

3-Zimmer-  
Dachgeschosswohnung

# Mehr Lebensqualität.

Rankweil

**ATRIUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | atrium.at

# Mehr Infrastruktur.

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Rankweil



Die Wohnung befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet in zentrumsnaher und ruhiger Lage und bietet ein Mix aus „Wohnen im Grünen“ und „Wohnen im Zentrum“. Die Lage bietet herrliche Wander- und Radwege und ist nahe zum Erholungsgebiet Frutzaugen. Alle Einrichtungen für das tägliche Leben (Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Schule, Kindergarten, Arzt, Apotheke, und viele mehr) liegen im Umkreis von 800 Metern. Die Verkehrsanbindung (Auto, Bus und Bahn) ist sehr gut.

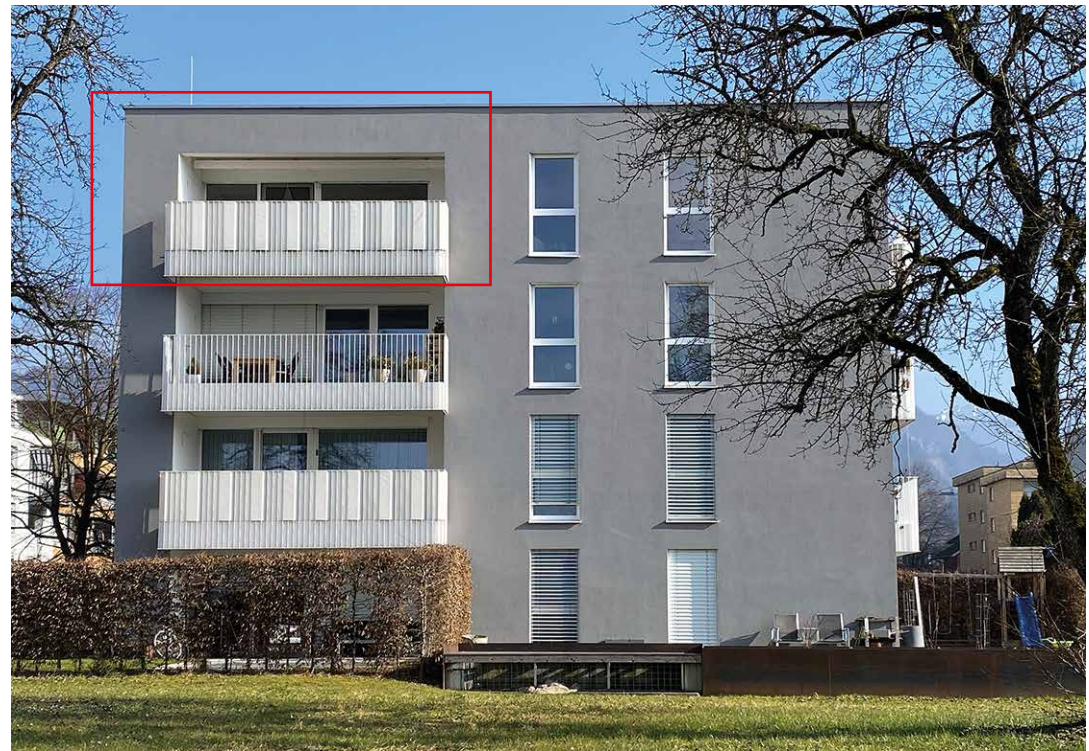
Weitere Details zur Wohnung im Stiegstraße 45b in Rankweil sind in der Beilage ersichtlich.





# Mehr Dachgeschoss.

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Rankweil



**ATRÍUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at



# Mehr Lebensraum.

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Rankweil



Ruhige Lage, abseits vom Verkehr

Wohnen in zentrumsnähe

Wohnnutzfläche ca. 77,9 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 16 m<sup>2</sup>

Abstellraum Terrasse ca. 1,4 m<sup>2</sup>

Keller ca. 8,2 m<sup>2</sup>

1 Tiefgaragenabstellplatz

Baujahr 2019

**ATRIUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at



# Mehr Lebensraum.

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Rankweil



**ATRIUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

# Mehr Sonne.

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Rankweil



Sonnige Eckwohnung

Freundliche, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume

Großzügige Verglasung im Wohn-Ess-Koch-Bereich

Große Terrasse mit Ausblick auf die Schweizer Berge

Ideale Ausrichtung nach Westen

Funktionelle Wohnungseinteilung

Abstellraum in der Wohnung und auf der Terrasse

Wohn- und Schlafbereiche voneinander getrennt

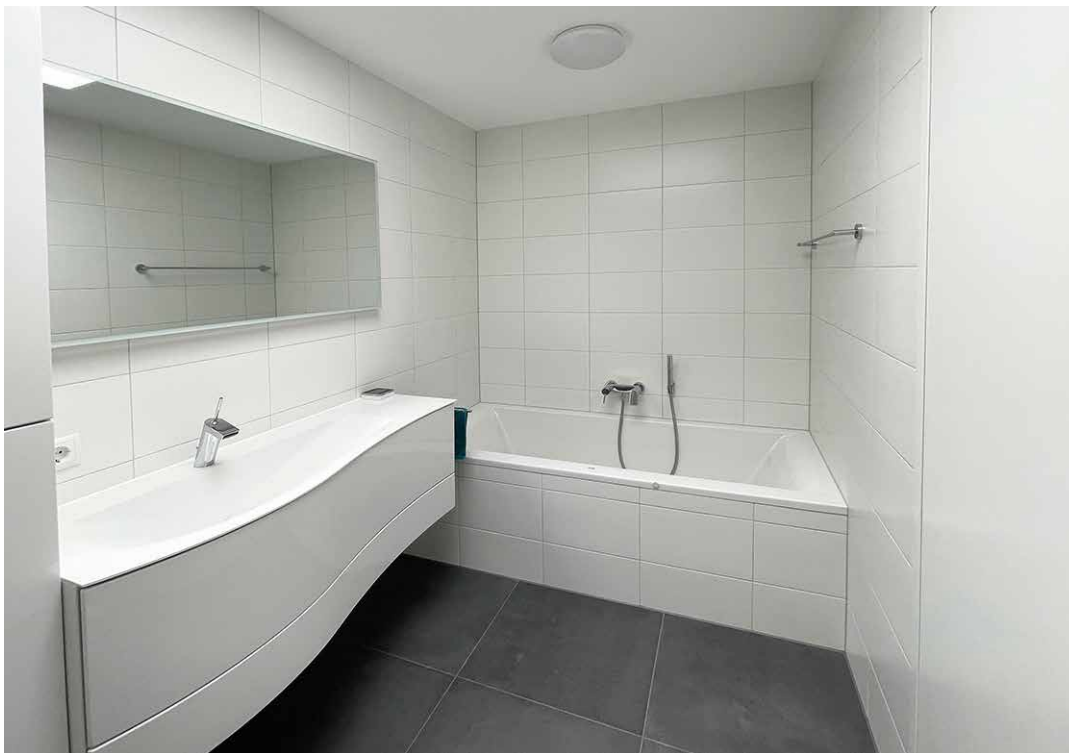
Badezimmer und WC getrennt

**ATRIUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

# Mehr Entspannung.

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Rankweil



- Dachfenster im Badezimmer zur natürlichen Belichtung
- Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Badewanne
- Hochwertige Marken-Armaturen und Regendusche
- Praktischer Badverbau mit viel Stauraum
- Hochwertige Bodenfliesen im Badezimmer
- Badezimmer bis zur Decke gefliest
- Elektrischer Sonnenschutz
- Schiebetüre als Terrassenzugang
- Hochwertiger Eiche-Parkettboden
- Große, moderne Küche mit Markengeräten

**ATRIUM**  
RAUM FÜR IDEEN



# Mehr Komfort.

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Rankweil



In einer Sackgasse gelegen  
Barrierefrei mit Lift  
Geschlossenes Stiegenhaus, wettergeschützt  
Attraktive Außenanlagen, verkehrsfrei  
Besucherparkplätze  
Breiter Tiefgaragenplatz  
Ebenerdiger Unterstellplatz für Fahrräder  
Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich im Kellergeschoss  
Niedertemperatur-Fußbodenheizung  
Umweltfreundliche Wärmepumpe und  
Photovoltaikanlage

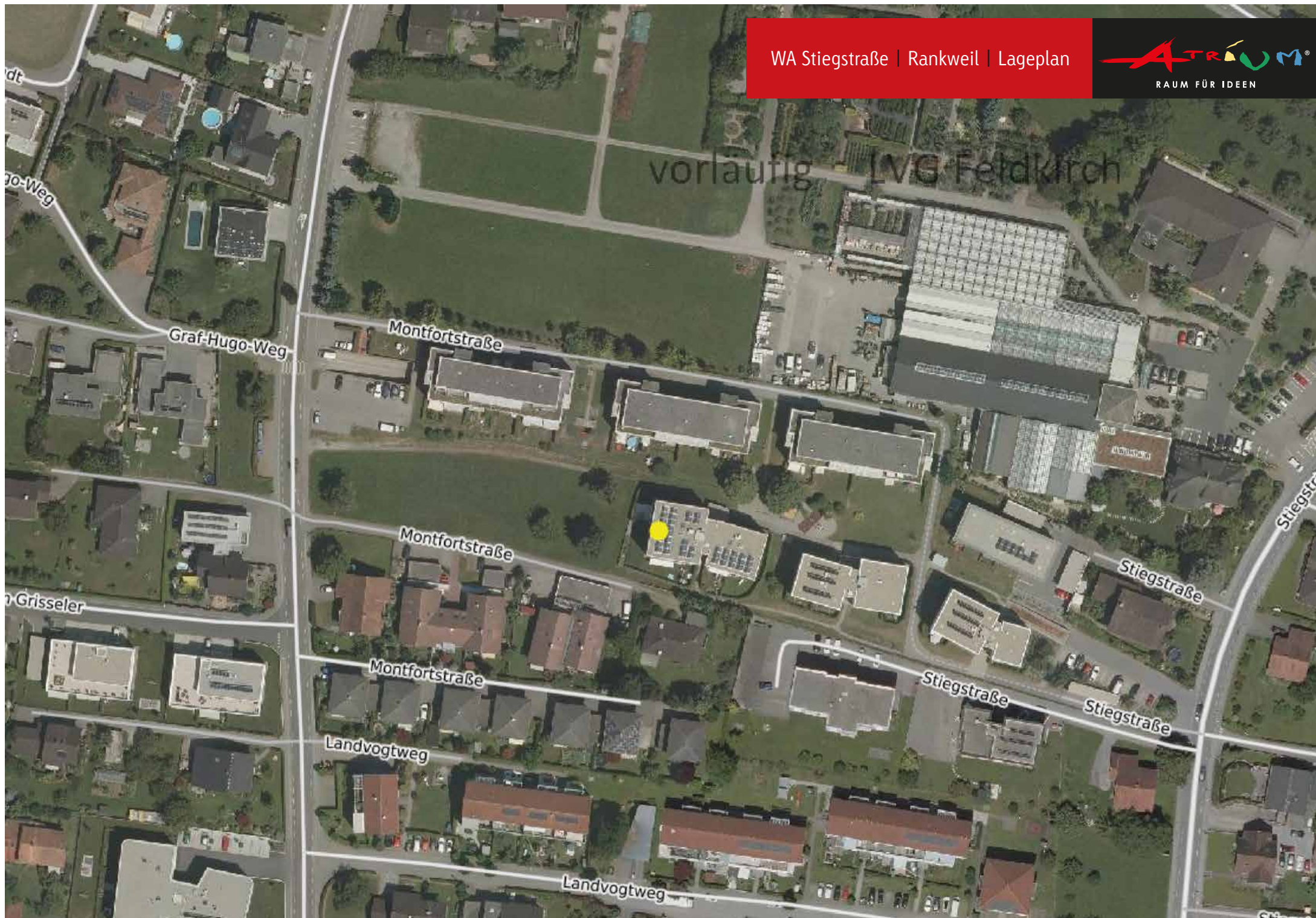
**ATRIUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

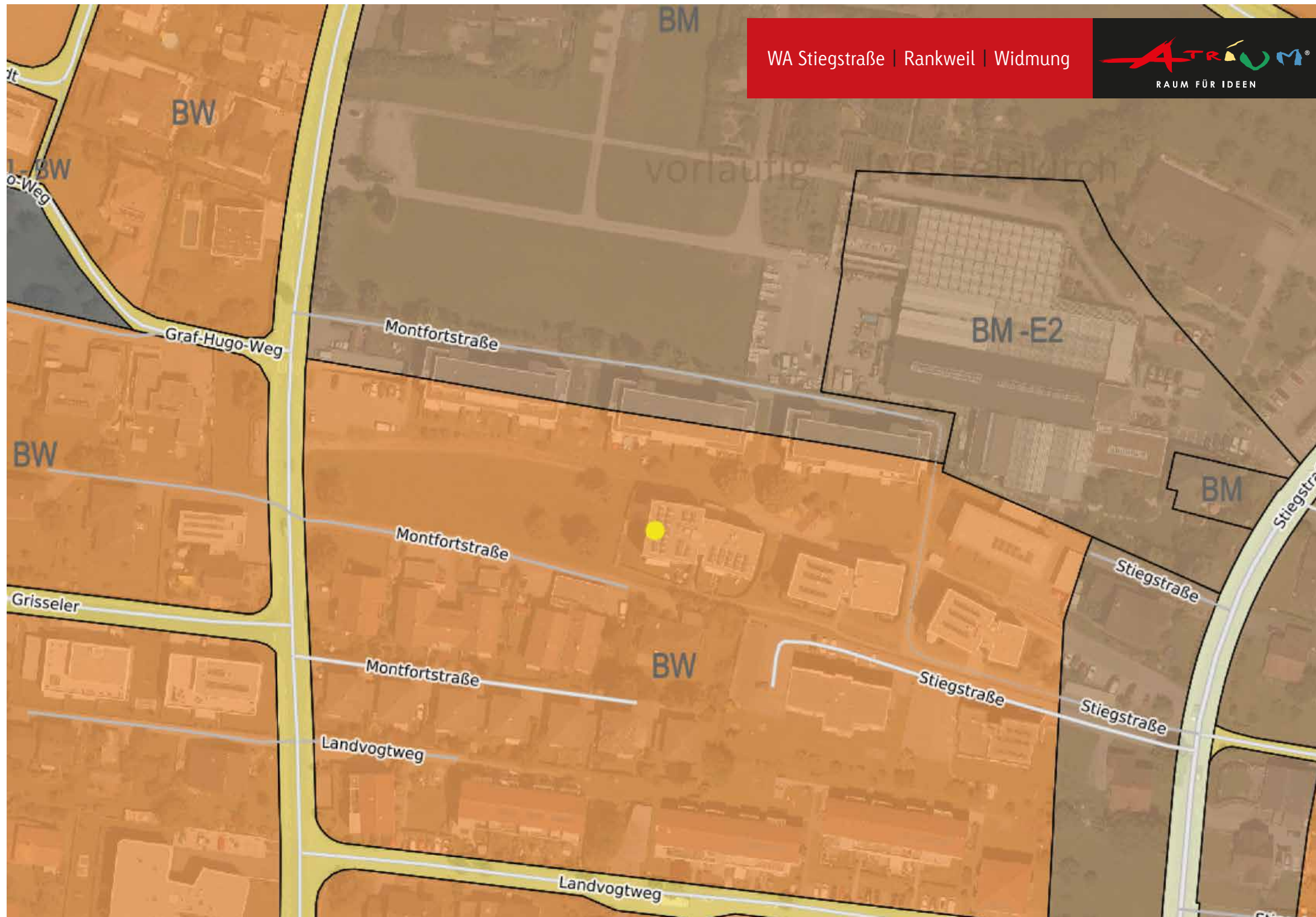




vorläufig LVG Feldkirch







# Mehr Information.

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Rankweil

## Adresse

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, Stiegstraße 45b, 6830 Rankweil

## Grundbuchdaten

GST-Nr. .2714/1 | EZ 6020 | KG 92117 Rankweil | Top 15 | EP12

## Abwicklung und Verfügbarkeit

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung; Treuhandabwicklung, lastenfreie Übergabe

## Informationen/Besichtigung

Für Fragen bzw. eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Herr Dietmar Meusburger, 05574 - 844 44**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag.

## Wohnen in sonnige und zentrumsnahe Lage

- › Sonnige und ruhige Lage
- › Wunderschöne Panoramaaussicht auf die Schweizer Berge
- › Wohnnutzfläche gesamt ca. 77,9 m<sup>2</sup>
- › Terrasse ca. 16 m<sup>2</sup>
- › Abstellraum Terrasse ca. 1,4 m<sup>2</sup>
- › Kellerabteil ca. 8,2 m<sup>2</sup>
- › Baujahr 2019
- › 1 Tiefgaragenabstellplatz
- › Lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume durch großzügige Verglasung
- › Wohn- und Schlafbereich getrennt
- › Große Terrasse mit ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen
- › Ausrichtung nach Westen
- › Schiebetüre als Terrassenzugang
- › Hochwertige, moderne Küche mit viel Stauraum und Marken-Geräten
- › Badezimmer mit natürlicher Belichtung, Badewanne und Dusche
- › Hochwertiger Eiche-Parkettboden und Bodenfliesen
- › Funktionelle Wohnungseinteilung
- › Fahrradunterstellplatz im Erdgeschoss und Fahrradraum im Kellergeschoss
- › Umweltfreundliche Wärmepumpenheizung und Photovoltaikanlage
- › Monatliche Betriebskosten ca. EUR 182,-- (Wohnung EUR 167,-- + Tiefgarage EUR 15,00)
- › Einzahlung Reparaturfond ca. EUR 99,-- (Wohnung EUR 92,00 + Tiefgarage EUR 7,00)
- › Stand Reparaturfond per 31.12.2024 EUR 45.276,58

## Gesamtkaufpreis EUR 494.000 (zzgl. Nebenkosten)

Bitte beachten Sie bei Ihrer Disposition eine Courtage in der Höhe von 3,6 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem vereinbarten Kaufpreis zu unseren Gunsten. Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Annehmerseite.

## Nebenkosten bei Kaufverträgen

3,5 % Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung  
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)  
1,2 % inkl. gesetzlicher USt. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung samt Treuhandabwicklung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren und Verwaltungsabgaben





# Mehr Vorteile.

Wie profitieren Sie von ATRIUM®-Immobilien?

## Richtige Wertbestimmung

- › korrekte Liegenschaftsbewertung durch Marktkenntnis und dadurch realistischer Preis (8 von 10 private Verkäufer fordern heute Preise, die im derzeitigen Immobilienmarkt nicht erzielbar sind – Wunschdenken und Orientierung an Höchstständen)

## Absicherung der Zahlung

- › z.B. durch Treuhandabwicklung oder mit Bankgarantie

Immobilien sind ein wertvolles Gut.  
Entsprechend wichtig ist die Wahl des richtigen Partners!

## Große Risiken werden ausgeschaltet

- › durch Sachkenntnis bei Rechtsfragen, z.B. in Grundbuchsfragen (Reallasten, Dienstbarkeiten, Pfandrechte etc.)
- › in Widmungsangelegenheiten
- › beim Grundverkehrs-, Raumplanungs-, Vertrags- und Mietrecht
- › beim Wohnungseigentumsgesetz
- › in Fragen zur Erschließung und zu unklaren Bodenverhältnissen
- › durch Abwägung von zu erwartenden Kosten (Sanierungen, Restnutzungsdauer, Reparaturfonds etc.)

## Bei Unstimmigkeiten

- › zwischen den beiden Vertragsteilen kann der Immobilientreuhänder vermittelnd eingreifen und oft schwierige Positionen auf einen gemeinsamen Nenner bringen

## Umfassende Beratung und Betreuung

- › bei Steuerfragen und Rechtsfragen (Vertragsrecht, Wohnungsrecht, Baurecht)
- › ausführliche Unterlagen, Besichtigung und eingehende Information

## Abnahme der Behördenwege

- › und das Zusammentragen aller Unterlagen (Gemeinde, Wohnbauförderung, Bezirksgericht etc.) ersparen Zeit und Geld

## Finanzierungsberatung

- › wir erarbeiten für Sie Finanzierungsvarianten oder arbeiten eng mit dem Kreditinstitut Ihrer Wahl zusammen

## Vertragserrichtung und Versicherungsberatung

- › auf Wunsch vermitteln wir Ihnen einen kompetenten Vertragsverfasser für den Kaufvertrag und einen und einen Versicherer für die notwendige Versicherung oder wir übermitteln alle relevanten Unterlagen an die Partner Ihrer Wahl

## Sachkenntnis in Wohnbauförderungsangelegenheiten

- › Abwicklung der Wohnbauförderungsübernahme



# Mehr Einblicke.

Was ATRIUM® seit 1989 sonst noch alles macht.



## ATRIUM-Leistungsspektrum

### WOHNBAU

Kleinwohnanlagen und Reihenhäuser

### ARCHITEKTUR

Ein- und Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftsräume, Industrie- und Gewerbeobjekte, Öffentliche Bauten (Wohnheime, Kindergärten, Schulen)

### IMMOBILIEN

Gebrauchte Eigentumswohnungen und Häuser, Mietwohnungen, Büro- und Geschäftsflächen, Grundstücke

### PROJEKTENTWICKLUNG

Gebrauchte Eigentumswohnungen und Häuser, Mietwohnungen, Büro- und Geschäftsflächen, Grundstücke

## ATRIUM-Leistungen

- › Planung
- › Projektentwicklung
- › Bauleitung und -koordination
- › Bauträgerleistung
- › Immobilienvermittlung
- › Vermietung und Mietverwaltung
- › Energieausweiserstellung
- › Sanierungsberatung

## ATRIUM-Geschäftsführung

JEANNOT FINK, MBA  
Geschäftsführer

SEBASTIAN WARGER, MSc Arch.  
Prokurist | Architektur

Dipl. Arch. ETH FLORIAN EBERLE, MAS  
Prokurist | Architektur | Projektentwicklung

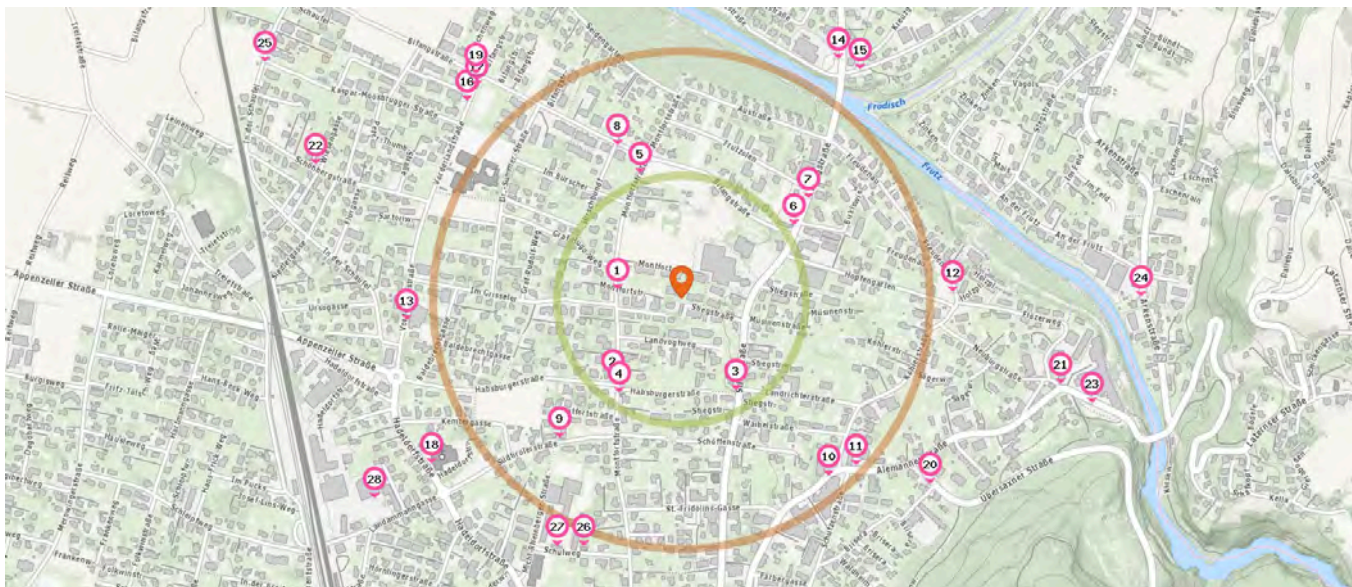
WOLFGANG LANG, MSc  
Prokurist | Verkauf | Marketing





## Öffentliche Verkehrsmittel und Haltestellen

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten

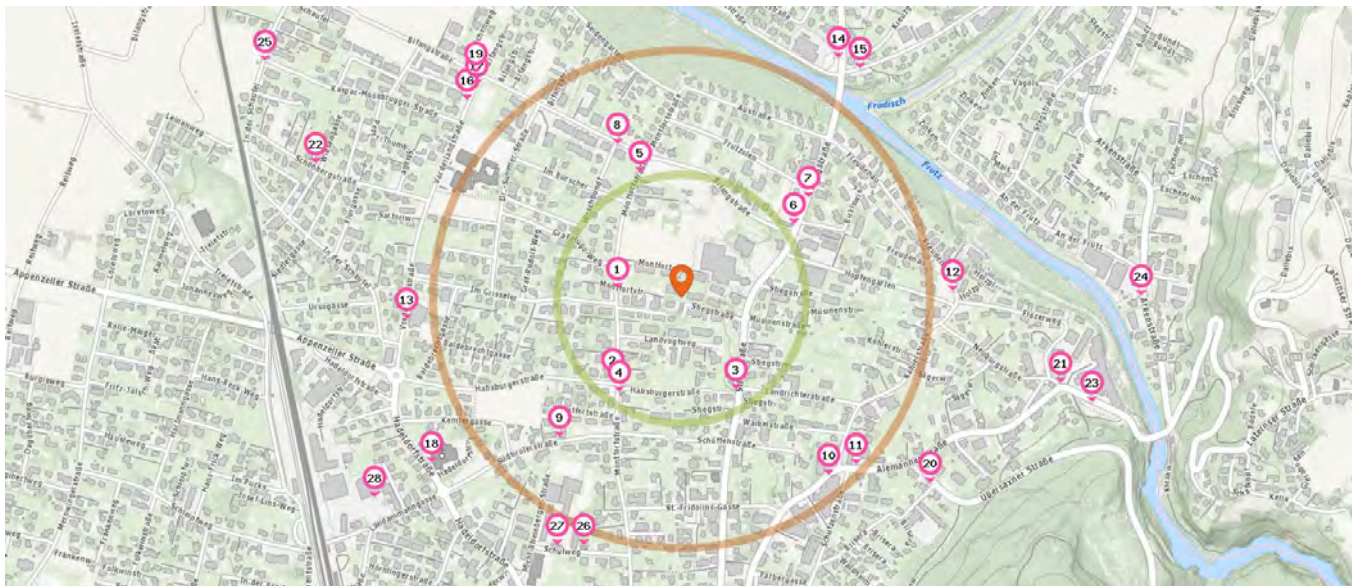


### Bushaltestelle

Anzahl im Umkreis: 25

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rankweil Im Grisseler (130 m)<br/>Montfortstraße 42, 6830 Rankweil</li> <li>2. Rankweil Habsburgerstraße (210 m)<br/>Habsburgerstraße 10, 6830 Rankweil</li> <li>3. Rankweil Landrichterstraße (220 m)<br/>Stiegstraße 35, 6830 Rankweil</li> <li>4. Rankweil Habsburgerstraße (230 m)<br/>Montfortstraße 28, 6830 Rankweil</li> <li>5. Rankweil Bifang (260 m)<br/>Montfortstraße 58, 6830 Rankweil</li> <li>6. Rankweil Frutzolen (270 m)<br/>Stiegstraße 59, 6830 Rankweil</li> <li>7. Rankweil Frutzolen (330 m)<br/>Stiegstraße 60, 6830 Rankweil</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Rankweil Hirschbündt (330 m)<br/>Bifangstraße 33-35, 6830 Rankweil</li> <li>9. Rankweil Michl-Rheinberger-Straße (370 m)<br/>Südtirolerstraße 10, 6830 Rankweil</li> <li>10. Rankweil Alemannenstraße (460 m)<br/>Alemannenstraße 22, 6830 Rankweil</li> <li>11. Rankweil Alemannenstraße (490 m)<br/>Alemannenstraße 19-21, 6830 Rankweil</li> <li>12. Rankweil Holzplatz (550 m)<br/>Freudenau 27, 6830 Rankweil</li> <li>13. Rankweil Schaufel (550 m)<br/>Vorderlandstraße 4, 6830 Rankweil</li> <li>14. Sulz Gasthaus Adler (580 m)<br/>Müsinenstraße 58, 6832 Sulz</li> <li>15. Sulz Untere Austraße (580 m)<br/>Austraße 4, 6832 Sulz</li> <li>16. Rankweil Vorderlandstraße (590 m)<br/>Vorderlandstraße 27d, 6830 Rankweil</li> <li>17. Rankweil Vorderlandstraße (590 m)<br/>Vorderlandstraße 27d, 6830 Rankweil</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>18. Rankweil Kirche St. Josef (600 m)<br/>Hadeldorfstraße 14-16, 6830 Rankweil</li> <li>19. Rankweil Lerchenweg (610 m)<br/>Bifangstraße 49, 6830 Rankweil</li> <li>20. Rankweil Übersaxner Straße (620 m)<br/>Übersaxner Straße 4, 6830 Rankweil</li> <li>21. Rankweil Gewerbepark (780 m)<br/>Flözerweg 27, 6830 Rankweil</li> <li>22. Rankweil Wiesengasse (780 m)<br/>Schönbergstraße 29, 6830 Rankweil</li> <li>23. Rankweil Gewerbepark (850 m)<br/>Alemannenstraße 56, 6830 Rankweil</li> <li>24. Muntlix Arken (920 m)<br/>Arkenstraße 46, 6835 Muntlix</li> <li>25. Rankweil Kaspar-Moosbrugger-Straße (960 m)<br/>In der Schaufel 48-52, 6830 Rankweil</li> </ol> |
|---|---|--|

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Fahrradständer

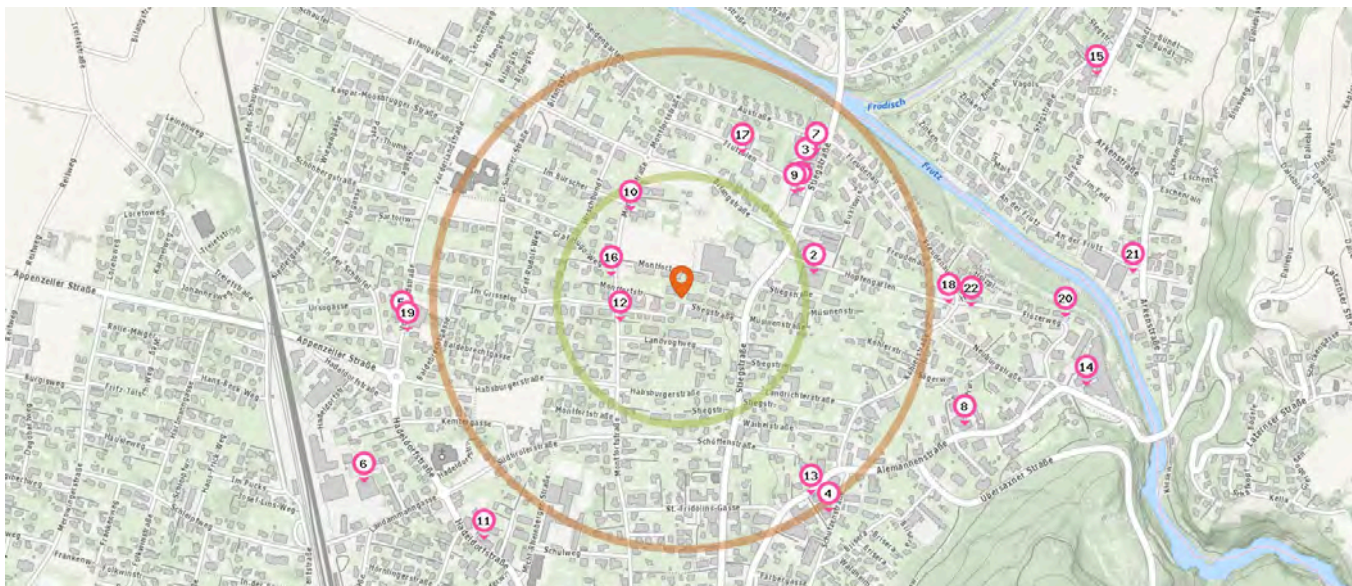
Anzahl im Umkreis: 3

- 26. Fahrradständer (530 m)  
Schulweg, 6830 Rankweil
- 27. Fahrradständer (560 m)  
Schulweg, 6830 Rankweil
- 28. Fahrradständer (740 m)  
Landammangasse 12, 6830 Rankweil



## Alltags- & Nahversorgung

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten  Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Supermarkt

Anzahl im Umkreis: 6

1. bp (320 m)  
Frutzolen 22, 6830 Rankweil
2. Sutterlüty (270 m)  
Hopfengarten 13, 6830 Rankweil
3. GÜL Süpermarkt (360 m)  
Stiegstraße 65, 6830 Rankweil
4. SPAR Rankweil (520 m)  
Alemannenstraße 20a, 6830 Rankweil
5. Adeg Kogler (560 m)  
Vorderlandstrasse 4, 6830 Rankweil
6. Sutterlüty (740 m)  
Landammangasse 12, 6830 Rankweil



Bäckerei

Anzahl im Umkreis: 2

7. Bäckerei Steurer (400 m)  
Stiegstraße 67, 6830 Rankweil
8. Bäck Breuß (620 m)  
Alemannenstraße 33, 6830 Rankweil



Friseur

Anzahl im Umkreis: 2

10. Friseursalon Montfort (200 m)  
Montfortstraße 55, 6830 Rankweil
11. Elke Scheidbach (630 m)  
Hadeldorfstraße 8, 6830 Rankweil



Post

Anzahl im Umkreis: 1

9. bp Tankstelle Rankweil (Post Partner) (310 m)  
Stiegstrasse 63, 6830 Rankweil

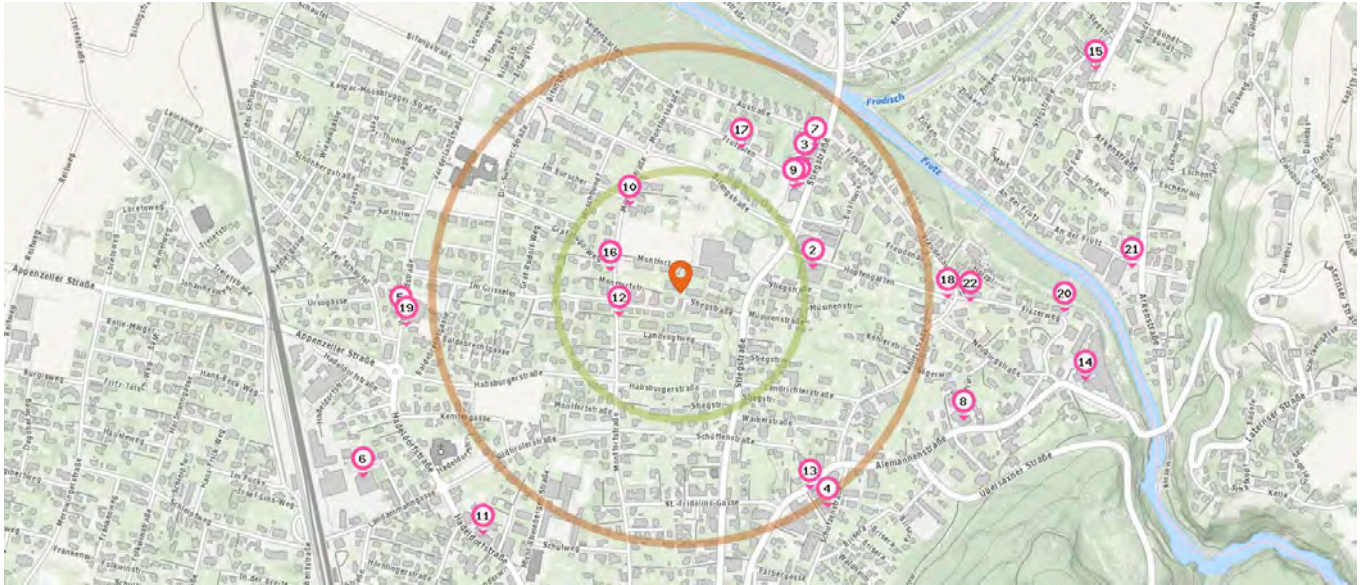


Briefkasten

Anzahl im Umkreis: 4

12. Briefkasten (130 m)  
Landvogtweg 3a, 6830 Rankweil

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten

- 13. Briefkasten (470 m)  
Alemannenstraße 20b, 6830 Rankweil
- 14. Briefkasten (830 m)  
Alemannenstraße 52, 6830 Rankweil
- 15. Briefkasten (950 m)  
Arkenstraße 12, 6835 Muntlix

- 20. Recycling Glas (770 m)  
Flözerweg 19, 6830 Rankweil
- 21. Recycling Glas (910 m)  
Arkenstraße 44, 6835 Muntlix



Telefon

Anzahl im Umkreis: 1



Recycling

Anzahl im Umkreis: 6

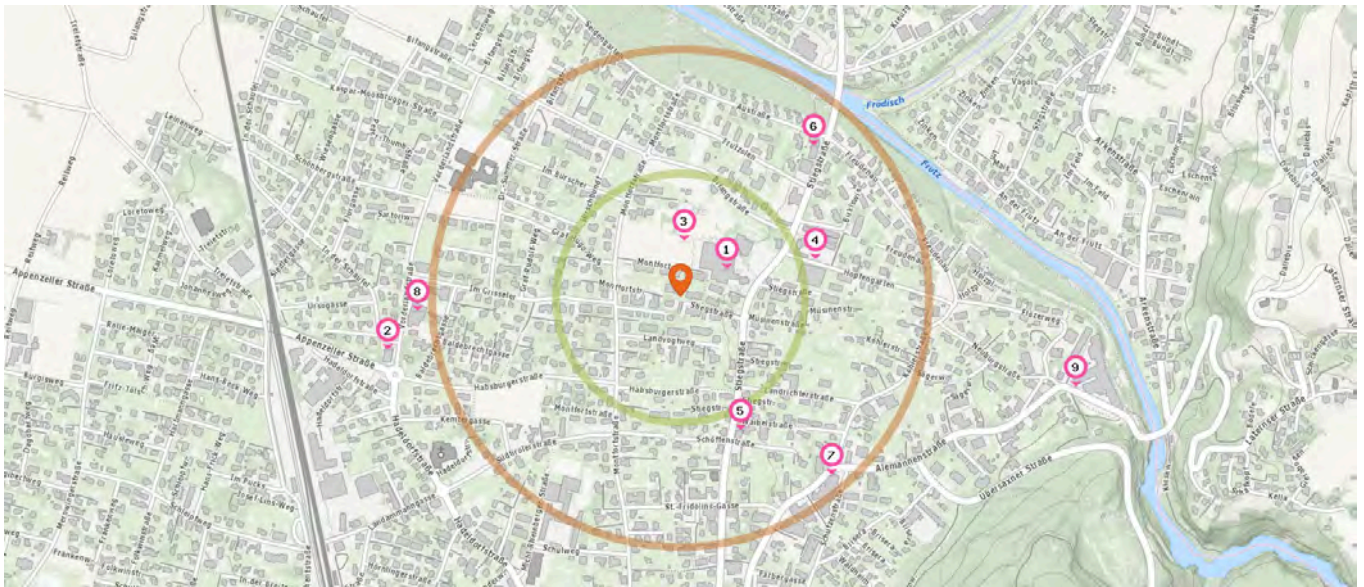
- 16. Recycling Glas (150 m)  
Montfortstraße 47-49, 6830 Rankweil
- 17. Recycling (310 m)  
Frutzolen 18, 6830 Rankweil
- 18. Recycling Glas (540 m)  
Hopfengarten 3, 6830 Rankweil
- 19. Recycling Glas (550 m)  
Vorderlandstraße 4, 6830 Rankweil

- 22. Telefon (580 m)  
Flözerweg 2, 6830 Rankweil



## Shops

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Baumarkt

Anzahl im Umkreis: 2

1. Lagerhaus Rankweil (110 m)  
Stiegstraße 51, 6830 Rankweil
2. Lagerhaus Laterns (600 m)  
In der Schaufel 1, 4920 Weissenbrunn



Florist

Anzahl im Umkreis: 1

4. Gärtnerei Rauch (280 m)  
Hopfengarten 12, 6830 Rankweil



Trafik

Anzahl im Umkreis: 3

6. Trafik Rankweil (400 m)  
Stiegstraße 67, 6830 Rankweil
7. Trafik Rankweil (470 m)  
Alemannenstraße 20, 6830 Rankweil
8. Trafik Rankweil (530 m)  
Vorderlandstraße 4, 6830 Rankweil



Gartencenter

Anzahl im Umkreis: 1

3. BayWa Gartenmarkt (110 m)  
Montfortstraße 48a, 6830 Rankweil

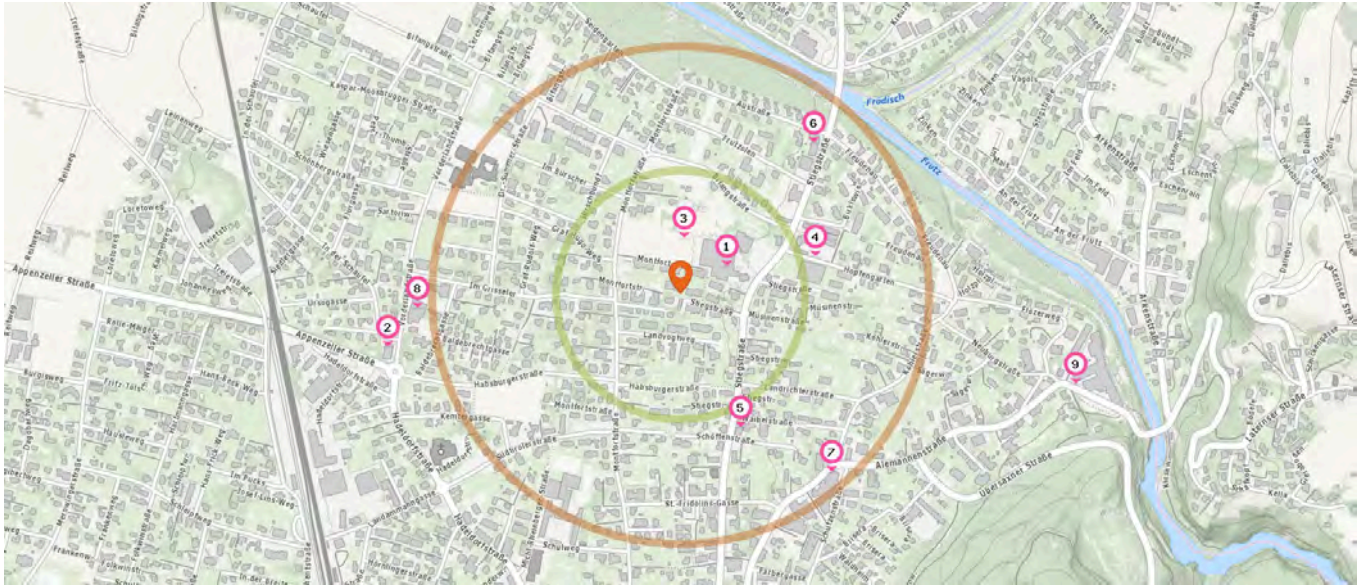


Bekleidungsgeschäft

Anzahl im Umkreis: 1

5. NKD Laterns (300 m)  
Stiegstr. 22, 6830 Rankweil

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



■ Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

■ Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Computergeschäft

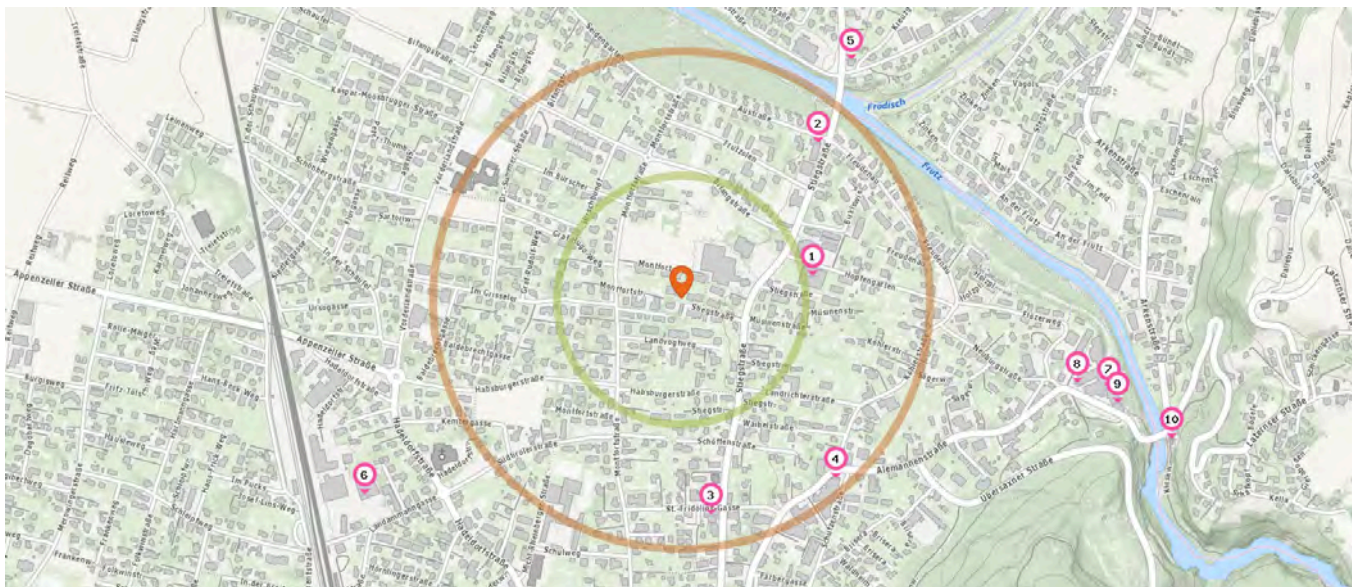
Anzahl im Umkreis: 1

- 9. Rankweil, Vinomna Center (820 m)  
Bahnhofstraße 13/Top 1, 6830 Rankweil



## Gastronomie & Beherbergung

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Restaurant



Bar

Anzahl im Umkreis: 7

1. Sutterlüty Restaurant (270 m)  
Hopfengarten 13, 6830 Rankweil
2. China Restaurant Yong Feng (420 m)  
Stiegstraße 69, 6830 Rankweil
3. Gasthof Mohren (440 m)  
Stiegstraße 17, 6830 Rankweil
4. Ristorante Michele (480 m)  
Alemannenstraße 22, 6830 Rankweil
5. Gasthaus Adler (590 m)  
Austraße 1, 6832 Sulz
6. Sutterlüty Restaurant (750 m)  
Landamannngasse 12, 6830 Rankweil
7. Primavera (880 m)  
Alemannenstraße 52b, 6830 Rankweil

Anzahl im Umkreis: 1

8. Glashaus (810 m)  
Alemannenstraße 49, 6830 Rankweil



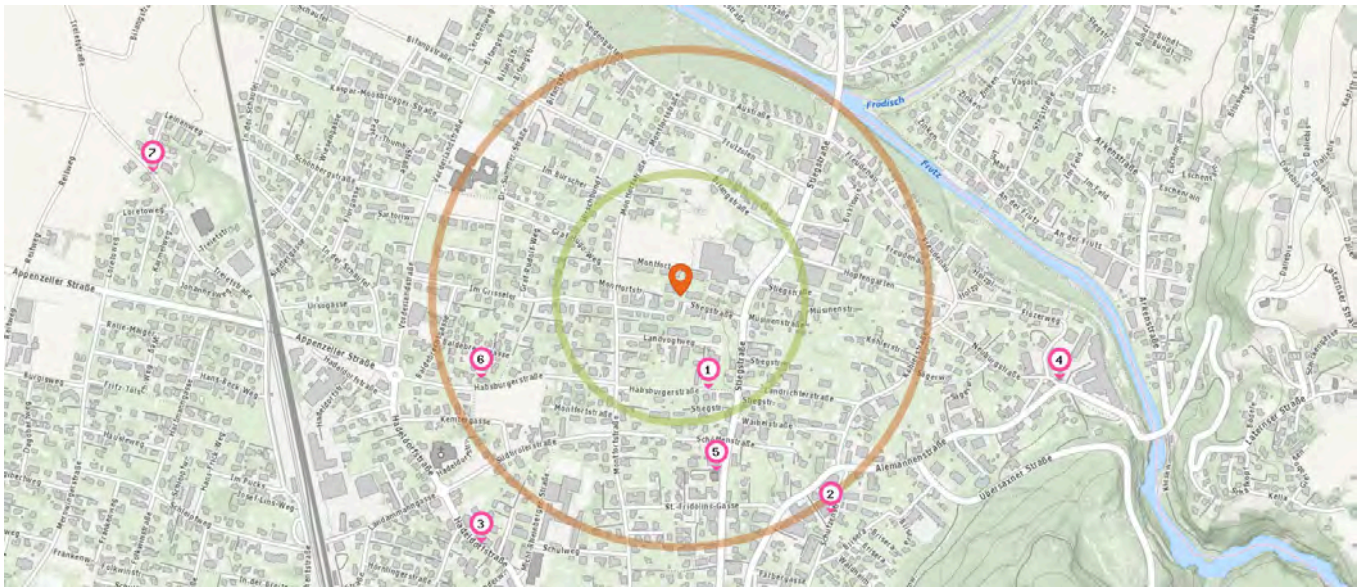
Pub

Anzahl im Umkreis: 2

9. Patricks Canadian Taverne (900 m)  
Alemannenstraße 49, 6830 Rankweil
10. s'firobot (1,0 km)  
Arkenstraße 67, 6835 Muntlix

## Gesundheit

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Arzt

7. Dipl.Tzt. Alexandra WILLI (1,1 km)  
Trietstr. 27, 6830 Rankweil

Anzahl im Umkreis: 6

1. Frau PD Dr. Mann-Baldauf Eva (190 m)  
Habsburgerstraße 1, 6830 Rankweil
2. Herr Dr. Kovacsovics Walter (530 m)  
Schützenstraße 5, 6830 Rankweil
3. Frau Dr. Abbrederis Maria (640 m)  
Hadeldorfstraße 8, 6830 Rankweil
3. Frau Dr. Entner-Knoblechner Christine (640 m)  
Hadeldorfstraße 8, 6830 Rankweil
4. Herr Dr. Achleitner Markus (780 m)  
Alemannenstraße 47, 6830 Rankweil
4. Frau Dr. Hensler Reingard (780 m)  
Alemannenstraße 47, 6830 Rankweil



Apotheke

Anzahl im Umkreis: 1

5. Vinomna Apotheke (360 m)  
Stiegstraße 23, 6830 Rankweil



Tierarzt

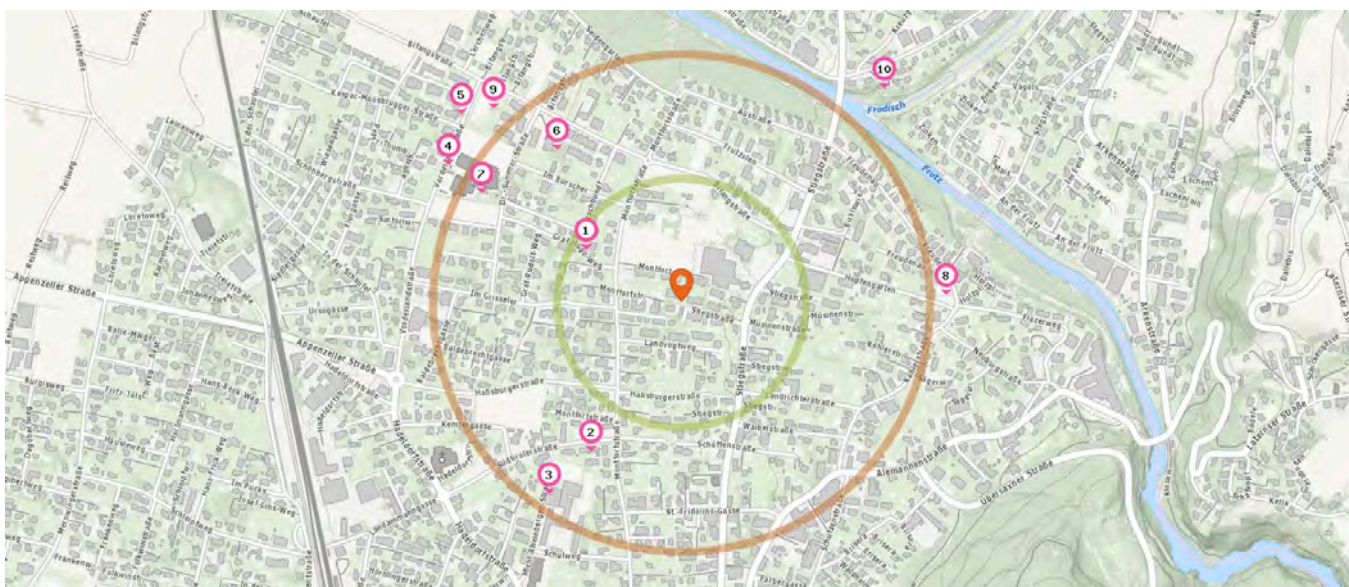
Anzahl im Umkreis: 3

6. Dipl.Tzt.Dr. Walter JUNGER (430 m)  
Habsburgerstr. 24, 6830 Rankweil
7. Dipl.Tzt.Dr. Robert GRISS (1,1 km)  
Trietstr. 27, 6830 Rankweil



## Familien & Kinder

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Kindergarten



Spielplatz

Anzahl im Umkreis: 5

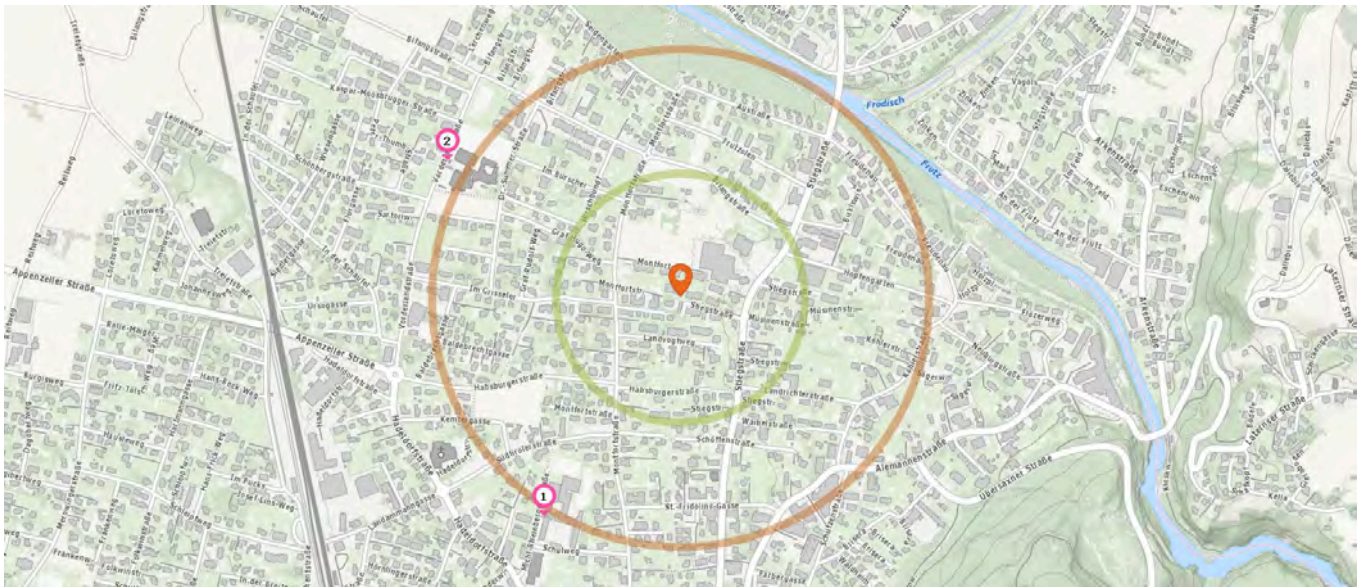
1. Rankweil-Montfort (220 m)  
Graf Hugo-Weg 7, 6830 Rankweil
2. Rankweil-BEKIBE (350 m)  
Südtirolerstr. 1a, 6830 Rankweil
3. Rankweil-Hadeldorf (470 m)  
Michl Reinberger-Str. 12, 6830 Rankweil
4. Rankweil-Kinder-u.Familientreff Bifang (540 m)  
Vorderlandstr. 30, 6830 Rankweil
5. Rankweil-KIBE i. Kinder- u. Familientreff Bifang (580 m)  
Vorderlandstr. 28, 6830 Rankweil

Anzahl im Umkreis: 5

6. Spielplatz (390 m)  
Dr.-Summer-Straße 22b, 6830 Rankweil
7. Spielplatz (460 m)  
Vorderlandstraße 30, 6830 Rankweil
8. Spielplatz Oberdorf (530 m)  
Köhlerstraße 31, 6830 Rankweil
9. Spielplatz Bifang (540 m)  
Doktor-Summer-Straße 17a, 6830 Rankweil
10. Frutzbrücke (590 m)  
Köhlerweg 1, 6832 Sulz

## Bildungseinrichtungen

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Schule

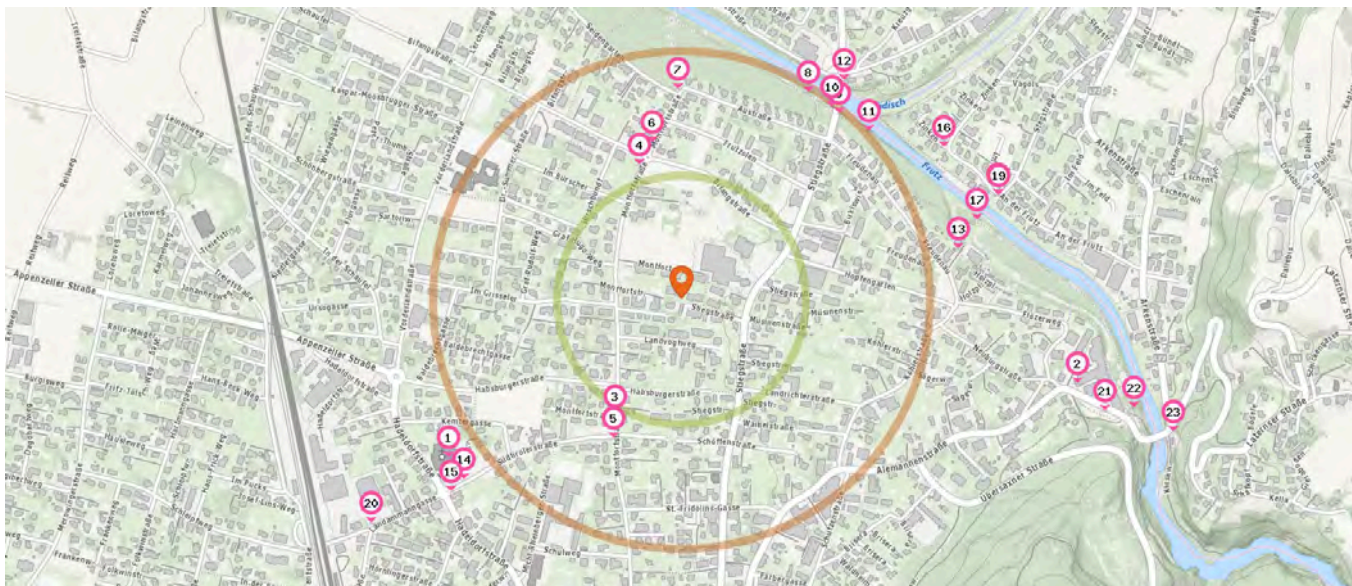
Anzahl im Umkreis: 4

1. Mittelschule Rankweil-Ost (520 m)  
Michael-Rheinberger-Straße 8, 6830 Rankweil
1. Hauptschule Rankweil-West (520 m)  
Michael-Rheinberger-Straße 8, 6830 Rankweil
2. Polytechnische Schule Rankweil (540 m)  
Vorderlandstraße 30, 6830 Rankweil
2. Volksschule Rankweil Montfort (540 m)  
Vorderlandstr. 30, 6830 Rankweil



## Freizeit & Tourismus

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten  Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Religion

Anzahl im Umkreis: 1

1. St. Josef Kirche (570 m)  
Hadeldorfstraße 16, 6830 Rankweil



Touristeninformation

Anzahl im Umkreis: 21

3. Touristeninformation (270 m)  
Südtirolerstraße 2, 6830 Rankweil
4. Touristeninformation (280 m)  
Montfortstraße 60, 6830 Rankweil
5. Touristeninformation (310 m)  
Montfortstraße 24, 6830 Rankweil
6. Touristeninformation (320 m)  
Montfortstraße 69, 6830 Rankweil
7. Touristeninformation (420 m)  
Montfortstraße 81, 6830 Rankweil
8. Touristeninformation (490 m)  
Austraße 6, 6830 Rankweil
9. Frutzbücke (490 m)  
Stiegstraße 71, 6830 Rankweil
10. Touristeninformation (490 m)  
Stiegstraße 71, 6830 Rankweil

11. Touristeninformation (510 m)  
Freudenau 3, 6830 Rankweil
12. Frutzbücke (550 m)  
Müsinenstraße 58, 6832 Sulz
13. Touristeninformation (570 m)  
Stegstraße, 6830 Rankweil
14. Touristeninformation (570 m)  
Südtirolerstraße 21, 6830 Rankweil
15. Touristeninformation (600 m)  
Südtirolerstraße 21, 6830 Rankweil
16. Touristeninformation (610 m)  
Zinken 44, 6835 Muntlix
17. Touristeninformation (610 m)  
Stegstraße 21, 6835 Muntlix
18. Touristeninformation (670 m)  
An der Frutz 17, 6835 Muntlix
19. Muntliger Steg (670 m)  
An der Frutz 17, 6835 Muntlix
20. Touristeninformation (770 m)  
Landammangasse 18, 6830 Rankweil
21. Gewerbepark (880 m)  
Alemannenstraße 56, 6830 Rankweil

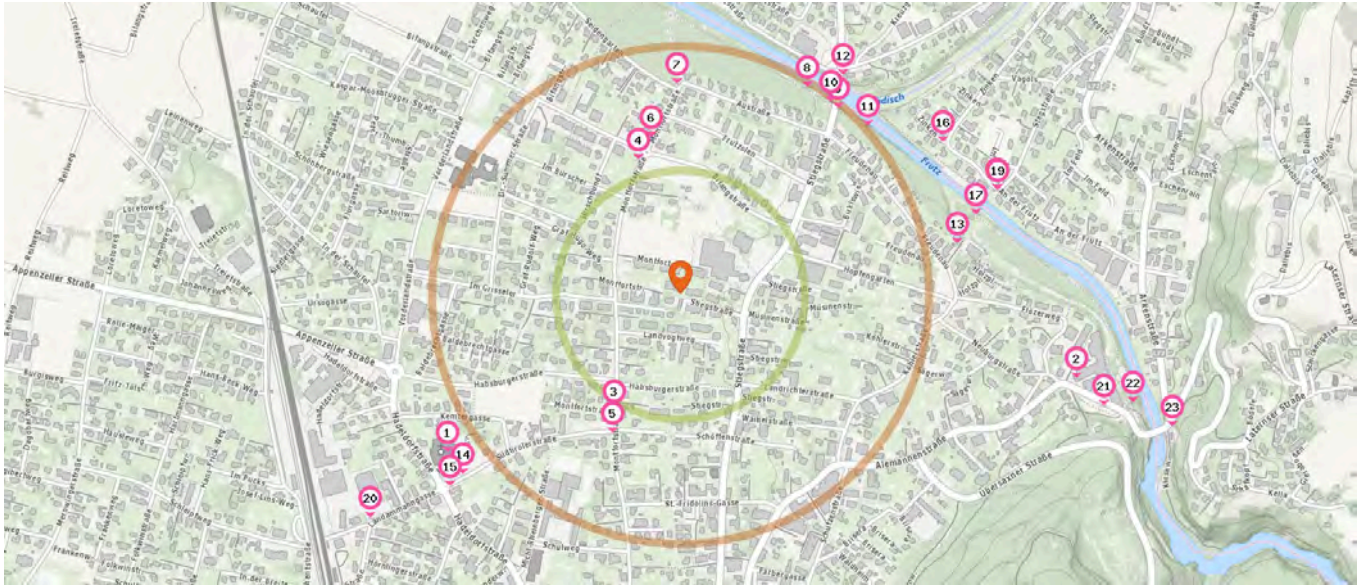


Bar

Anzahl im Umkreis: 1

2. Glashaus (810 m)  
Alemannenstraße 49, 6830 Rankweil

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

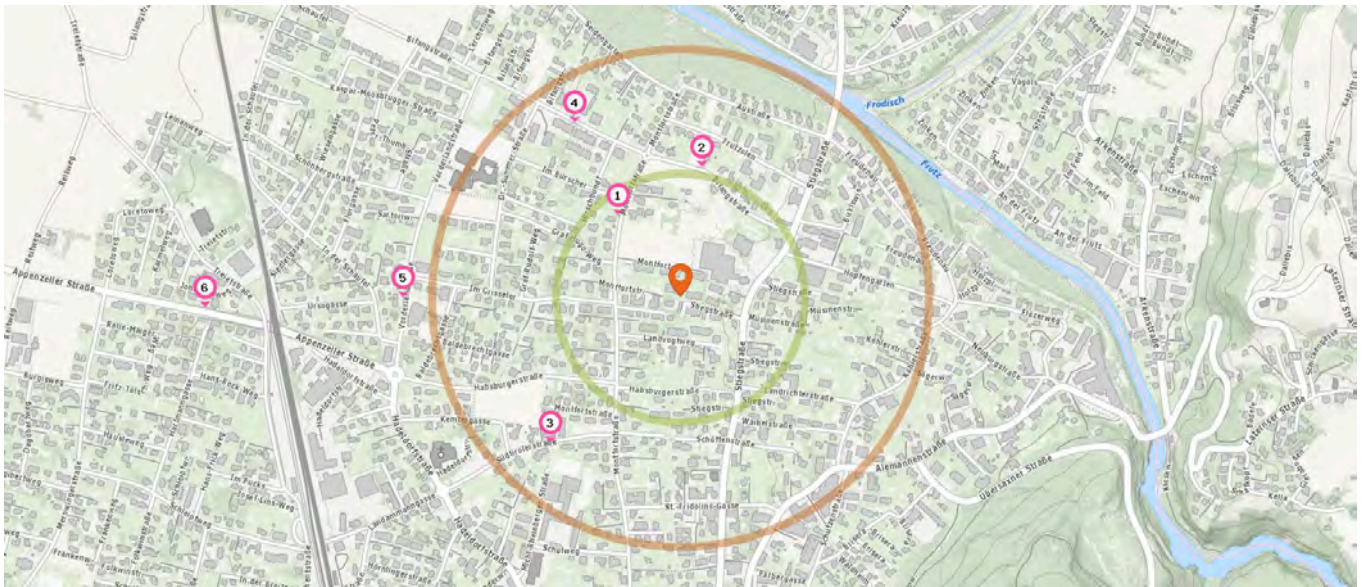
Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten

- 22. Touristeninformation (940 m)  
Arkenstraße 66, 6835 Muntlix
- 23. Touristeninformation (1,0 km)  
Arkenstraße 67, 6835 Muntlix



## Sicherheit

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten

Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Radar

Anzahl im Umkreis: 6

1. Radar (210 m)  
Montfortstraße 57, 6830 Rankweil
2. Radar (260 m)  
Bifangstraße 12, 6830 Rankweil
3. Radar (390 m)  
Südtirolerstraße 10b, 6830 Rankweil
4. Radar (410 m)  
Bifangstraße 37, 6830 Rankweil
5. Radar (560 m)  
Vorderlandstraße 3, 6830 Rankweil
6. Radar (960 m)  
Appenzeller Straße, 6830 Rankweil

# 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](mailto:office@ovi.at), [www.ovi.at](http://www.ovi.at)

#### **Bestellungen**

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG  
1140 Wien, Gurkgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: [mail@maschadruck.at](mailto:mail@maschadruck.at)



# I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbuchseintragungsgebühr** (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 %**  
von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20 % USt.**

\* 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 vorgesehene 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 Mindestdauer 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 wiedergebare 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 (Alleinvertretungsvertrag, Vermittlungsvertrag, 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 (formularmäßig 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 Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll (Ratenplan A oder B))

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

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

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

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber 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 (Immobilienveräußerungsteuer)

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 Immobilienveräußerungsteuer 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 Immobilienveräußerungsteuer** 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 Veräußerungsgewinnes 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 veranlagern. Gem. § 20 Abs 2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

## **2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer**

### **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 Immobilienertragsteuer an.

### **B) Selbst erstellte Gebäude**

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für **selbst erstellte Gebäude** (Veräußerer hat die Bauherrneigenschaft) 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 Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

## **3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung**

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünfzehnteln – 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 Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

## **4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung**

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 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 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 Kaufvertragserstellung 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

ATRIUM Warger & Fink GmbH  
Montfortplatz 2  
6923 Lauterach

Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

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)

ATRIUM Warger & Fink GmbH  
Montfortplatz 2  
6923 Lauterach

office@atrium.at  
T 05574/844-44

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

.....  
.....

- Bestellt 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**

# DATENSCHUTZINFORMATION FÜR INTERESSENTEN UND KUNDEN (IMMOBILIENVERMITTLUNG)

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die nachstehende Übersicht soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren.

<b>Verantwortlicher:</b>	ATRIUM Warger & Fink GmbH, Montfortplatz 2, 6923 Lauterach, Tel: 05574-8 44 44
<b>Datenschutzbeauftragter:</b>	Es ist <u>kein</u> Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.
<b>Zu welchem Zweck verarbeiten wir Ihre Daten:</b>	Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (wie z. B. Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten)
<b>Rechtsgrundlage:</b>	Vertrag, Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag) sowie gesetzliche Grundlage
<b>Wie lange speichern wir Ihre Daten:</b>	Die Daten werden während der Dauer des Vertragsverhältnisses und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.
<b>An wen geben wir Ihre Daten weiter: (mögliche Empfänger-kategorien)</b>	<p>Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang und soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht.</p> <p>Mögliche Empfänger können sein: Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind (z.B. EDV, sonstige Verwaltungseinheiten) oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. zur Abwicklung gemeinsamer Projekte);</p> <p>an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte (an der Geschäftsabwicklung notwendigerweise teilnehmende Personen und potentielle Vertragspartner, weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, private und öffentliche Stellen, die Informationen zu Objekten bekannt geben können oder benötigen, Versicherungen)</p> <p>Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Lohnverrechnung, Rechtsanwalt) sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren) oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragnehmer tätig sind.</p> <p><b>Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.</b></p>
<b>Datenübertragbarkeit</b>	Es besteht kein Recht auf Datenübertragbarkeit.

Eine Übermittlung an Empfänger in einem Drittland (außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation ist nicht vorgesehen. Es besteht keine automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling).

Es ist weder vertraglich noch gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie Ihre Daten bereitstellen und es gibt auch keine Verpflichtung dazu. Die Daten sind allerdings erforderlich, damit das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

**i** Als betroffener Person steht Ihnen grundsätzlich das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Widerspruch zu. Zur Ausübung Ihrer Rechte wenden Sie sich bitte an:

ATRIUM Warger & Fink GmbH, Montfortplatz 2, 6923 Lauterach, Tel: 05574-8 44 44, office@atrium.at

Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, können Sie sich bei der Datenschutzbehörde beschweren.