

Das wollen unsere Kunden wissen!

Welche Fragen brennen den Käufern bzw. Verkäufern von Immobilien unter den Nägeln?

Die Vielfalt von Themen im Zuge von Immobilienrechtsgeschäften ist umfassend. Die Kunden fordern bei Einschaltung eines Maklers von der Markteinschätzung über den Verkauf der Immobilie bis hin zu den damit zusammenhängenden Steuerthemen eine große Bandbreite an Fachwissen ein. Genau dieses fachübergreifende Beratungsspektrum kann das Realbüro Hagen aufgrund seiner jahrzehntelangen Marktpräsenz und der stetigen Weiterbildung der langjährigen Mitarbeiter seinen Kunden bieten.

Wir haben für Sie einen Auszug an Themen zusammengefasst:

1) Wie kann der Wert einer Immobilie bestimmt werden?

Der „Verkehrswert“ wird im Gesetz umständlich, als derjenige Preis definiert, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Mit anderen Worten heißt es nichts anderes, als dass der Marktwert bestimmt werden soll. Was ist bei einem freien Verkauf der erzielbare Preis?

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (BGBl. 150/92 seit 1.7.1992 in Kraft) stellt einen rechtlichen Rahmen als Orientierungs- und Entscheidungshilfe für die Bewertung. Dabei werden folgende Wertermittlungsverfahren üblichsmäßig unterschieden:

- Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren wird ausgehend von den üblichen Herstellungskosten eines Gebäudes, das Alter, die Mängel, die Schäden etc. abgezogen. Hinzugezählt wird der Wert des Grundstücks.

- Ertragswertverfahren

Hier handelt es sich um eine ertragsorientierte Bewertung einer Immobilie. Aus Mieteinnahmen unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird der Wert einer Immobilie bestimmt.

- Discounted Cash Flow Verfahren (DCF)

Es ist ein internationales Bewertungsverfahren, welches ebenfalls die ertragsorientierte Be-



trachtung als Grundlage hat. Das DCF Verfahren unterteilt die Erträge einer Immobilie in fixe und unsichere Zahlungsströme.

2) Welche Steuern fallen beim Kauf/Verkauf einer Immobilie für den Käufer/Verkäufer an?

Beim Kauf einer Immobilie fallen für den Käufer Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% des Kaufpreises (= angenommene Verkehrswert) und die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% des Kaufpreises, in Summe somit 4,6% des Kaufpreises an.

Bei unentgeltlichen Übertragungen (= Schenkung, Erbe) wird die Grunderwerbssteuer seit 1.1.2016 nicht mehr vom Einheitswert sondern vom Verkehrswert des Grundstückes berechnet. Bei allen unentgeltlichen Übertragungen kommt derzeit folgender Stufentarif zur Anwendung:

Grundstückswert bis 250.000 Euro, 0,5%
Für die nächsten 150.000 Euro, 2,0%
Darüber hinaus, 3,5%

Hingegen fällt für den Verkäufer bei einem Verkauf einer Immobilie die sogenannte Immobilienertragssteuer an. Wurde die Immobilie vom Verkäufer nach dem Bewertungsstichtag 31.3.2002 entgeltlich erworben, so liegt der anzuwendende Steuersatz bei 30% (berechnet vom Verkaufserlös abzüglich Anschaffungswert). Aber auch Immobilien, die vor diesem Stichtag letztmalig entgelt-



Fotos: Realbüro Hagen

lich erworben wurden und daher nicht mehr steuerverfangen sind, unterliegen der Immobilienertragssteuer. Allerdings kann für sogenanntes „Altvermögen“ ein pauschaler Steuersatz von 4,2% des Verkaufserlöses herangezogen werden. Wurde das Grundstück jedoch nach dem 31.12.1987 in Bauland umgewidmet, so sind 18% vom Verkaufserlös an das Finanzamt abzuführen.

3) Ein vermietetes Objekt wird verkauft. Geht der Mietvertrag automatisch über?

Die Antwort lautet JEIN. Hier kommt es darauf an, ob das Kaufobjekt dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtes unterliegt oder nicht. Einfamilienhäuser unterliegen meist keinen mietrechtlichen Beschränkungen und kann ein Käufer der Immobilie daher das Mietverhält-

nis kündigen. Bei Wohnungen hingegen ist der Käufer in aller Regel auch an das bereits bestehende Mietverhältnis gebunden. Eine konkrete Beurteilung kann jedoch nur im konkreten Einzelfall geschehen.

Das Realbüro Hagen als ausgewiesener Experte mit über 50-jähriger Immobilienerfahrung freut sich auf Ihren Anruf! (Entgeltliche Einschaltung)

Info

Realbüro Hagen Immobilien GmbH
Tel. 05577 / 83 111 - 0
Fax 05577 / 83 111 - 3
www.realbuerohagen.at

HAGEN
REALBÜRO