

Immobilienbesteuerung & Rechtsfragen:

Immobilien RICHTIG kaufen & verkaufen

Wie gehe ich als Käufer sicher, dass Haus oder Wohnung wirklich so perfekt sind, wie sie auf den ersten Blick aussehen? Was muss ich als Verkäufer beachten, und wie viel Steuer wird jeweils fällig?

VON SUSANNE KOWATSCH

► Immobilien richtig kaufen

Wie gehe ich sicher, dass an der Immobilie nichts faul ist?

Die Eigentumswohnung wirkt perfekt renoviert, das Haus ist allerdings in weniger tollem Zustand. Wie geht man sicher, nicht die Katze im Sack zu kaufen? Vor einem Kauf sollte man unbedingt Einsicht in eine Reihe wichtiger Unterlagen erhalten. Dazu gehören „der Grundbuchsauszug; bei Eigentumswohnungen sollte man stets Unterlagen zu den Betriebskosten verlangen, wichtig ist auch das Nutzwertgutachten und der Wohnungseigentumsvertrag“, zählt Notar Franz-Georg Piskernik auf.

Zusätzlich sollte man noch die Befüllung des Reparaturfonds erfragen und Einsicht in die letzten Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen erhalten. „Beispielsweise bezüglich anstehender Reparaturen sind diese Informationen überaus wertvoll“, so Piskernik. Und falls daraus gröbere Streitigkeiten unter Miteigentümern hervorgehen, sollte auch das Anlass zum Nachdenken geben.

Beim Kauf von Haus oder Wohnung ist es auch wichtig zu wissen, ob für den derzeitigen Zustand eine Baubewilligung vorliegt. Denn verantwort-

lich gegenüber der Behörde ist der aktuelle Eigentümer.

Beim Kauf von Grundstücken gibt es andere Prioritäten: „Hier ist die Frage der Aufschließung und der Anschlussgebühren von Strom, Kanal, Gas und der Frage, ob eine öffentliche Zufahrtsmöglichkeit existiert, wichtig. Außerdem ist die Art der Widmung zu klären, und ob Dienstbarkeiten auf dem Grundstück lasten“, zählt Piskernik wichtige Punkte auf. Und schließlich: „Bezüglich Kontaminationen auf dem Grundstück sollte man einen Blick in den Altlastenkataster werfen.“ Stellt all das nicht schon der Verkäufer oder der Makler zur Verfügung, ist auch ein beauftragter Notar oder Rechtsanwalt behilflich.



RECHTSTILLER

Terrasse, Garten, Parkplatz: Zubehör oder allgemeiner Teil?

Im Inserat wird eine Wohnung mit Traumterrasse angepriesen; vor Ort besehtigt wirkt die Wohnung zwar etwas sparsam renoviert, aber die Terrasse ist tatsächlich umwerfend. Soll man's wagen? – „Wir hatten beispielsweise den Fall, da wurde eine Eigentumswohnung mit großer Terrasse angeboten. Bei Durchsicht des Nutzwertgutachtens und des Wohnungseigentumsvertrags stellte sich allerdings heraus, dass es sich dabei lediglich um ein Flachdach handelte, das nie als zur Wohnung dazugehörige Terrasse gewidmet worden war“, schildert Piskernik. Die Alleinnutzung der „Terrasse“ stand also auf wackligen Beinen, der Preis war überteuert und potenziell drohte Ärger mit den Behörden.

Unklarheiten bestehen oft auch bei Gärten, Kellerabteilen oder Dachbö-

den: Handelt es sich rechtlich um Zubehör zur Wohnung? Dann darf es der Käufer uneingeschränkt und ausschließlich nutzen, so wie seine Wohnung.

WICHTIG: Zubehör ist bei der Nutzwertfeststellung zu berücksichtigen, es erhöht den Nutzwert der Wohnung. Im Gegensatz dazu stehen „allgemeine Teile“ der Liegenschaft, wie Stiegenhaus, Dach, Fahrradabstellraum oder die Grünfläche hinter dem Haus. Jeder im Haus darf sie benutzen, keiner darf den anderen davon ausschließen. Ob das eine oder das andere vorliegt, lässt sich aus dem Nutzwertgutachten bzw. dem Wohnungseigentumsvertrag herauslesen.

ACHTUNG: Kfz-Abstellplätze sind ein Sonderfall. Bis zum Jahr 2002 konnten auch sie als Zubehör mit einem Woh-

nungseigentumsobjekt verbunden werden. Seit 1. 7. 2002 wird an Kfz-Abstellplätzen nur noch selbständiges Wohnungseigentum begründet. Kauft man heute eine Wohnung mit Abstellplatz, deren Eigentum der Verkäufer vor diesem Datum erworben hat, heißt es gemäß einem OGH-Urteil (5 Ob 162/16h) aufpassen: Das Wohnungseigentum erstreckt sich nur dann auch auf diesen Parkplatz, wenn sich seine Zuordnung zur entsprechenden Wohnung aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder aus einer gerichtlichen Entscheidung (über die Begründung von Wohnungseigentum) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt (§5 Abs. 3 WEG).

Anbot zu schnell angenommen – was nun?

Man braucht schnell eine neue Bleibe, weitere Interessenten stehen angeblich

- Schlange, also hat man vorschnell Ja gesagt. Und bereut es nun. Was tun? **WICHTIG** zu wissen ist: Gibt man als Kaufinteressent gleich bei der ersten Besichtigung des Objekts eine Kaufzusage ab, steht einem üblicherweise ein Rücktrittsrecht zu (gemäß § 30a KSchG), sofern der Rücktritt binnen einer Woche schriftlich erfolgt. Ohne Belehrung über dieses Recht beträgt die Frist sogar ein Monat ab Erstbesichtigung.

Ansonsten gilt aber: Hat der Käufer das Kaufanbot des Verkäufers angenommen (übereinstimmende Willenserklärung beider Seiten), ist der Vertrag verbindlich zustande gekommen. Egal ob schriftlich oder mündlich.

Ist das Grundstück lastenfrei?

Hier gibt der Grundbuchauszug Auskunft. Eine klassische Last, die im Grundbuch steht, ist bei Fremdfinanzierungen das Pfandrecht (Hypothek) einer Bank. Um sicherzustellen, dass das Pfandrecht aus dem Grundbuch getilgt wird und der Käufer somit eine lastenfreie Immobilie erwirbt, empfiehlt sich ein Rechtsanwalt oder Notar als Treuhänder. (Dazu gleich mehr.)

Es gibt aber noch andere Lasten, die im Grundbuch vermerkt sind: Etwa ein Wegerecht, ein Veräußerungsverbot etc. Für Laien sind Grundbuchauszüge ziemlich unübersichtlich, weshalb es sich empfiehlt, einen Notar oder Rechtsanwalt um Unterstützung zu bitten. Denn was im Grundbuch steht, auch wenn man es nicht verstanden hat, kann man hinterher nicht als Mangel geltend machen!

Brauche ich einen Notar oder Anwalt dazu?

So mancher Sparefroh fragt sich, ob beim Immobilienkauf wirklich ein Notar oder Rechtsanwalt nötig ist. Es gibt allerdings sehr viele Argumente dafür: „Wir agieren hier als ‚One-Stop-Shop‘“, so Piskernik. „Von der Vertragserstellung und -prüfung über die Übernahme der Treuhandschaft, die Kommunikation mit der Bank bei einer Fremdfinanzierung bis zur Berechnung und Abführung der Grunderwerbsteuer, Beglaubigungen, teils ist auch die Teilung eines Grundstücks nötig oder eine

Ist die Terrasse einer Wohnung als Zubehör zugeordnet oder ist sie „allgemeiner Teil“ der Liegenschaft? Für den Wohnungseigentümer ein Riesunterschied



grundverkehrsbehördliche Genehmigung. All das übernimmt ein Notar.“ Oder – mit Ausnahme der Unterschriftsbeglaubigung – auch ein Rechtsanwalt.

Für jeden, auch noch so unkomplizierten Immobilienkauf ratsam ist die Übernahme der Treuhandschaft durch Notar oder Anwalt: „Als Treuhänder verwahre ich den Kaufpreis, den der Käufer zahlt, auf einem sogenannten ‚Anderkonto‘ und bezahle ihn erst an den Verkäufer aus, wenn alle Bedingungen – etwa die Lastenfreiheit des Grundstücks oder der Eigentümerwechsel – erfüllt sind. Umgekehrt hat der Verkäufer die Sicherheit, dass der Käufer erst zum Eigentümer wird, wenn er den vereinbarten Kaufpreis gezahlt hat“, erklärt Piskernik.

Der Notar oder Rechtsanwalt agiert aber nicht nur gegenüber Käufer und Verkäufer als Treuhänder: „Man übernimmt auch gegenüber der finanzierenden Bank die Treuhandschaft – etwa wenn diese dem Käufer eine Kreditsumme auszahlt, und im Gegenzug

ein Pfandrecht auf dem Grundstück für die Bank ins Grundbuch eingetragen wird“, schildert Piskernik ein Beispiel.

Nebengebühren und Steuer – was kostet's zusätzlich?

Neben Maklerprovision und Grundbucheintragungsgebühr (1,1 Prozent) schlägt sich vor allem die Grunderwerbsteuer mit 3,5 Prozent vom Kaufpreis für den Käufer zu Buche. Was vielen nicht bekannt ist: Kraft Gesetz schulden Käufer und Verkäufer gemeinsam die Grunderwerbsteuer. „Allerdings wird dies in den allermeisten Kaufverträgen dahingehend geregelt, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer zu zahlen hat“, weiß Steuerberater Christian Klausner, Partner von HFP Steuerberater.

Meist erfolgt durch den Parteienvertreter – Rechtsanwalt oder Notar – eine Selbstberechnung: „Der Käufer muss diesem dann die Steuer vorweg bezahlen, der sie dann an das Finanzamt abführt“, erklärt Klausner.

Immobilien richtig verkaufen

Der Käufer ist kein Österreicher, egal?

So lange es sich um einen Bürger aus einem EWR-Staat handelt (d. h. EU-Raum plus Liechtenstein, Norwegen und Island), ist es egal. Für sonstige ausländische Staatsbürger besteht aber in allen österreichischen Bundesländern eine Genehmigungspflicht, wenn diese Immobilien erwerben. „Damit rechnen nicht alle Verkäufer. Beispielsweise wenn man in Wien eine Eigentumswohnung an eine serbische Familie verkaufen möchte, selbst wenn sie schon lange hier lebt“, so Piskernik. „So lange die Käufer darin ihren Haupt-

wohnsitz errichten, ist es kein Problem, die Grundverkehrsgenehmigung zu erhalten. Man muss als Verkäufer aber wissen, dass es beispielsweise in Wien drei bis vier Monate dauern kann, bis man sie bekommt. Das kann für den Verkäufer unangenehm lange sein“, weiß Piskernik.

Kann ich mir den Energieausweis ersparen?

Wer sein Eigenheim oder seine Eigentumswohnung verkauft, muss dem Käufer einen – maximal zehn Jahre alten – Energieausweis übergeben. Hält der Verkäufer das Ganze für eine lästige

Formalität und unterlässt die Erstellung, läuft er Gefahr, „dass der Käufer auf Kosten des Verkäufers einen Energieausweis erstellen lässt“, schildert Piskernik.

Zusätzlich ist das Unterlassen der Vorlage eine Verwaltungsübertretung, für die der Verkäufer bestraft werden kann (auch wenn das in der Praxis eher selten vorkommt).

ImmoEST: Wie viel Steuer droht dem Verkäufer?

„Grundsätzlich fallen 30 Prozent Immobilienertragsteuer vom Veräußerungsgewinn an“, steckt Klausner den steuerlichen Rahmen.

Beispiel:

Veräußerungserlös	100.000
abzüglich historische Anschaffungskosten z. B.	-40.000
= Basis für ImmoEST	60.000
Davon 30% ImmoEST	18.000

Wird eigentlich auch die Veräußerung eines Baurechts besteuert? Ja, so Klausner: „Als Grundstücke gelten neben Grund und Boden auch Gebäude inklusive Eigentumswohnungen, aber auch grundstücksgleiche Rechte wie beispielsweise Baurechte.“

WICHTIG: „Steuerfrei sind hingegen der Verkauf des Hauptwohnsitzes des Veräußerers sowie selbst hergestellte Gebäude“, so Klausner (mehr dazu siehe unten). Bei Schenkungen und Erbschaften fällt grundsätzlich keine Immobilienertragsteuer an.

Ältere Grundstücke werden geringer besteuert – wie genau?

Wie ermittelt man den Veräußerungsgewinn, wenn es sich um ein „Altgrundstück“ handelt? Voraussetzung: Die Anschaffung erfolgte vor dem 31. 3. 2002.

Ein Beispiel:

Veräußerungserlös	100.000
abzüglich 86% pauschale Anschaffungskosten	-86.000
= Basis für ImmoEST	14.000
Davon 30% ImmoEST	4.200

Da hier pauschale Anschaffungskosten abgezogen werden, führt das bei Altgrundstücken meist zu einer geringeren

Basis für die ImmoEST und damit zu einer geringeren Steuerlast.

Was, wenn das Haus der Hauptwohnsitz war?

„Steuerfrei ist die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen handelt“, erklärt Klausner. Den Hauptwohnsitz definiert die Finanz als Mittelpunkt der Lebensinteressen. Voraussetzung ist, dass der Verkäufer dort seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre gewohnt hat.

Es gibt aber noch eine zweite Möglichkeit: „Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt auch dann zum Tragen, wenn der Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend hier als ‚Hauptwohnsitzer‘ gewohnt hat“, ergänzt Klausner.

Die Hauptwohnsitzbefreiung erstreckt sich auch auf den Grund und Boden bis zu einer Fläche von 1.000 Quadratmeter. Und die Befreiung wegen fünfjährigem durchgehendem Hauptwohnsitz gilt auch, wenn der Hauptwohnsitz im übrigen Zeitraum vermietet wurde.

WICHTIG: Der Veräußerer muss selbst während der Nutzung als Hauptwohnsitz Eigentümer des Grundstücks gewesen sein. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist daher grundsätzlich nicht vererbbar.

Hinsichtlich der „Fünf-aus-Zehn-Regelung“ zählen aber auch Zeiten, in denen der Veräußerer als Angehöriger dort gewohnt hat, aber noch nicht Eigentümer gewesen ist, wenn er das Grundstück letztlich geerbt oder geschenkt bekommen hat. „Wird daher eine geerbte oder geschenkte Immobilie verkauft, kommt es darauf an, ob der Veräußerer – auch als bloßer Mitbewohner – dort fünf Jahre durchgehend den Hauptwohnsitz gehabt hat“, so Klausner. Und noch etwas: „Es gilt eine Toleranzfrist von einem Jahr, so wohl was die Begründung des Haupt-

wohnsitzes für die Befreiung nach der Zwei-Jahres-Regelung anbelangt als auch für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes für beide Tatbestände“, schildert Klausner.

Was gilt bei selbstgebaute Häusern?

Steuerfrei sind Gewinne aus der Veräußerung eines selbst hergestellten Gebäudes. Der Grund und Boden ist hier jedoch steuerpflichtig, sofern nicht auch die Hauptwohnsitzbefreiung anwendbar ist.

Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt vor, wenn der Steuerpflichtige das Gebäude von Grund auf neu errichtet und das (finanzielle) Baurisiko hinsichtlich der Errichtung trägt.

Begünstigt sind dabei aber nicht nur jene, die selbst gewerkt haben, sondern auch alle, die ihr Haus von einem



Achtung, Herstellerbefreiung: Gewinne aus dem Verkauf eines selbst hergestellten Hauses sind steuerfrei, der mitverkaufte Grund und Boden ist aber steuerpflichtig

beauftragten Unternehmer haben errichten lassen.

Der Veräußerer muss aber immer selbst Hersteller des Gebäudes sein. Verkauft die Tochter das vom Rechtsvorgänger (Vater) selbst hergestellte Gebäude, ist es daher nicht von der Herstellerbefreiung erfasst.

Ansonsten ist noch wichtig zu wissen: „Treffen sowohl Hauptwohnsitzbefreiung als auch Herstellerbefreiung zu, hat die Hauptwohnsitzbefreiung Vorrang“, erklärt Klausner. Dies ist deswegen günstiger, weil bei der Herstellerbefreiung nur das Gebäude steuerfrei bleibt, bei der Hauptwohnsitzbefreiung aber grundsätzlich auch der zugehörige Grund und Boden.