



ANWALTSGESELLSCHAFT

# WAS IST VOR JAHRESENDE NOCH ZU TUN?

HYPO OBERÖSTERREICH

18. Oktober 2012

RECHTSANWALT

ALEXANDER HASCH

[www.hasch.eu](http://www.hasch.eu)



HASCH  
&  
PARTNER

**HYPO Experten-Talk**  
Was ist vor Jahresende noch zu tun?

18. Oktober 2012

RECHTSANWALT  
DDR. ALEXANDER HASCH  
UNIV.-LEKTOR



HASCH  
&  
PARTNER

**1. GRUNDBUCHSgebührenNOVELLE –  
STATT EINHEITSWERT  
KÜNFTIG VERKEHRSWERT !**

2



HASCH  
&  
PARTNER

Neuregelung aufgrund Verfassungswidrigkeit der bisherigen Regelung.

- Derzeitiges Stadium: Ministerialentwurf
- Voraussichtliches In-Kraft-treten: 01.01.2013
- Betrifft vorrangig unentgeltliche Übertragungen von Liegenschaften (Schenkung, Erbschaft).

A. HASCH 3



HASCH  
&  
PARTNER

Bisher:

- 1,1 % Eintragungsgebühr vom 3-fachen Einheitswert und
- 3,5 % (bei nahen Angehörigen 2 %) GrEst

Künftig:

- 1,1 % Eintragungsgebühr vom Verkehrswert

A. HASCH 4



**HASCH  
&  
PARTNER**

Beispiel zur Eintragungsgebühr  
(Eigentumswohnung):

- 3-facher Einheitswert      EUR    60.000,00  
     Eintragungsgebühr      **EUR    660,00**
- Verkehrswert              EUR    250.000,00  
     Eintragungsgebühr      **EUR    2.750,00**

⇒ Zusätzliche Belastung bei Verkehrswert  
 als BMG:                      **EUR    2.090,00**

A. HASCH 5



**HASCH  
&  
PARTNER**

Ausnahmen eher restriktiv:

- Erwerbsvorgänge zur Fortführung eines Betriebes, sowie
- Erwerbsvorgänge zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses bei nahen Angehörigen mit gemeinsamem Haushalt

Gefahr: Voraussichtlich fällt auch bei GrESt die Bezugnahme auf den 3-fachen Einheitswert

A. HASCH 6



HASCH  
&  
PARTNER

Beispiel Grunderwerbsteuer (Eigentumswohnung):

- 3-facher Einheitswert            EUR    60.000,00  
   Eintragungsgebühr            EUR        660,00  
   GrEst (3,5 %)                    EUR       2.100,00
- Verkehrswert                    EUR    250.000,00  
   Eintragungsgebühr            **EUR    2.750,00**  
   GrEst (3,5 %)                    **EUR    8.750,00**

⇒ Zusätzliche Belastung bei Verkehrswert  
 als BMG:                            **EUR    8.740,00**

A. HASCH 7



HASCH  
&  
PARTNER

Welche Möglichkeiten zur Bescheinigung  
 des Verkehrswertes in Frage kommen, ist noch  
 weitestgehend offen (Gutachten, Immobilien-  
 preisspiegel, frühere Veräußerungen, etc.)

Entscheidung über den Wert wird letztlich dem  
Kostenbeamten übertragen (Willkürgefahr!)

A. HASCH 8



HASCH  
&  
PARTNER

## 2. IMMOBILIENKAUF AUS RECHTLICHER SICHT – TIPPS UND TRICKS

9



HASCH  
&  
PARTNER

### 2.1. GEWÄHRLEISTUNGSTHEMEN BEIM GRUNDSTÜCKSKAUF

- Gewährleistung für eine bestimmte Größe,  
einen bestimmten Zustand und ein bestimmtes  
Ertragnis des Kaufgegenstandes
- Gewährleistung für Bodenbeschaffenheit und  
Kontaminationsfreiheit

A. HASCH

10



HASCH  
&  
PARTNER

## 2.1. GEWÄHRLEISTUNGSTHEMEN BEIM GRUNDSTÜCKSKAUF

- Gewährleistung, dass keine gerichtlichen Verfahren (zB langwierige Nachbarschaftsstreitigkeiten) oder öffentlich-rechtliche Verfahren anhängig sind
- Gewährleistung der Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften (zB Bauauflagen)

A. HASCH 11



HASCH  
&  
PARTNER

## 2.1. GEWÄHRLEISTUNGSTHEMEN BEIM GRUNDSTÜCKSKAUF

- Gewährleistung der Freiheit von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten
- Gewährleistung für die Bestands- und Nutzungsfreiheit der Liegenschaft

Vorsicht: keine Gewährleistung bei Erwerb im Rahmen einer **gerichtlichen Versteigerung!**

A. HASCH 12



**HASCH  
&  
PARTNER**

## 2.2. WAS NOCH ZU BEACHTEN IST

- Sind Baubewilligung und Benützungsbewilligung vorhanden?
- Gibt es Bauauflagen, Richtlinien des Denkmalschutzes oder andere Auflagen?
- Bestehen andere Belastungen? (zB Wohnrechte, Vorkaufsrechte, Veräußerungsverbote, Leitungsführungen, Optionsverträge, etc.)

A. HASCH 13



**HASCH  
&  
PARTNER**

## 2.3. ENERGIEAUSWEIS

Aufgrund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) muss seit 01.01.2009 verpflichtend, bei:

- Vermietung,
- Verpachtung oder
- Verkauf von Gebäuden und Gebäudeteilen,

ein Energieausweis dem Mieter/Käufer/Pächter vorgelegt und dem Käufer zusätzlich auch übergeben werden.

A. HASCH 14



HASCH  
&  
PARTNER

## 2.3. ENERGIEAUSWEIS

- Die Vorlage/Übergabe ist gesetzlich **zwingend** und kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden.
- Der Energieausweis darf **maximal 10 Jahre alt** sein.

A. HASCH 15



HASCH  
&  
PARTNER

## 2.3. ENERGIEAUSWEIS

- Wird ein Energieausweis nicht oder nicht rechtzeitig vorgelegt, dann gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
- Dies kann sowohl für den Käufer als auch den Verkäufer nach- oder vorteilhaft sein.
- Daher **Achtung bei Kauf und Verkauf!**

A. HASCH 16



### 2.3. ENERGIEAUSWEIS

- Zusätzlich zum EAVG sind auch die unterschiedlichen Regelungen der Bundesländer zu beachten.
- Energieausweis darf grundsätzlich nur von einem entsprechenden Fachmann erstellt werden.
- Bundesländerspezifisch werden unterschiedliche Erfordernisse an die fachlichen Qualifikationen gestellt – daher **Vorsicht beim Energieausweis aus dem Internet!**

A. HASCH 17



### 2.3. ENERGIEAUSWEIS

- Die Kosten des Energieausweises sind grundsätzlich sehr einzelfallabhängig (Gebäude, Alter, Zustand, Lage, Ausmaß etc.), und können daher auch erheblich variieren.
- Empfehlung: mehrere Angebote einholen.

A. HASCH 18



HASCH  
&  
PARTNER

### 3. AUFLÖSUNG VON (GEBÄUDE-)VERSICHERUNGEN BEIM LIEGENSCHAFTSKAUF

19



HASCH  
&  
PARTNER

- Grundsätzlich geht die bestehende Gebäudeversicherung auf den Erwerber über.
- Erwerber darf aber nach **§ 70 Abs 2 VersVG** das Versicherungsverhältnis aufkündigen.
- Er muss dieses Kündigungsrecht aber **innerhalb eines Monats ab dem Erwerb** ausüben, da es ansonsten erlischt.

A. HASCH 20



HASCH  
&  
PARTNER

- **Fristauslösend** ist die Zustellung des Verbücherungsbeschlusses.
- Erlangt man erst später bzw. nach Ablauf der Frist Kenntnis vom Bestehen einer Versicherung, so ist man für die spätere Kenntniserlangung selbst beweispflichtig.

A. HASCH 21



HASCH  
&  
PARTNER

Erwirbt eine **Personenmehrheit** das Objekt, so kann der Versicherungsvertrag nur gemeinsam aufgekündigt werden.

- Kündigt nur ein Erwerber (ohne Vollmacht der Übrigen) so hat der Versicherer die Kündigung ausdrücklich als unwirksam zurückzuweisen.
- Erfolgt keine Zurückweisung, so gilt die Versicherung dennoch als wirksam aufgekündigt.

A. HASCH 22



HASCH  
&  
PARTNER

Achtung bei **Dauerrabattrückverrechnung**:  
 Diese ist zwar laut OGH in vielen Fällen  
 gesetzwidrig, es sollte aber (va. bei Verkauf)  
 zur Absicherung trotzdem im Vertrag geregelt  
 werden, wer diese Kosten allenfalls trägt.  
 Fehlt eine Regelung geht dies **zu Lasten des  
 Verkäufers!**

A. HASCH 23



HASCH  
&  
PARTNER

**4. TREUHANDABWICKLUNGEN**

24



HASCH  
&  
PARTNER

Treuhandabwicklung bei Rechtsanwälten und Notaren mit **Kammerversicherung** möglich

- aufwendigere Abwicklung aber hohe Versicherungsdeckung und Überwachung
- freiwillig und verzichtbar

Neu seit Mai 2012: Namensrangordnung für vorgesehenen Treuhänder  
(bei größeren Liegenschaftsprojekten sinnvoll)

A. HASCH 25



HASCH  
&  
PARTNER

## 5. GESTALTUNGEN

26



**HASCH  
&  
PARTNER**

### **Persönlicher Ankauf / Verkauf**

- ImmoEST 25 % des Veräußerungsgewinns (bei Alt-Grundstücken pauschaliert)
- Ausnahmen und Möglichkeiten zur Minderung des Gewinnes (Inflationsabschlag, Kosten Selbstberechnung und Mitteilung FA) prüfen
- Zwischenschaltung Treuhänder problematisch (mehrfache GrEST!)

A. HASCH 27



**HASCH  
&  
PARTNER**

### **GmbH**

- wird oft eingesetzt (SPV)
- 25 % KESt auf Veräußerungsgewinn bei Anteilsverkauf
- GrEST bei Anteilsvereinigung!

### **Privatstiftung**

- Situation geringfügig verbessert
- ImmoEST bei Zuwendungen auf KESt anrechenbar!

A. HASCH 28



**HASCH  
&  
PARTNER**

**Neue Praxis:**

- FA verlangt Prognoserechnung bei Fremdfinanzierung
  - + potentielle Mieterträge
  - Leerstandsrisiko
  - Afa
  - sonstige Kosten
- 20 Jahre Laufzeit für Überschusserzielung

A. HASCH 29



**HASCH  
&  
PARTNER**

- **Fremdfinanzierungsgrad:**  
je nach Ertragslage der Immobilie!
- **Konsequenz mangelnder Überschüsse:**  
Verlust des Vorsteuerabzugs beim Ankauf!

A. HASCH 30



HASCH  
&  
PARTNER

**DANKE FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT**

31



HASCH  
&  
PARTNER

**WIEN:**  
Zelinkagasse 10, 1010 Wien  
Tel: 01 / 532 12 70-0  
a.hasch@hasch.eu

**LINZ:**  
Landstraße 47, 4020 Linz  
Tel: 0732 / 77 66 44-132  
a.hasch@hasch.eu

**[www.hasch.eu](http://www.hasch.eu)**

32