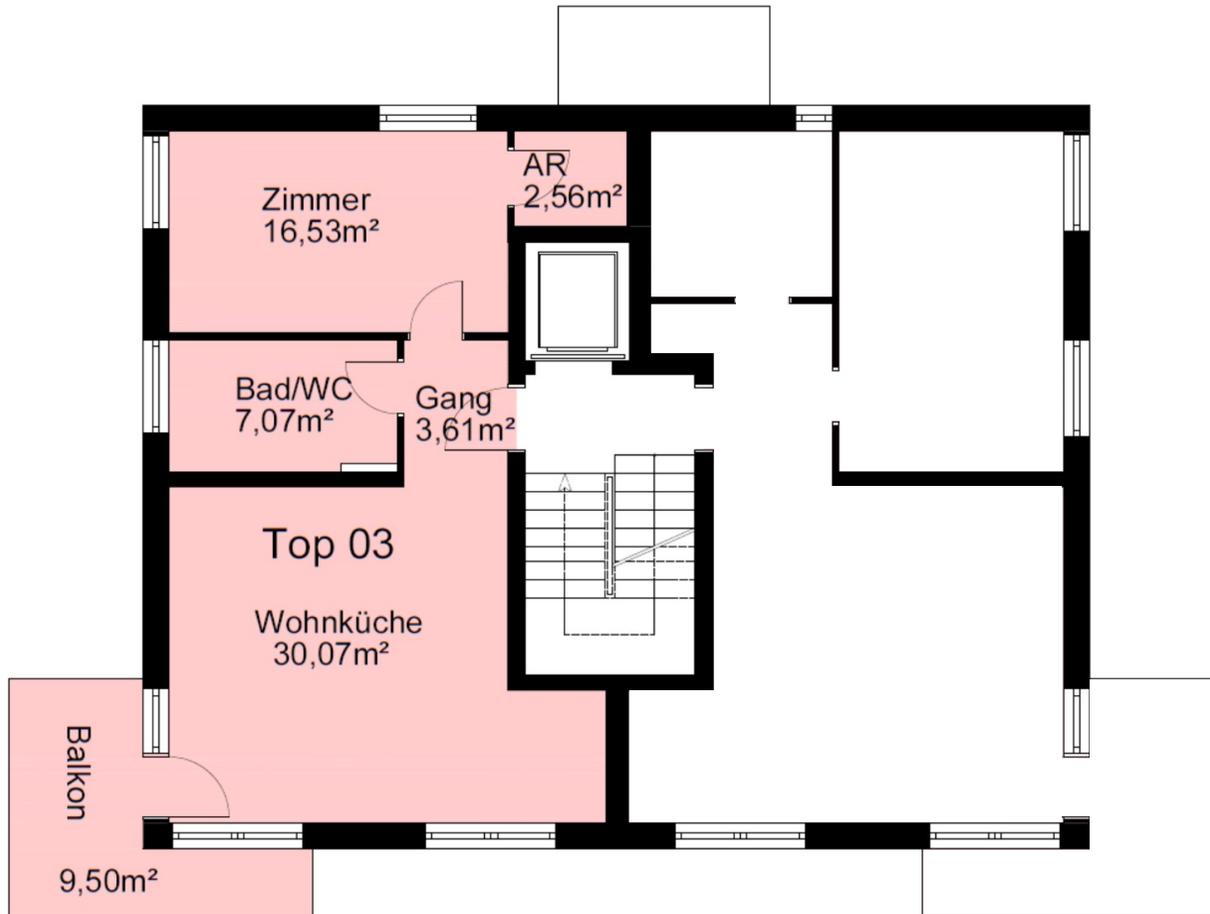
TOP 2



Neubau EG

TOP 2	
Wohnnutzfläche	54,13 m ²
Terrasse	3,17 m ²
Garten	114 m ²
Keller	4,76 m ²

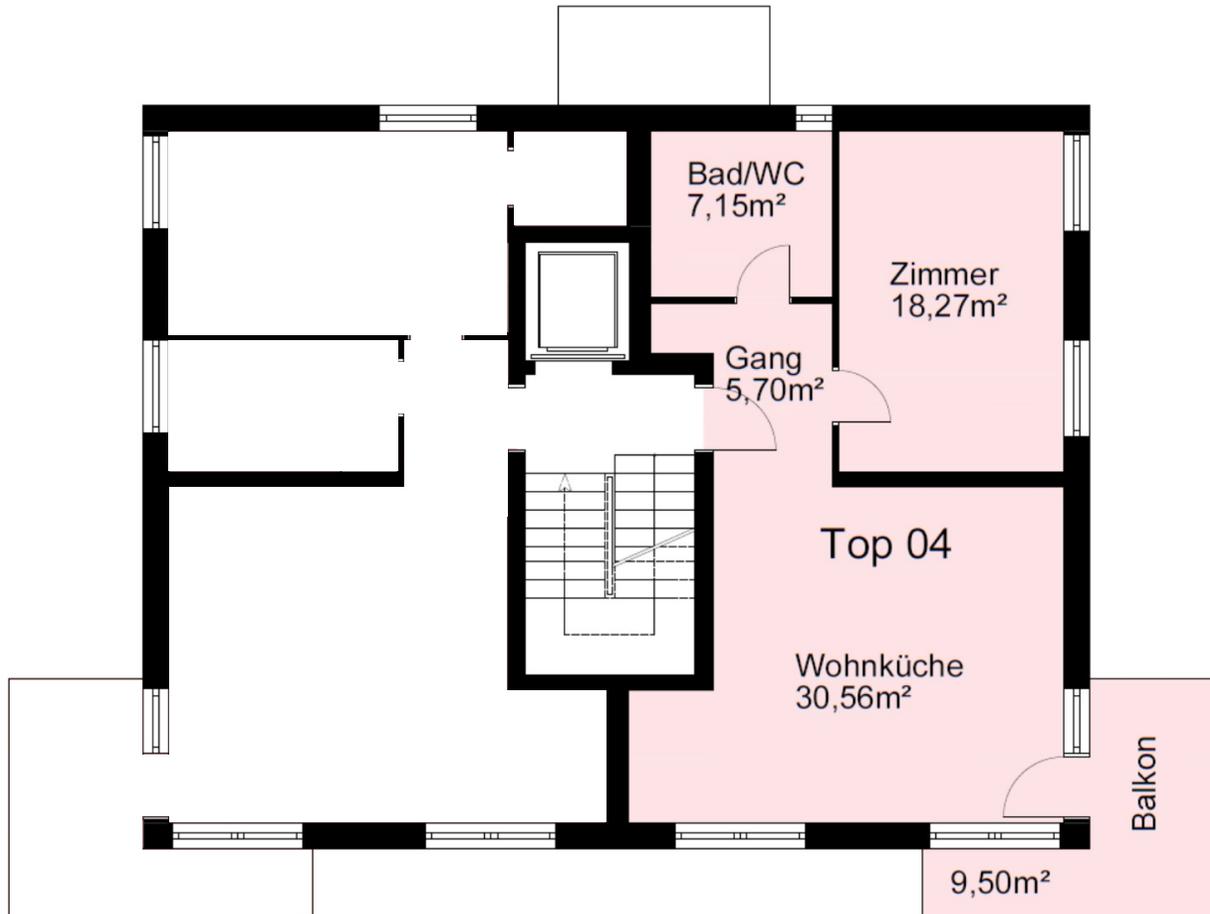
TOP 3



Neubau 1. OG

TOP 3	
Wohnnutzfläche	59,84 m ²
Balkon	9,5 m ²
Keller	5,48 m ²

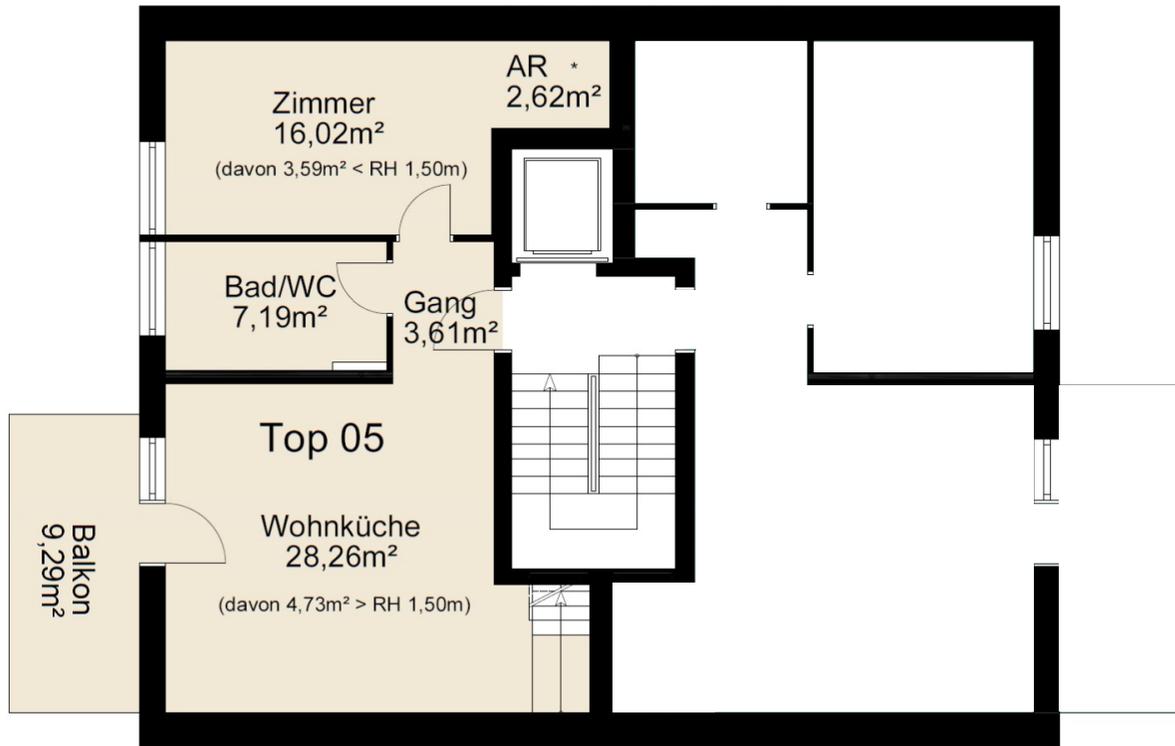
TOP 4



Neubau 1. OG

TOP 4	
Wohnnutzfläche	61,68m ²
Balkon	9,5m ²
Keller	5,48 m ²

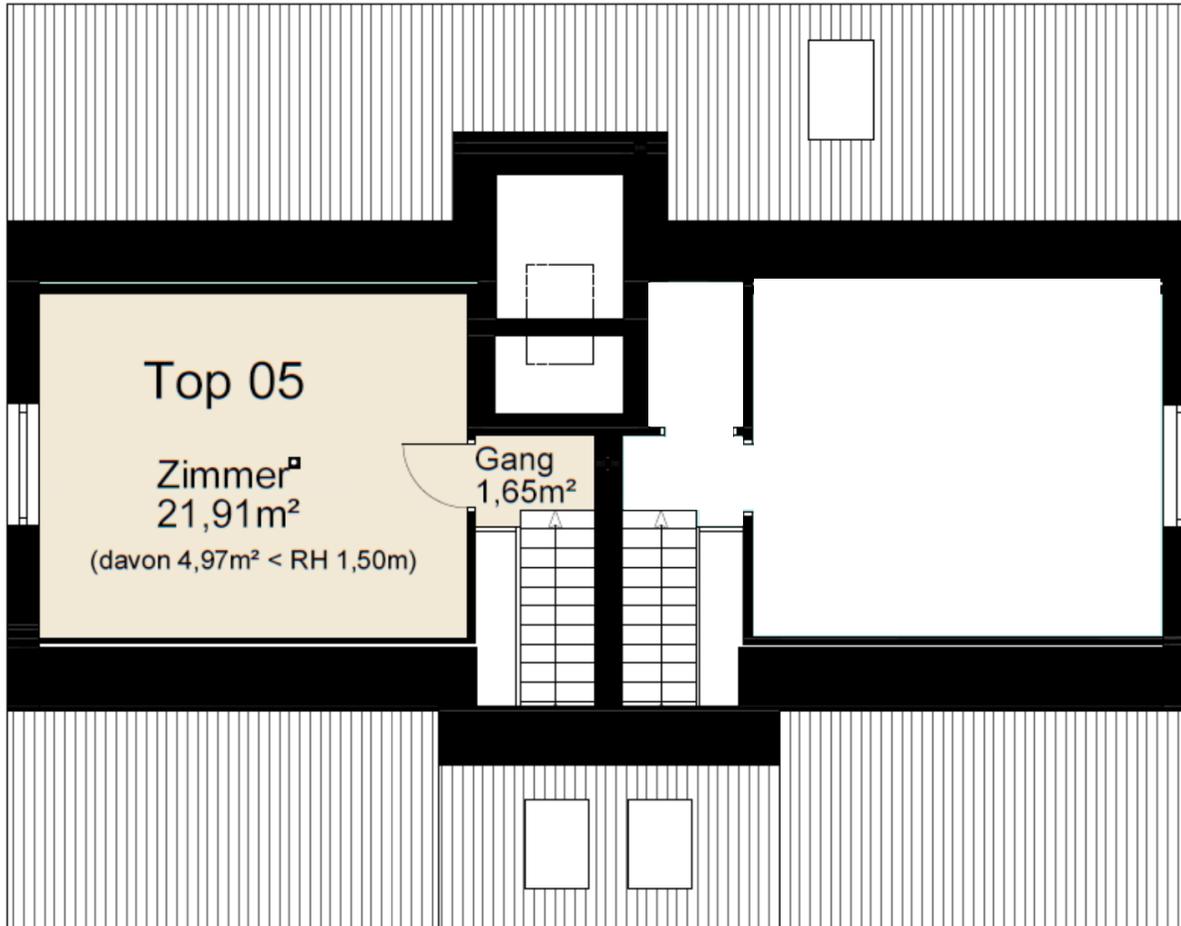
TOP 5



Neubau 2.OG + DG

TOP 5	
Wohnnutzfläche	81,26 m ²
Balkon	9,29 m ²
Keller	5,48 m ²

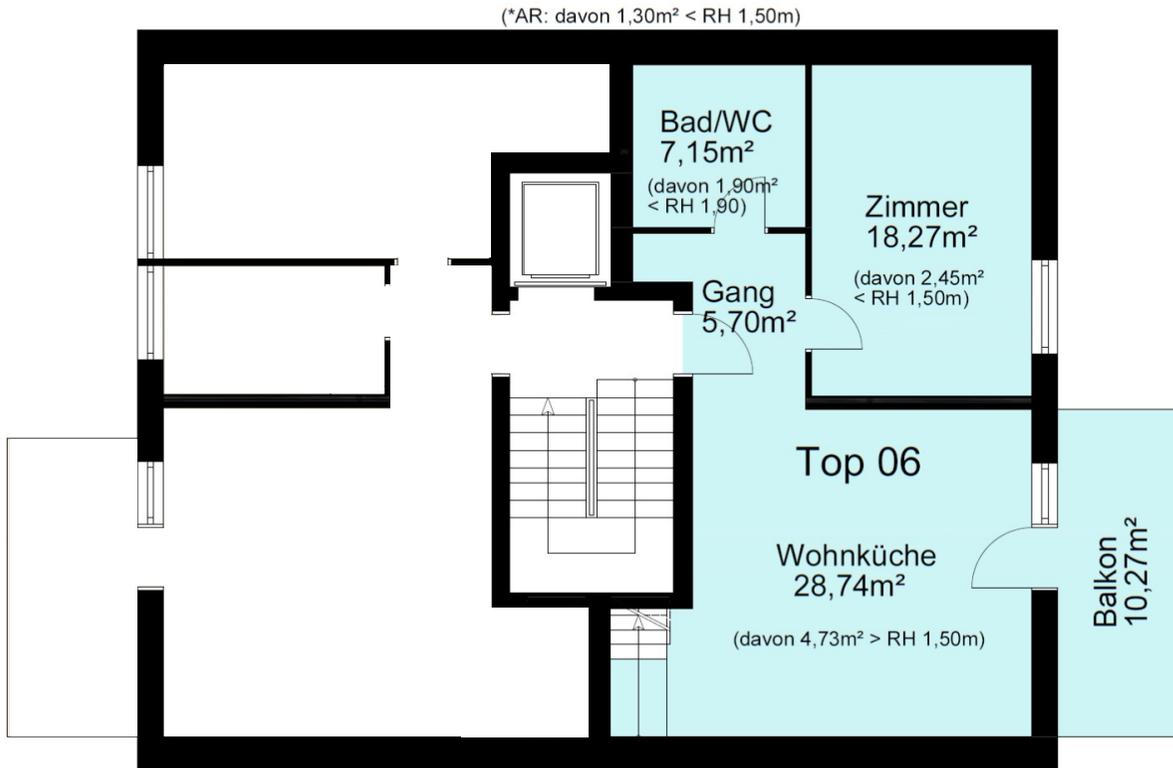
TOP
5



Neubau
2.OG + DG

TOP 5	
Wohnnutzfläche	81,26 m ²
Balkon	9,29 m ²
Keller	5,48 m ²

TOP 6



Neubau 2.OG + DG

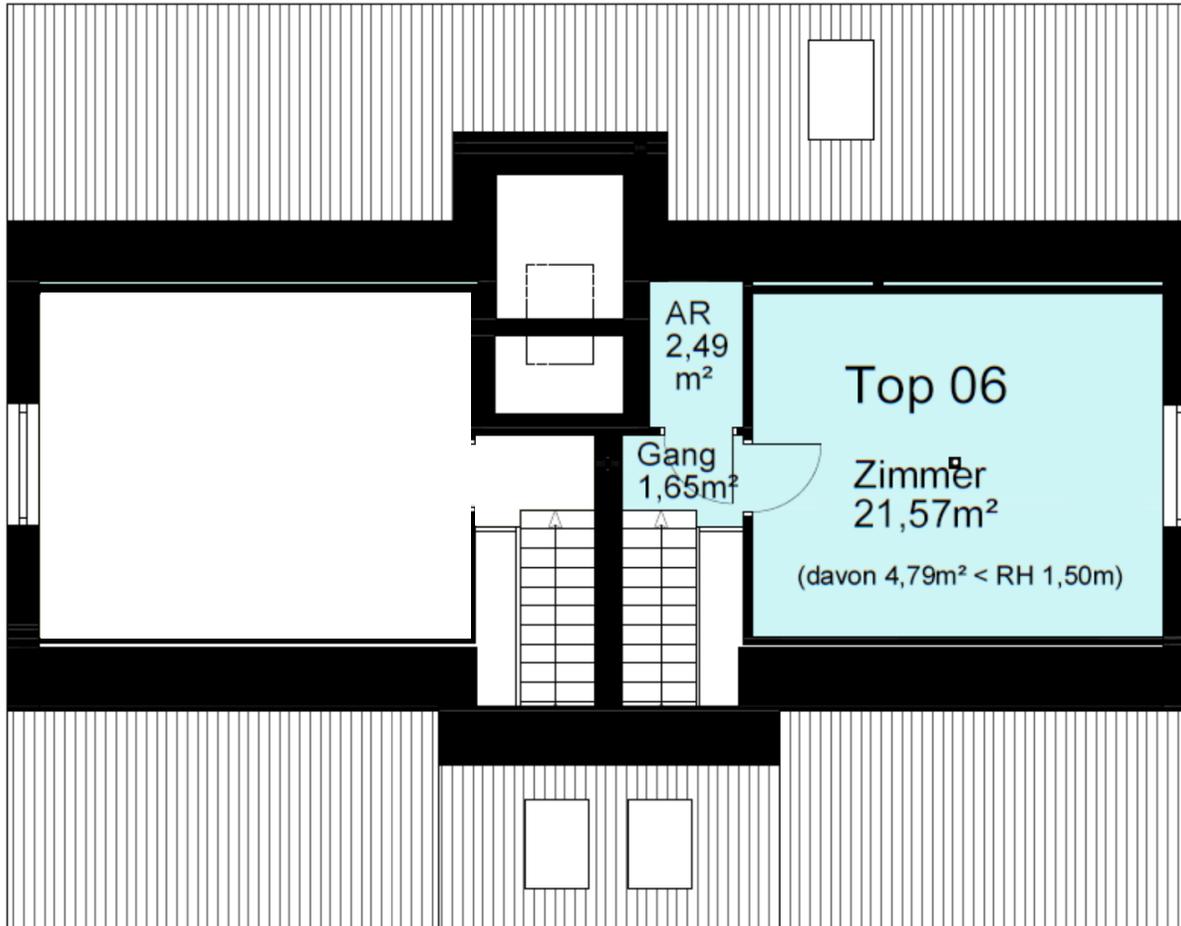
TOP 6

Wohnnutzfläche 85,57 m²

Balkon 10,27 m²

Keller 5,42 m²

TOP 6



Neubau 2.OG + DG

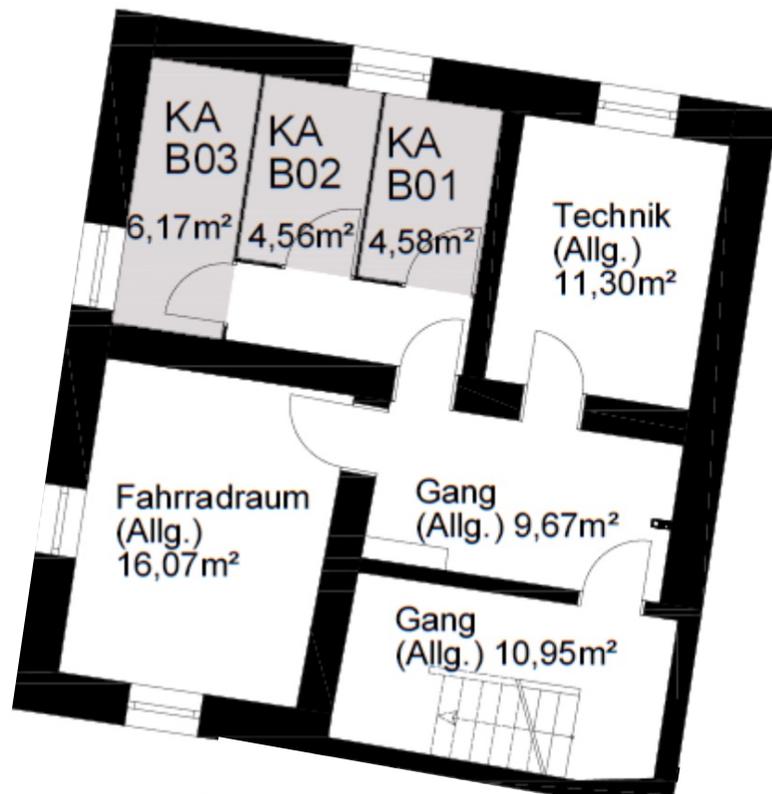
TOP 6	
Wohnnutzfläche	85,57 m ²
Balkon	10,27 m ²
Keller	5,42 m ²



Bestand

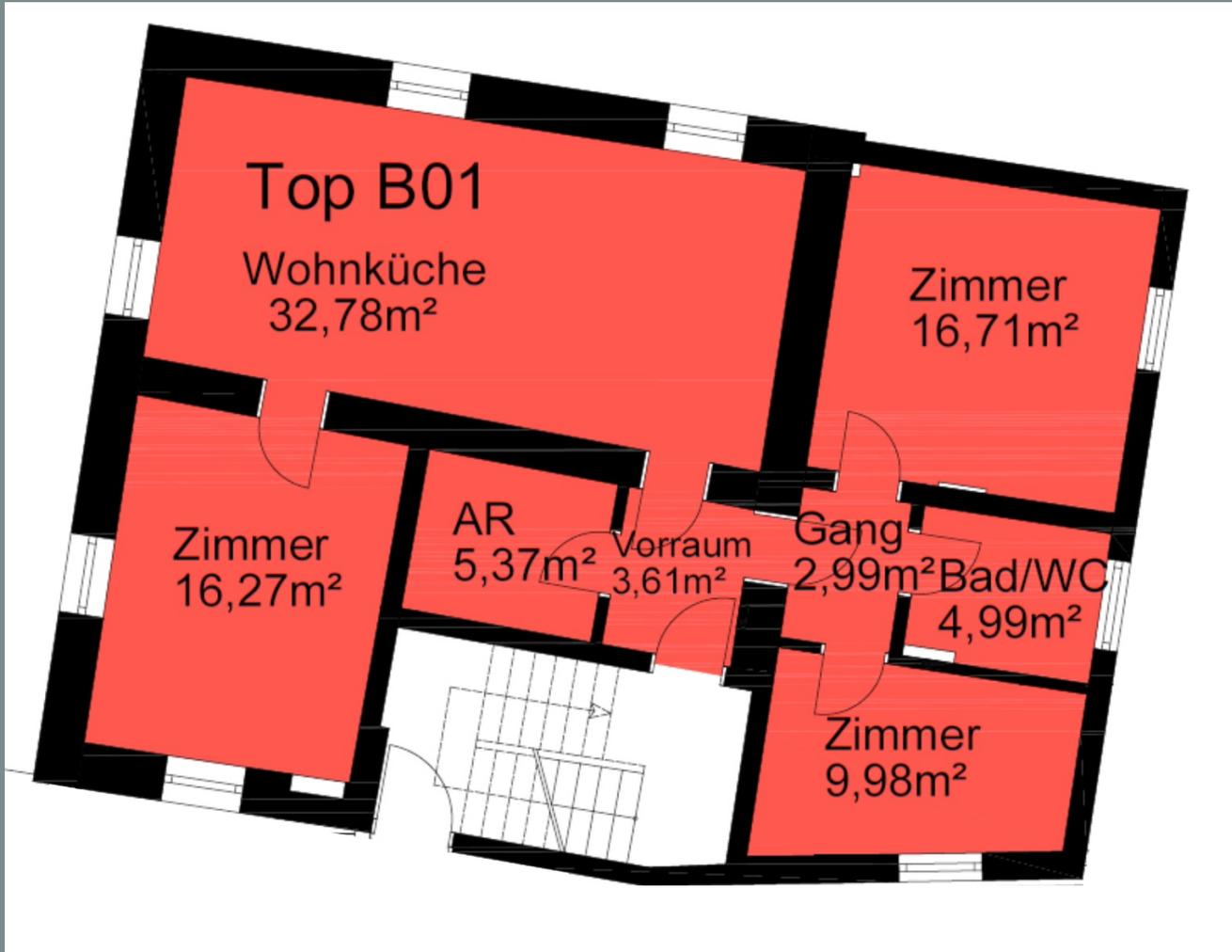
Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

UG



Bestand UG

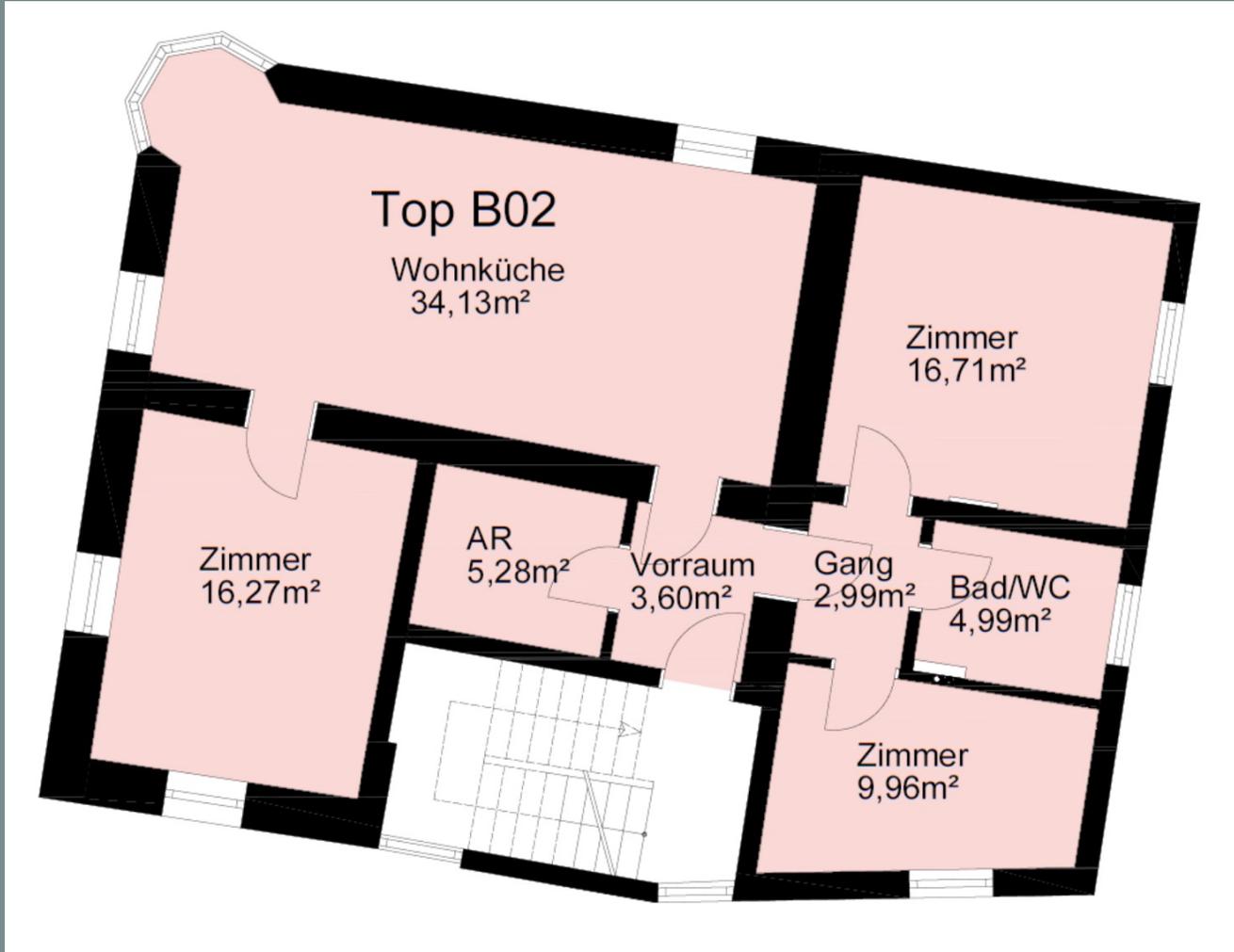
TOP B01



Bestand EG

TOP 1	
Wohnnutzfläche	92,7 m ²
Keller	4,58 m ²

TOP B02



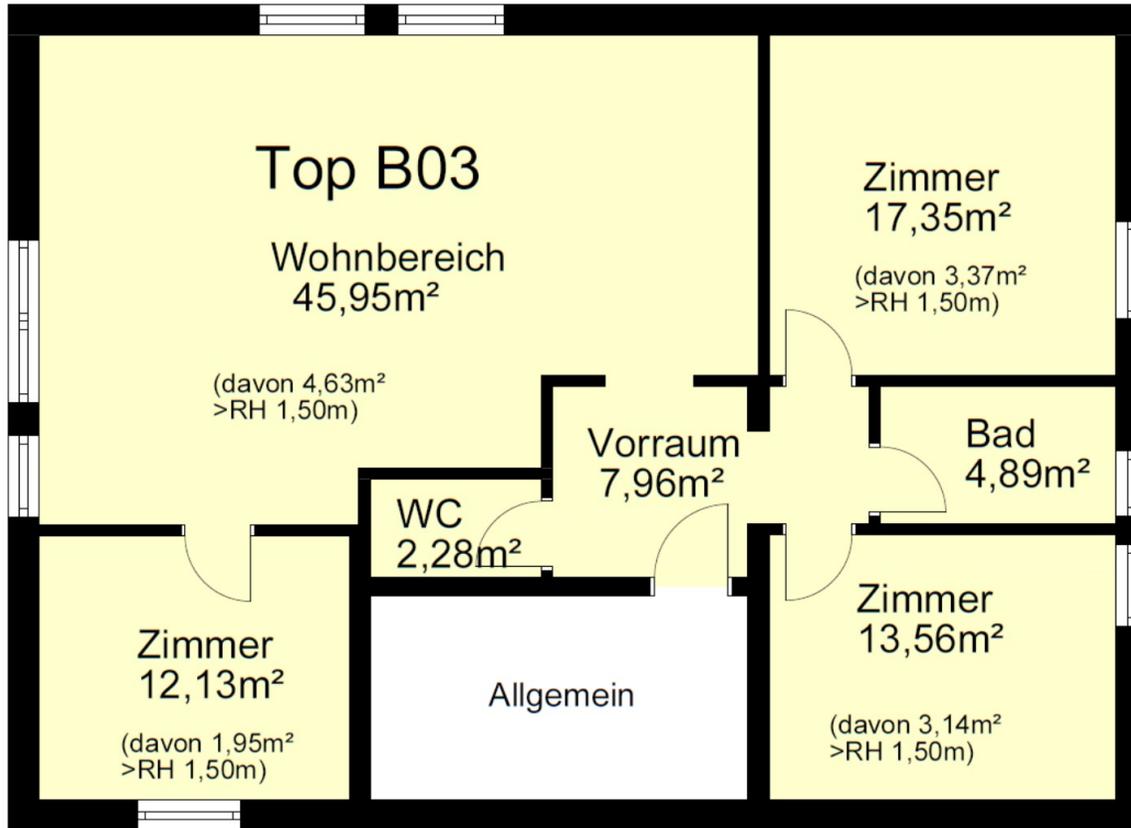
Bestand 1. OG

TOP 2

Wohnnutzfläche 93,93 m²

Keller 4,56 m²

TOP
B03

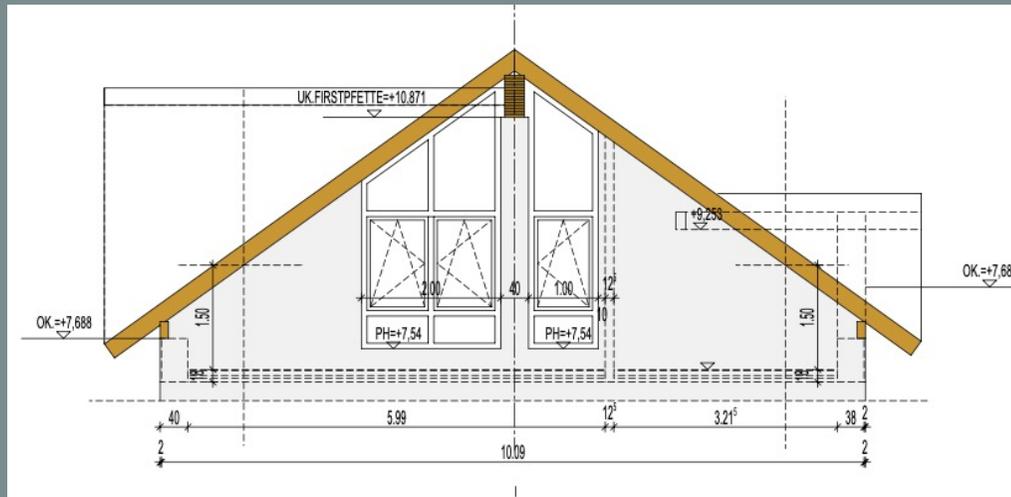
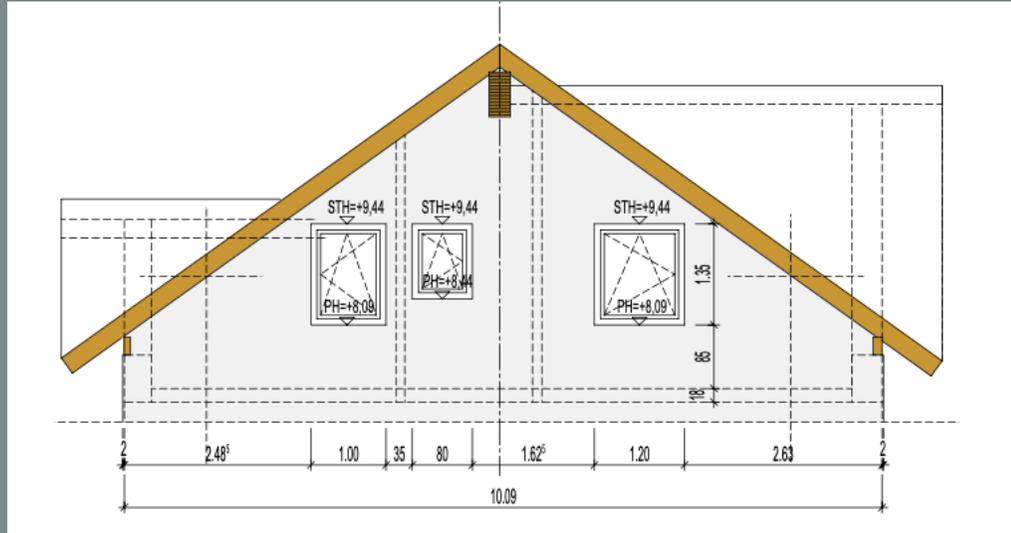


Bestand 2. OG

TOP 3
Wohnnutzfläche 104,12 m²
Keller 6,17 m²
TG-Abstellplatz

TOP

BO3



Bestand 2. OG

TOP 3

Wohnnutzfläche 104,12 m²

Keller 6,17 m²

TG-Abstellplatz

Preisübersicht

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

Übersicht

Bestand

Top	Geschoss	m ²	Preis €
Top B 01	EG	92,7 m ²	€ 480.000
Top B 02	1. OG	93,93 m ²	€ 520.000
Top B 03	2. OG	104,12 m ²	€ 620.000

Garage

TG	Geschoss	Preis €
TG 1 – TG 7	UG	€ 28.500
TG 8 (groß)	UG	€ 29.900

Neubau

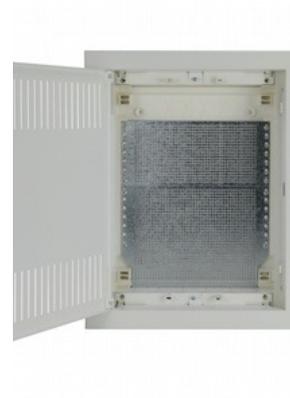
Top	Gescho ss	m ²	Preis €
Top 1	EG	59,33 m ²	€ 365.000
Top 2	EG	54,13 m ²	€ 385.000
Top 3	1. OG	59,84 m ²	€ 425.000
Top 4	1. OG	61,68 m ²	€ 445.000
Top 5	2. OG + DG	81,26 m ²	€ 590.000
Top 6	2. OG + DG	85,57 m ²	€ 620.000



Bau- &
Ausstattungsbeschreibung

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

Bau- & Ausstattungsbeschreibung Elektro



Medienverteiler:
ETI



Unterverteiler:
ETI Kleinverteiler



Rauchmelder:
e2 SD10:

Schaltermaterial:
Siemens Delta line
titanweiß

Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Fenster



Außenfensterbänke:
Aus Aluminium
Beschichtung natur
eloxiert Vorderkante
von 25 mm
Standardabschlüsse
seitlich



Innenfensterbank:
kunststoffbeschichtet
Grundkörper
Spanplatten
E1 Oberfläche
kunststoffbeschichtet
laut Kollektion
Vorderkante 40 mm
gerundet
Stärke 20 mm



GENEO® Fenster von
Spechtenhauser, weiß
Bautiefe 86 mm
Wärmedämmung
Gesamtfenster U_w
 $0,75W/m^2K$
(Fenstergröße 123 x 148 cm)
Verglasung U_g
 $0,5W/m^2K$ Schallschutz 36dB

Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Böden innen



Badezimmer Boden



Stiegenhaus Boden



Boden Wohnung



Badezimmer Wand

Bau- &
Ausstattungsbeschreibung

Böden außen



Balkone

Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Sanitär



Geberit
Betätigungsplatte
Sigma01, für 2-Mengen-
Spülung



Geberit Duofix
Traverseelement für
Waschmaschine, AP-
Wandarmatur, mit UP-
Siphon



Geberit Duofix Element
für Wand-WC, 112 cm,
mit Sigma UP-
Spülkasten 12 cm



Geberit Renova Plan
Wand-WC Tiefspüler



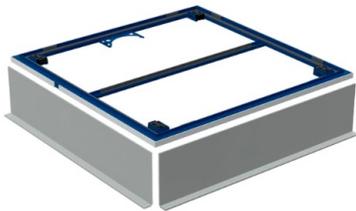
Geberit Renova Plan
WC-Sitz eckiges Design,
Befestigung von unten

Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Sanitär



Geberit Duschfläche
Setaplano



Geberit
Installationsrahmen für
Duschfläche Setaplano,
bis 100 cm, für vier
FüÙe



Geberit
Duschwannenablauf mit
vier FüÙen, für
Duschfläche Setaplano,
Siphonierhöhe 50 mm



Geberit Duofix Element
für Waschtisch, 112 cm,
Standarmatur



Geberit Renova Plan
Waschtisch



Geberit Renova Plan
Unterschrank für
Waschtisch, mit einer
Tür

Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Wasserversorgung



Neubau: Jede Wohnung verfügt über eine Kaltwasserabspernung und einen Wasserzähler im Bad



Sanierter Baukörper: Jede Wohnung verfügt über eine Kaltwasserabspernung und einen Wasserzähler



Geberit Duofix Element für Wandspeicher, 140 cm, AP-Wandarmatur



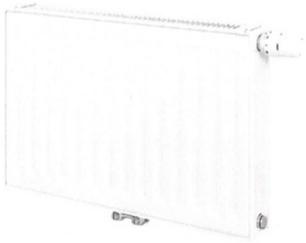
Geberit Duofix Traverse für AP-Wandarmatur



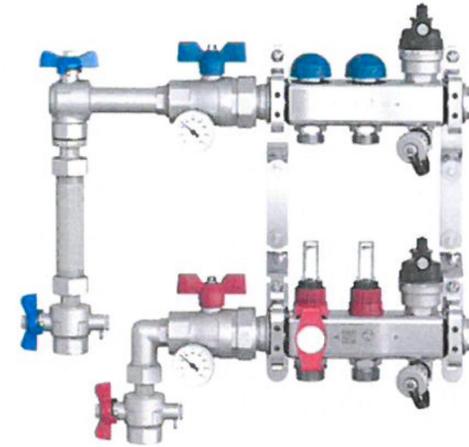
Warmwasserversorgung erfolgt über einen Elektrospeicher 120 Liter der Firma Austria Email

Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Heizung



Saniertes Baukörper Heizungsbeschreibung: Im Altbau werden die Wohnungen mit Heizkörpern ausgestattet. Für die Wärmemengenzähler werden Unterputzkästen eingebaut.



Neubau Heizungsbeschreibung: Im Neubau werden die Wohnungen mit Fußbodenheizung ausgestattet, mit Unterputzkästen und Verteilern von Vogl und Noot

Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges



Kellertrennwände:
Stahllamellen 119mm
breit und 0,5mm stark,
im Abstand von
33 mm



Aufzug: Schindler 3100
3D Renders



Neubau:
Tragende Wand-/
Deckenkonstruktionen =
Stahlbetonbauweise
Dämmstoffe im Erdreich
= XPS



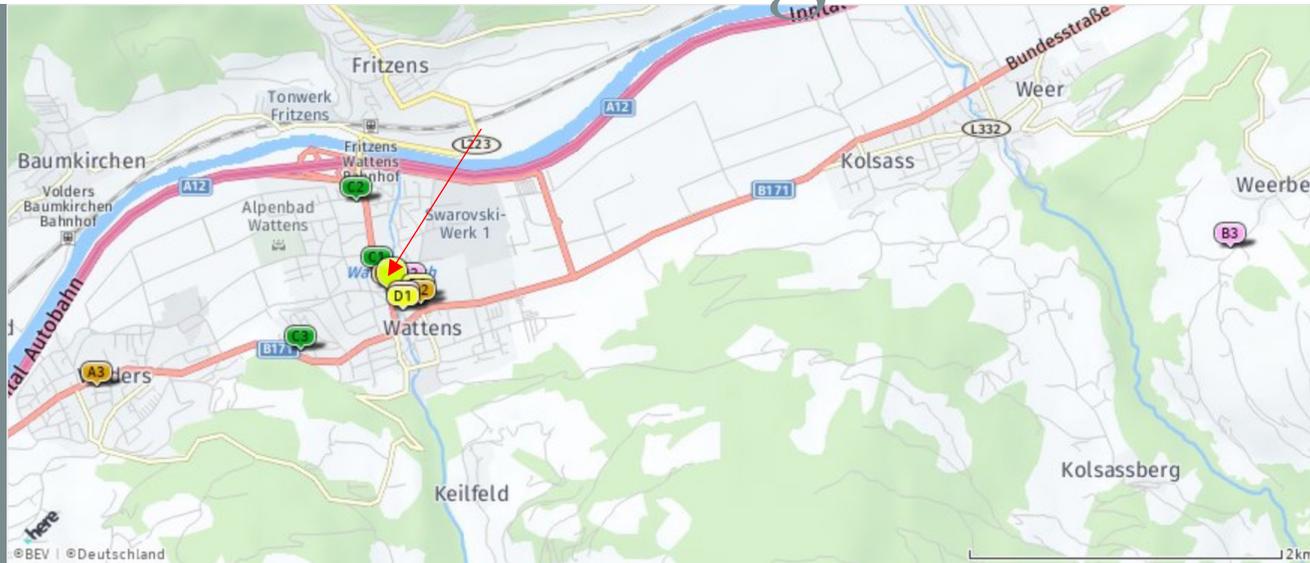
Sanierter Baukörper:
Tragende
Wandkonstruktionen =
Hochloch-Tonziegel
bzw.
Stahlbetonbauweise

A faint, light blue map of Germany is visible in the background, centered on the page. The map shows the outline of the country with some internal regional boundaries.

Lage

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

Nahversorger 1/2



Bäckerei



Lintner Klemens
Bahnhofstraße 17
Wattens
(0,05 km / 0,04 km)
(Luftline / Mit Auto)



Der Bäcker Ruetz GmbH
Kirchplatz 2
Wattens
(0,19 km / 0,27 km)
(Luftline / Mit Auto)



EZEB
Schulgasse 1
Volders
(1,97 km / 2,37 km)
(Luftline / Mit Auto)

Metzgerei



STRASSER ANDREAS
Franz-Strickner-Straße 4
Wattens
(0,11 km / 0,15 km)
(Luftline / Mit Auto)



Andrä Hörtnagl GmbH
Kirchplatz 11
Wattens
(0,12 km / 0,24 km)
(Luftline / Mit Auto)



Astl's Bauernladen
Mitterberg 150
Weerberg
(5,35 km / 8,01 km)
(Luftline / Mit Auto)

Supermarkt



M-Preis
Bahnhofstraße 23
Wattens
(0,17 km / 0,24 km)
(Luftline / Mit Auto)



Hofer
Ritter-Waldauf-Straße 1
Wattens
(0,63 km / 0,72 km)
(Luftline / Mit Auto)



Billa
Himmelreichweg 1
Wattens
(0,69 km / 0,95 km)
(Luftline / Mit Auto)

Drogerie



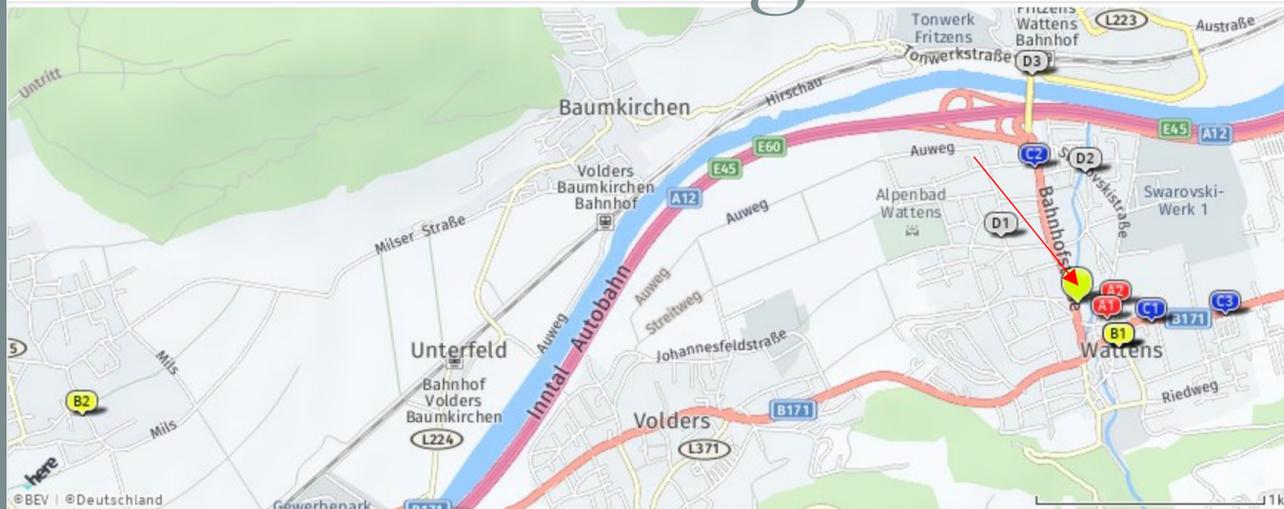
dm
Andrä-Angerer-Gasse 7
6112 Wattens
(0,12 km / 0,14 km)
(Luftline / Mit Auto)



Bipa
Kirchplatz 4A
6112 Wattens
(0,16 km / 0,32 km)
(Luftline / Mit Auto)

R. Neuner
Schlossergasse 12
6060 Hall in Tirol
(6,25 km / 6,93 km)
(Luftline / Mit Auto)

Nahversorger 2/2



Bank

- A1** Raiffeisenbank Wattens
Franz-Strickner-Straße 2
Wattens
(0,15 km / 0,21 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Tiroler Sparkasse
Kirchplatz 6
Wattens
(0,17 km / 0,30 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A3** BAWAG PSK
Mesnergasse 5
Wattens
(0,27 km / 0,44 km)
(Luftline / Mit Auto)

Post

- B1** Österreichische Post AG
Postamt
Mesnergasse 5
Wattens
(0,27 km / 0,44 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Postpartner
Unterdorf 4
Mils
(4,38 km / 5,46 km)
(Luftline / Mit Auto)
- Postpartner
Dorfplatz 1
Terfens
(5,16 km / 6,99 km)
(Luftline / Mit Auto)

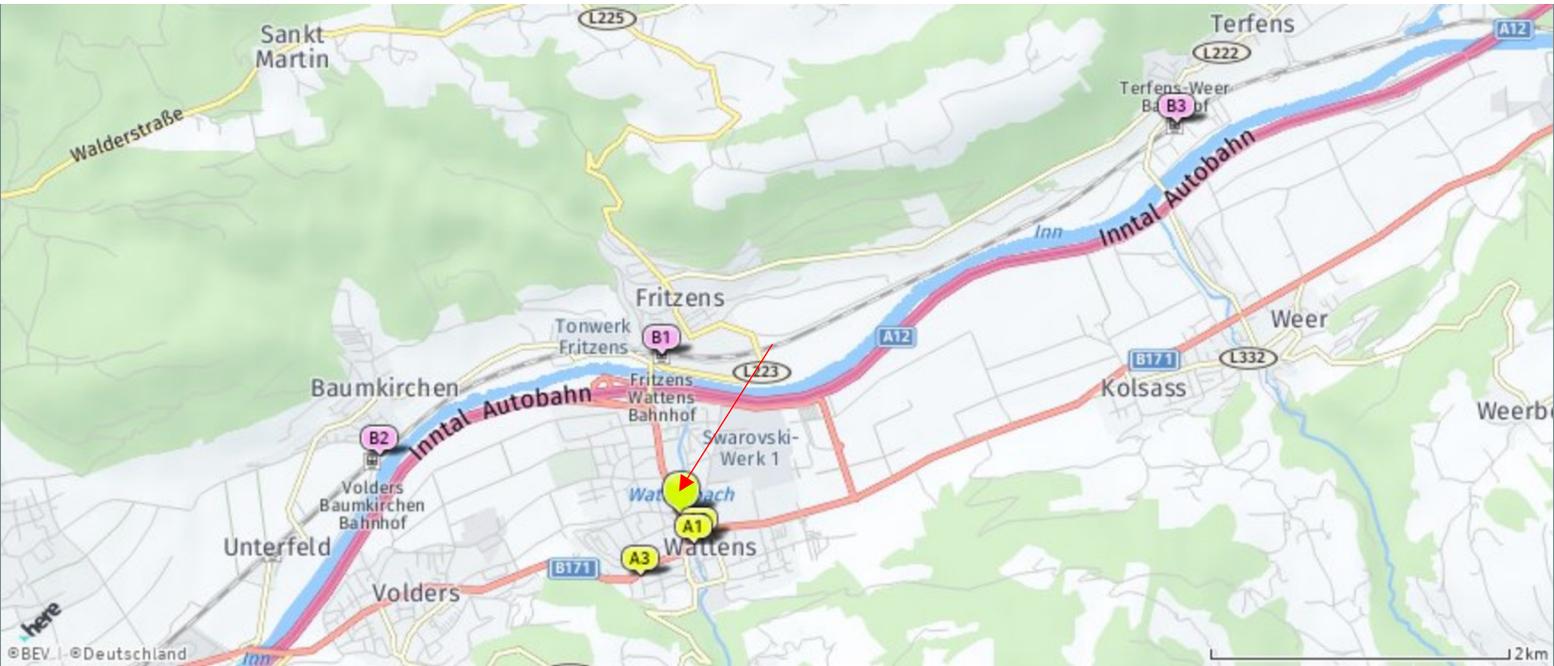
Tankstelle

- C1** DISK Tankstelle (Diskont)
Salzburger Straße 8
Wattens
(0,34 km / 0,55 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C2** SHELL AUSTRIA
Bahnhofstraße 55
Wattens
(0,62 km / 0,63 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C3** ENI
Salzburger Straße 26
Wattens
(0,65 km / 0,87 km)
(Luftline / Mit Auto)

Trafik

- D1** Trafik Silvia Abolis
Karwendelstraße 3
6112 Wattens
(0,45 km / 0,53 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Trafik Eveline
Zimmermann
Swarovskistraße 37
6112 Wattens
(0,57 km / 0,83 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Trafik Roland Frötscher
Bahnhofstraße 1, Bahnhof-
Buffet
6122 Fritzens
(1,02 km / 1,05 km)
(Luftline / Mit Auto)

Öffentlicher Nahverkehr



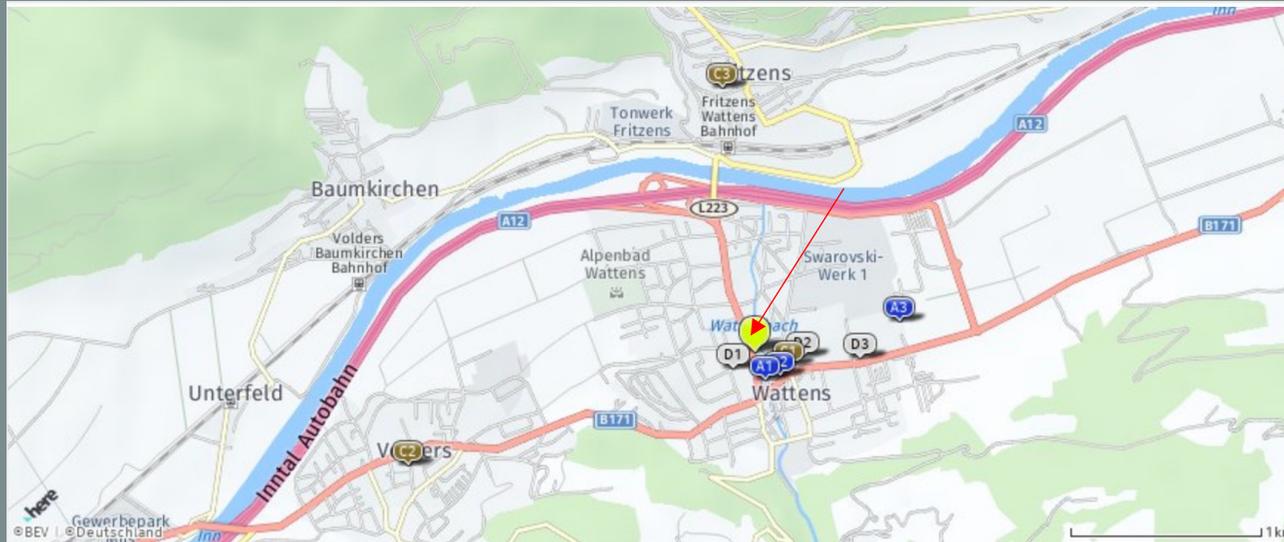
Bus

- A1**
Wattens Hauptplatz/B171
(0,21 km / 0,27 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A2**
Wattens Hauptplatz/B171
(0,18 km / 0,33 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A3**
Wattens Fa. Swarco
(0,49 km / 0,61 km)
(Luftline / Mit Auto)

Lokalbahnhof

- B1**
Fritzens-Wattens
(1,09 km / 2,46 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B2**
Volders-Baumkirchen
(2,06 km / 3,17 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B3**
Terfens-Weer
(4,23 km / 5,92 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kunst und Kultur



Museum

- A1** Schreibmaschinenmuseum
Andrä-Angerer-Gasse 1
6112 Wattens
(0,16 km / 0,22 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Museum Wattens
Innsbrucker Straße 2
6112 Wattens
(0,18 km / 0,35 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Haflinger- und Kutschenmuseum
Schloßallee 31
6341 Ebbs
(0,78 km / 1,12 km)
(Luftline / Mit Auto)

Theater/Oper

- Theaterpädagogisches Zentrum Hall i...
Saline 15
6060 Hall in Tirol
(6,64 km / 9,39 km)
(Luftline / Mit Auto)
- Theaterverein
Rathausplatz 3/UG
6063 Rum
(9,96 km / 15,06 km)
(Luftline / Mit Auto)

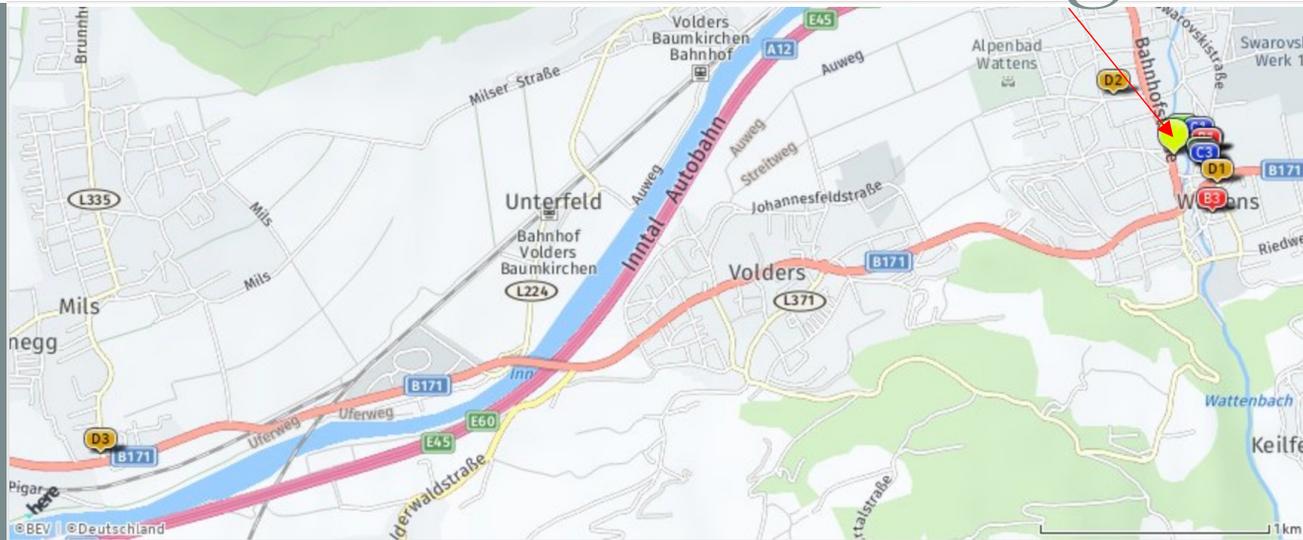
Bibliothek

- C1** Öffentliche Bibliothek Wattens
Kirchplatz 2
6112 Wattens
(0,19 km / 0,27 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Gemeindebücherei Volders
Kirchgasse 4
6111 Volders
(1,90 km / 2,45 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Dorfbücherei Fritzens
Dorfstraße 11
6122 Fritzens
(1,39 km / 2,93 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

- D1** Neue Pfarrkirche Maria Unbefleckte ...
Marienplatz 1
(0,14 km / 0,17 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Pfarrkirche hl. Laurentius, Alte Pf...
Kirchplatz
(0,25 km / 0,32 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Evangelische Christuskirche
Georgenthalstraße
(0,55 km / 0,77 km)
(Luftline / Mit Auto)

Gastronomie und Ausgehen



Restaurant

A1
Grander Restaurant
Dr.-Felix-Bunzl-Straße 6
Wattens
(0,08 km / 0,10 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2
Pronto Pizza
Kirchplatz 7
Wattens
(0,13 km / 0,24 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3
Delizioso Konditorei u.
Eisdiele
Kirchplatz 5
Wattens
(0,14 km / 0,33 km)
(Luftline / Mit Auto)

Pizza/Snack

B1
Flamingo Imbiss
Kirchplatz 10
6112 Wattens
(0,15 km / 0,27 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2
Flamingo Imbiss
Kirchplatz 10
Wattens
(0,15 km / 0,28 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3
Pizzeria Macho
Rettenberggasse 11
Wattens
(0,31 km / 0,42 km)
(Luftline / Mit Auto)

Café/Eis

C1
Cafe Bar LP
(0,13 km / 0,17 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2
Cafe Platzl
Kirchplatz 5
6112
(0,14 km / 0,32 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3
Cafe Sailer
Kirchplatz 3
6112
(0,15 km / 0,33 km)
(Luftline / Mit Auto)

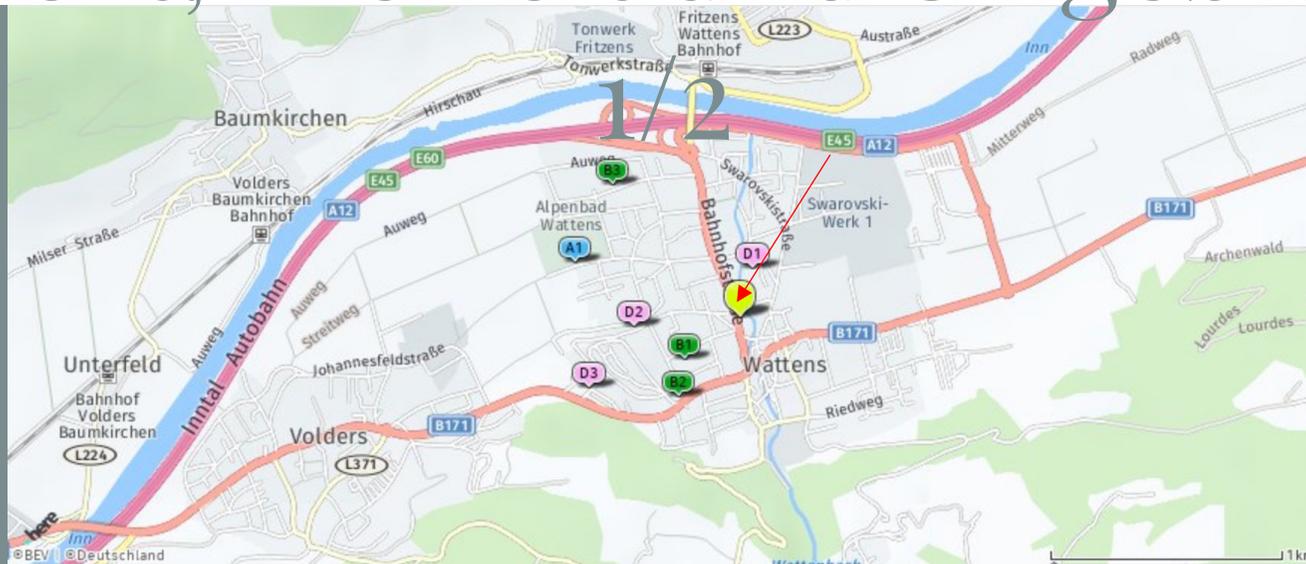
Bar/Lokal

D1
Adlerpub
Innsbrucker Straße 1
6112 Wattens
(0,22 km / 0,42 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2
King's Coffee Bar
Dr.-Karl-Stainer-Straße 4
6112 Wattens
(0,37 km / 0,44 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3
Raggl
(4,87 km / 5,31 km)
(Luftline / Mit Auto)

Sport, Freizeit und Skigebiete



Schwimmbad/Therme



Alpenbad Wattens
Dr.-Karl-Stainer-Straße 32
6112 Wattens
(0,75 km / 0,89 km)
(Luftline / Mit Auto)

Badesee Weißlahn
Weißlahn
6123 Terfens
(6,41 km / 8,84 km)
(Luftline / Mit Auto)

Freibad Hall
Scheidensteinstr. 24
6060 Hall in Tirol
(7,19 km / 9,78 km)
(Luftline / Mit Auto)

Sportanlage



Sporthalle Wattens
Egger-Lienz-Straße
6112 Wattens
(0,30 km / 0,32 km)
(Luftline / Mit Auto)



Turnhalle Wattens
Albert-Troppmair-Weg
6112 Wattens
(0,43 km / 0,58 km)
(Luftline / Mit Auto)



Tennisanlage Wattens
Ritter-Waldauf-Straße
6112 Wattens
(0,79 km / 1,03 km)
(Luftline / Mit Auto)

Freizeitanlage

Kids Cafe
Bert-Köllensperger-Straße
6065 Thaur
(9,32 km / 11,49 km)
(Luftline / Mit Auto)

**Happyhopp Kinderparadies
Spielpark ...**
Mooswinkl
6134 Vomp
(9,24 km / 12,03 km)
(Luftline / Mit Auto)

Fitnessstudio



Daniela Monika Mühlecker
Waldsamgasse 7
6112 Wattens
(0,22 km / 0,46 km)
(Luftline / Mit Auto)



Florian Frischmann
Volderer Weg 25
6112 Wattens
(0,46 km / 0,49 km)
(Luftline / Mit Auto)



FITMAX GmbH
Kreuzbichl 5
6111 Volders
(0,72 km / 1,11 km)
(Luftline / Mit Auto)

Sport, Freizeit und Skigebiete

Skilift	Golfplatz	Erholungsraum
Glungezer Glungezer - Tulfes Sessellift (5,79 km / 9,50 km) (Luftline / Mit Auto)	Golfclub Innsbruck-Igls - Kurs Rinn Oberdorf 11 6074 Rinn (9,08 km / 12,87 km) (Luftline / Mit Auto)	Weer (5,66 km / 7,24 km) (Luftline / Mit Auto) Hall in Tirol (7,73 km / 12,59 km) (Luftline / Mit Auto) Vomper Bach (7,53 km / 15,14 km) (Luftline / Mit Auto)

Ärzte



Arzt für Allgemeinmedizin

- A1**
Dr. Lukas Rücker
Egger-Lienz-Straße 4
6112 Wattens
(0,08 km / 0,11 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A2**
Dr. Gregor Unterberger
Kirchplatz 13
6112 Wattens
(0,12 km / 0,24 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A3**
Dr. Barbara Grubinger-Vill
Marienplatz 4a
6112 Wattens
(0,18 km / 0,27 km)
(Luftline / Mit Auto)

Zahnarzt

- B1**
Dr. med. dent. Kirchlner
Sandra
Dr.-Felix-Bunzl-Straße 1
6112 Wattens
(0,09 km / 0,12 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B2**
Dr. med. univ. Kirchlner
Peter
Dr.-Felix-Bunzl-Straße 1
6112 Wattens
(0,09 km / 0,12 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B3**
Dr. med. univ. Stainer
Martin
Innsbrucker Straße 14
6112 Wattens
(0,22 km / 0,30 km)
(Luftline / Mit Auto)

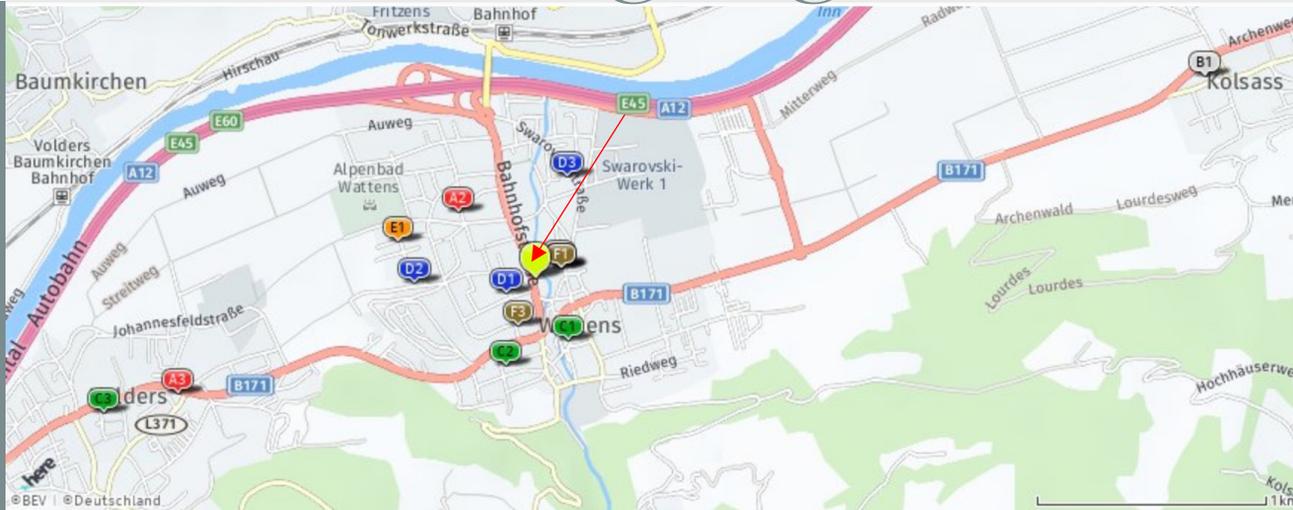
Facharzt

- C1**
Dr. Fluckinger Thomas
Bahnhofstraße 2
6112 Wattens
(0,06 km / 0,06 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C2**
Dr. Moser Rudolf
Kirchplatz 13
6112 Wattens
(0,12 km / 0,16 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C3**
Dr. Aghai ,MD Haschem
Franz-Strickner-Straße 1
6112 Wattens
(0,16 km / 0,19 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kinderarzt

- D1**
Dr. Pichler-Gerges Christina
H.
Rettenbergstraße 12
6114 Kolsass
(3,05 km / 3,36 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D2**
Dr. Moser Christine
Kirchstraße 14
6068 Mils
(4,61 km / 6,20 km)
(Luftline / Mit Auto)
- Kinder- & Jugendfacharzt -
Dr. Gerh...
Zollstraße 12b
6060 Hall in Tirol
(5,73 km / 6,22 km)
(Luftline / Mit Auto)

Medizinische Versorgung und Therapie 1/2



Apotheke

- A1** St. Stephan-Apotheke
Kirchplatz 13
6112 Wattens
(0,12 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Marien-Apotheke
Karwendelstraße 3
6112 Wattens
(0,45 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Johannes-Apotheke
Bundesstraße 5
6111 Volders
(1,64 km / 1,97 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** Ärztehaus Kolsana
Rettenbergstraße 12
6114 Kolsass
(3,05 km / 3,36 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Landeskrankenhaus Hall in Tirol
Milser Straße 10
6060 Hall in Tirol
(5,78 km / 6,86 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Physiotherapeut

- C1** Herr Johannes Lechner
Rettenberggasse 12
6112 Wattens
(0,31 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Frau Arianne Vreugdenhil,
bc, MSc, MSc
Vogelweiderweg 13
6112 Wattens
(0,40 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Frau Hannah Zimmermann
Schulgasse 1
6111 Volders
(1,97 km / 2,37 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Psychotherapeut

- D1** Mag. (FH) Julia Strasser
Martinsangerweg 1
6112 Wattens
(0,14 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Mag.phil. Christian Kalisnik
Volderer Weg 30c
6112 Wattens
(0,53 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Claudia Elisabeth Monika Kaplenig
Swarovskistraße 23
6112 Wattens
(0,47 km / 0,61 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Medizinische Versorgung und Therapie 2/2

Seniorenheim



Marktgemeinde Wattens
Haus Salurn
Salurner-Straße 5
6112 Wattens
(0,62 km / 0,88 km)
(Luftline / Mit Auto)

Wohn- und Pflegeheime
der Stadt Hall
Milser Straße 4d
6060 Hall in Tirol
(6,05 km / 6,55 km)
(Luftline / Mit Auto)

Landes-Pflegeklinik Tirol
Milser Straße 10/5
6060 Hall in Tirol
(5,78 km / 6,86 km)
(Luftline / Mit Auto)

Tierarzt



Dipl-TA Dr. Ferrari Fabio
Kirchplatz 13
6112 Wattens
(0,12 km / 0,24 km)
(Luftline / Mit Auto)



Dipl-TA Ferrari Valeria
Kirchplatz 13
6112 Wattens
(0,12 km / 0,24 km)
(Luftline / Mit Auto)



Dr. Tanja Meister
Marienplatz 4
6112 Wattens
(0,22 km / 0,42 km)
(Luftline / Mit Auto)

Ausbildung und Kinderbetreuung 1/2



Kinderbetreuung

- A1**
Kindergarten Wattens
Integration Un...
Volderer Weg 22
6112 Wattens
(0,31 km / 0,31 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A2**
Kindergarten Wattens
Unterdorf II
Volderer Weg 22b
6112 Wattens
(0,31 km / 0,31 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A3**
Hort Wattens
Höraltstraße 4
6112 Wattens
(0,34 km / 0,43 km)
(Luftline / Mit Auto)

Volksschule

- B1**
Allgemeine Sonderschule
Kirchplatz 9
Wattens
(0,11 km / 0,26 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B2**
Volksschule
Höraltstraße 4
Wattens
(0,30 km / 0,41 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B3**
Volksschule
Dorfstraße 11
Fritzens
(1,39 km / 2,93 km)
(Luftline / Mit Auto)

Schule

- C1**
Neue Mittelschule I
Kirchplatz 14
Wattens
(0,20 km / 0,33 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C2**
Polytechnische Schule
Kirchplatz 14 a
Wattens
(0,25 km / 0,35 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C3**
Fachberufsschule d.
Swarovski KG
Swarovskistraße 30
Wattens
(0,48 km / 0,61 km)
(Luftline / Mit Auto)

Hochschule

- UMIT**
Eduard-Wallnöfer-Zentrum 1
6060 Hall in Tirol
(5,61 km / 6,51 km)
(Luftline / Mit Auto)

Ausbildung und Kinderbetreuung 2/2

sonstige Bildung

E1

BFI Tirol
Ausbildungszentrum
(ABZ) ...
Auweg 5
6112 Wattens
(0,85 km / 1,08 km)
(Luftline / Mit Auto)

E2

Erwachsenenschule
Volders
Kirchgasse 4
6111 Volders
(1,90 km / 2,45 km)
(Luftline / Mit Auto)

E3

ISAK KG
Bahnhofstraße 24
6121 Baumkirchen
(2,75 km / 4,15 km)
(Luftline / Mit Auto)

Sonstiges

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

Sonstiges

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer:
derzeit 3,5 % des Kaufpreises.

Grundbucheintragung:
1,1% vom Kaufpreis

Vertragserrichtung:
2 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.
zuzüglich Barauslagen; Vertragserrichter:
Dr. Harald Wille

Insgesamt verfügt die Wohnanlage über:

- 6 Wohnungen im Neubau
- 3 Wohnungen im sanierten Baukörper
- 8 Tiefgaragenstellplätze
- Allgemeinflächen: Müllhaus, Stellfläche zum Be- & Endladen zwischen den Baukörpern, Fahrradkeller

Anmerkung

Zeichnerische Ausdrucksmittel (Pläne, Visualisierungen, Computerfotos,...) gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgeblich ist der vorliegende Text. Aufgrund des Planungsstandes sind Abänderungen, die keine objektive Wertminderung bedeuten, vorbehalten. Abweichungen von den vorliegenden Plänen und dieser Ausstattungsbeschreibung aus technischen Gründen, bedingt durch Behörden und Sonderplaner (statische-, heizungs-, sanitär- und elektrische Erfordernisse) sowie aufgrund der Beschaffungslage bleiben vorbehalten. Alle in den Grundrissplänen eingetragenen Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis 3 % sind möglich. Für die Planung und Ausführung der Einrichtung sind Naturmaße zu nehmen!

Eventuelle Haarrisse in den Wänden und Decken bieten keinen Grund zur Beanstandung. Als Vertragsgrundlage gelten die vorliegenden Grundrisspläne ohne Einrichtung, ohne Bepflanzung.

Generell handelt es sich bei den abgebildeten Darstellungen um Polierpläne.



Kontaktperson

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

Kontakt: Thomas Holzmann, MSc.



Tel.:

+43 512 24651 59



E-Mail:

office.immo@steinbock.at



Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

Steinbockallee 13, A-6063 Rum

FN 18136x, Firmengericht Innsbruck

Firmensitz Gemeinde Rum

UID: ATU 31020409



Vielen Dank!

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/01/2016

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen	2
II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen	3
III. Energieausweis	3
IV. Grundlagen der Maklerprovision	4
V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	5
VI. Rücktrittsrechte	9
VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung	12

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996.
GZ 2015 / 12 / 15 – FV / Pe – Form 13K / ÖVI

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

Medieninhaber

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Bestellungen

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG
3040 Neulengbach, Markersdorf 101/Top8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: mail@maschadruck.at

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung 3,5 %
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
 2. **Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) 1,1 %
 3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
 4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
 5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**
(länderweise unterschiedlich)
 6. **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 eines Förderungsdarlehens.
 7. **Allfällige Anliegerleistungen**
laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)
 8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - A) **bei Kauf, Verkauf oder Tausch von**
 - **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
 - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - **Unternehmen aller Art**
 - Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück
 - bei einem Wert**
 - bis EUR 36.336,42 **je 4 %**
 - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 **EUR 1.453,46 ***
 - ab EUR 48.448,51 **je 3 %**
- * Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO
- B) **bei Optionen**
 - **50 % der Provision gem. Punkt 8. A**, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. 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 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.

III. 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 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

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

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

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

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

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte 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.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

§ 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 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 zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts 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 mit 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.

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 30 b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags 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 richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

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 Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften, Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
 - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
 - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
 - die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder

- **Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs 2 Z 7 FAGG);

§ 4 FAGG (1) Bevor der Verbraucher durch einen **Vertrag** oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder **Dienstleistung** in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den **Namen** oder die **Firma** des **Unternehmers** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
 - a) die **Telefonnummer**, die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse**, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den **Gesamtpreis** der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des **Muster-Widerrufsformulars**,
9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,

14. gegebenenfalls die **Laufzeit** des Vertrags oder die **Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge** oder sich automatisch verlängernder Verträge,
15. gegebenenfalls die **Minstdauer** der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions- oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

(2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.

(3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

(4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

§ 5 FAGG (1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier** oder, **sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar, klar und verständlich** sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

§ 7 FAGG (1) Bei Fernabsatzverträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **klar und verständlich** in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise bereitzustellen. Werden diese Informationen auf einem **dauerhaften Datenträger** bereitgestellt, so müssen sie lesbar sein.

(2) Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

§ 8 FAGG (1) Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.

(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.

(3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition „dauerhafter Datenträger“:

Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergegebare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

§ 9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VI. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvermittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über Fernabsatz oder bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers (§ 11 FAGG)

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts

§ 13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular* verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

§ 10 FAGG Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte

§ 16 FAGG (1) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom

* siehe Anhang

Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **innen einer Woche schriftlich 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.

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.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug 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.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.

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

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst** angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen 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 sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

4. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der **Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurück-treten**, wenn

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

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- 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:

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

5. Das 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 anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als 150,- Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der **Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten**, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes 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 Zusatzerklärung 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 schriftlich erklären.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug 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 Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobiliensteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.03.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 30% Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobiliensteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. 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. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 1.1.2016 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 Immobiliensteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter)

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 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinns von 14% ergibt dies einen Steuersatz von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 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. Gem. § 20 Abs 2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobiliensteuer

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 Immobiliensteuer an.

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

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

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinns von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftzehnteln – 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 Pauschalermittlung (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 Herstellungsfünftzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftzehntelabsetzung

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

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

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 01.04.2012 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.

Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. Stabilitätsg 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 Kaufvertragerstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG
Steinbockallee 13
A-6063 Rum

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

Herrn / Frau _____ vertreten ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein.

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem / keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

Steinbock Immobilien GmbH & CoKG
Steinbockallee 13
A-6063 Rum
Email: office.immo@steinbock.at

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....
.....

- Bestell am (*) / erhalten am (*):

- Name des/der Verbraucher(s):

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

.....
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum:

(*) Unzutreffendes streichen

Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33

