

DR. ROBERT AFLENZER  
RECHTSANWALT  
VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN

A-4050 Traun  
Neubauerstraße 14/1

Telefon: +43 7229 / 21110  
Fax: +43 7229 / 21823  
Home: [www.raaflenzer.at](http://www.raaflenzer.at)  
e-mail: [office@raaflenzer.at](mailto:office@raaflenzer.at)

# Grundlegende Informationen zum **LIEGENSCHAFTSKAUFVERTRAG**

insbesondere zum Kauf bzw. Verkauf von  
**Häusern**  
**Eigentumswohnungen**  
**und Grundstücken**

Stand: 16.04.2012

**INHALTSVERZEICHNIS:**

	<i>Seite</i>
<b>Allgemeines zum Liegenschaftskaufvertrag</b>	<b>3</b>
Anbot und Annahme	3
Kaufverträge über Liegenschaften	3
Bezeichnung des Kaufgegenstandes	3
Kaufpreis	4
Zahlung des Kaufpreises, Zahlungsmodalitäten	4
Zahlungsvarianten	5
Pfandbestellung	5
Bedingungen beim Liegenschafts Kauf	6
Übergang des Besitzes, der Nutzung, der Lasten und Gefahren	6
Rechte und Lasten an der Liegenschaft	7
Aufsandungserklärung	9
<b>Kosten und Abgaben</b>	<b>10</b>
<b>Grundbuchsverfahren</b>	<b>11</b>
<b>Wichtige Hinweise</b>	<b>12</b>
<b>Anhänge</b>	
Anhang ./1 - § 30 EStG neu (Stand per 01.04.2012)	13
Anhang ./2 - § 30 EStG alt (gültig bis / Stand per 31.03.2012)	15

## **ALLGEMEINES ZUM LIEGENSCHAFTSKAUFVERTRAG**

Der **Kaufvertrag** kommt durch **übereinstimmende Willenserklärung der Parteien** zustande (Konsensualvertrag). Die Parteien müssen sich einig sein über:

1. den **Kaufgegenstand** und
2. den **Kaufpreis**

Sind im Kaufvertrag Nebenabreden beinhaltet (z.B. die Fälligkeit, die Finanzierung etc), müssen sich auch diesbezüglich die Vertragsparteien einig sein, ohne dass hier ein Irrtum, List oder Zwang vorliegt.

### **Anbot und Annahme**

Damit ein Liegenschafts Kauf wirksam zustande kommen kann, benötigt man:

1. ein **Anbot** (z.B. des Verkäufers) einen Vertrag zu bestimmten Bedingungen abschließen zu wollen (wesentliche Vertragsbestimmungen) und
2. die **Annahme** (z.B. durch den Käufer).

Die Annahme ist die Zustimmung zum Anbot und muss innerhalb der Annahmefrist, welche im Anbot genannt ist oder aber bis zum Widerruf des Anbot, erfolgen.

### **Kaufverträge über Liegenschaften:**

Das Gesetz schreibt keine besondere Form vor, d.h. auch ein mündlicher Kaufvertrag über eine Liegenschaft ist rechtswirksam. Für die grundbücherliche Eintragung des Eigentums gelten jedoch Formvorschriften (schriftlicher Kaufvertrag, beglaubigte Unterschrift), weshalb Liegenschafts Kaufverträge praktisch immer in Form eines schriftlichen Vertrages mit notarieller Beurkundung abgeschlossen werden.

Für die **Übertragung von Liegenschaften** ist es aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, das Eigentumsrecht des Käufers im **Grundbuch** einverleiben (eintragen) zu lassen, daher müssen Verträge über Liegenschaften zur grundbücherlichen Durchführung schriftlich vorliegen und in einer verbücherungsfähigen Urkunde beurkundet sein. Dies bedeutet, dass für die Eintragung im Grundbuch die Unterschriften der Vertragsparteien gerichtlich oder notariell zu beglaubigen sind.

### **Bezeichnung des Kaufgegenstandes**

Der Kaufgegenstand ist im Liegenschafts Kaufvertrag genau zu bezeichnen. Um den grundbücherlichen Erfordernissen zu genügen, ist der Kaufgegenstand mittels

- Einlagezahl
- Grundbuchsbezeichnung
- Bezirksgericht, bei welchem das Grundbuch geführt wird
- Grundstücksnummer
- Widmung des Grundstücks (z.B. Baulandwidmung) sowie
- der Grundstücksadresse

genau zu bezeichnen.

Für die Übertragung einer Eigentumswohnung muss die Wohnung samt Nummer und Anzahl der Anteile an der Gesamtliegenschaft genau bezeichnet werden.

### Kaufpreis

Gemäß § 1054 ABGB **muss der Kaufpreis bestimmt sein** und in barem Geld bestehen. Für die Bestimmbarkeit des Kaufvertrages genügt es jedoch, dass der Preis objektiv bestimmbar ist (z.B. ein Verkauf zu einem noch festzustellenden Schätzpreis).

### Zahlung des Kaufpreises

Die Regelung der Bezahlung ist einer der heikelsten Bereiche bei der Abwicklung eines Liegenschaftskaufes. Einerseits ist sicherzustellen, dass der **Käufer Eigentum an der Liegenschaft erwirbt**, andererseits ist zu gewährleisten, dass der **Verkäufer den Kaufpreis tatsächlich erhält**.

Um sowohl Interessen des Verkäufers als auch des Käufers entsprechend zu berücksichtigen, fungiere ich nicht nur als **Vertragsverfasser**, sondern auch als **Treuhänder**. In dieser Funktion Sorge ich für die reibungslose Abwicklung des Kaufvertrages.

Als Sicherheit für Käufer und Verkäufer ist das sogenannte Treuhandbuch bei der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer eingerichtet. Das Treuhandbuch dient, der **Sicherheit bei der Abwicklung des Liegenschaftskaufes** und der **Transparenz der Zahlung** im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsübertragung.

Seitens der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer besteht eine Versicherung für allfällige Schäden in Zusammenhang mit der treuhändigen Abwicklung. Darüber hinaus ist die bei der Kaufabwicklung involvierte **Bank** ebenfalls in die **Treuhandchaft einbezogen** und kontrolliert, an wen eine Auszahlung des Kaufpreises erfolgen darf.

Das **Treuhandkonto** wird als **echtes Fremdkonto** geführt und kann nicht (auch nicht z.B. die Bank) für Forderungen gegen den Treuhänder durch Dritte herangezogen werden. Es besteht daher für die Vertragsparteien die Sicherheit, dass sein Geld nicht zweckentfremdet verwendet werden kann.

### Zahlungsmodalitäten

**Hauptpflicht des Käufers ist die Bezahlung des Kaufpreises** sowie der anfallenden Steuern und Gebühren. Die Zahlungsmodalitäten werden im Vertrag genauestens geregelt. Insbesondere werden die Zahlungsart, der Zahlungsort sowie das Zahlungsziel festgelegt.

Wurde diesbezüglich keine Vereinbarung getroffen, so hat der Käufer im Zweifel den Kaufpreis Zug um Zug gegen die Übergabe der Liegenschaft am Wohnsitz des Verkäufers bzw. dem Sitz des verkaufenden Unternehmens zu bezahlen. Das bedeutet konkret, dass bei Übergabe der Liegenschaft der Gesamtkaufpreis fällig ist.

## Zahlungsvarianten:

### 1. Hinterlegung des Kaufpreises bei mir als Treuhänder

Der **Käufer** hat zunächst den **Kaufpreis** auf dem nur für den Vertrag eingerichteten **Treuhandkonto** zu hinterlegen. Gleichzeitig erteilt der Käufer den unwiderruflichen Auftrag, den Kaufpreis bei Vorliegen der Voraussetzungen und Bedingungen der Einverleibung seines Eigentums im Grundbuch an den Verkäufer auszubezahlen (z.B. Löschung von Pfandrechten). Ich fungiere als **Treuhänder** und habe:

- a) die Interessen aller am Liegenschafts Kauf beteiligten Personen in gleicher Form zu wahren
- b) sicherzustellen, dass das Eigentumsrecht des Käufers einverleibt ist
- c) sicherzustellen, dass der Verkäufer von seiner Haftung befreit ist
- d) sicherzustellen, dass der Kaufpreis an den Verkäufer ausbezahlt wird und ein möglicherweise finanzierendes Kreditinstitut pfandrechtlich sichergestellt wird.

Ich habe die Zahlungseingänge auf dem Treuhandkonto zu überwachen und festzustellen, ob der gesamte Kaufpreis oder die im Liegenschafts Kaufvertrag vorgesehenen Teilbeträge auf dem Treuhandkonto eingelangt sind. Je nach den im Liegenschafts Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen **darf ich erst nach Erlag des gesamten Kaufpreises oder eines Teilkaufpreises weitere Schritte zur Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch vornehmen.**

Die **Zinsen**, die im Zuge der Abwicklung des Liegenschafts Kaufvertrages anfallen, sind (je nach Vereinbarung) dem Käufer oder dem Verkäufer nach dem vereinbarten Stichtag auszubezahlen.

Wird der Kauf durch eine Bausparkasse oder eine Bank finanziert, wird regelmäßig auch zwischen der Bank oder der Bausparkasse und mir ein Treuhandvertrag abgeschlossen. Es ist erforderlich, dass die Parteien des Kaufvertrages sowie die Bausparkasse bzw. die Bank dieser Vereinbarung zustimmen.

### 2. Übernahme von Lasten

Eine weitere Möglichkeit der (Teil-) Zahlung ist die **Übernahme** von auf der Liegenschaft bestehenden **bücherlichen** oder **außerbücherlichen** Lasten (z.B. Hypotheken) durch den Käufer. Diese Belastungen werden auf den Kaufpreis angerechnet. Die Übernahme von Lasten erfordert, dass ein **den Verkäufer befreiender Schuldeintritt** des Käufers mit Zustimmung des Gläubigers vorliegt. Ohne dessen Zustimmung haftet der Verkäufer neben dem nunmehr beigetretenen Käufer weiterhin für die aushaftenden Lasten.

## Pfandbestellung

Erfolgt die **Kaufpreisfinanzierung durch eine Bank**, kann diese die Eintragung einer **Hypothek** verlangen. Auch diese Eintragung (so wie die Einverleibung des

Eigentumsrechtes für den Käufer) wird von mir durchgeführt. Ich hafte der Bank nicht nur für die vereinbarte Eintragung, sondern auch dafür, dass (z.B. bei mehreren Hypotheken) die Eintragung in der richtigen Reihenfolge (Rang) erfolgt.

### Bedingungen beim Liegenschafts Kauf

Eine Bedingung ist eine Beschränkung des Rechtsgeschäftes, durch die der Eintritt oder die Aufhebung der Rechtswirkung des Rechtsgeschäftes von einem ungewissen Umstand abhängig gemacht wird.

Eine Bedingung in einem Liegenschafts Kaufvertrag ist z.B. dann sinnvoll, wenn die Durchführung des Kaufvertrages von behördlichen Genehmigungen (z.B. grundverkehrsrechtliche Genehmigung) von Baulandbestätigungen oder von gerichtlichen Bestätigungen abhängig ist; diese Genehmigung/en stellt/stellen die Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Vertrages dar.

Es herrscht in diesem Fall zwischen dem Abschluss des Rechtsgeschäftes und der Erfüllung der Bedingung ein "Schwebezustand". Der Käufer hat bis zur Erteilung der Genehmigung lediglich ein Anwartschaftsrecht, das erst mit dem Eintritt der Bedingung zum Vollrecht wird.

### Übergang des Besitzes, der Nutzung, der Lasten und Gefahren

Den **Verkäufer** trifft aus dem Liegenschafts Kaufvertrag

- die **Pflicht zur Übergabe** des Besitzes
- die **Pflicht zur Übertragung des Eigentums** an der Liegenschaft.

Es wird zwischen **tatsächlicher Übergabe** und der **bücherlichen Übergabe** unterschieden, welche in der Regel nicht gleichzeitig stattfinden. Aus diesem Grund wird im Kaufvertrag über eine Liegenschaft ein **Stichtag** für die Übergabe vereinbart. Wurde kein Stichtag vertraglich vereinbart, so ist der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe entscheidend. Mit der Vereinbarung des Stichtages sind folgende Rechtsfolgen verbunden:

Der außerbücherliche Eigentümer kann:

- die Liegenschaft weiterverkaufen ohne selbst im Grundbuch eingetragen zu sein
- Störungen abwehren (z.B. Besitzstörungsklage)
- die Herausgabe der Liegenschaft mittels Eigentumsklage verlangen
- die Liegenschaft vererben, sollte er vor Eintragung im Grundbuch versterben

Der vereinbarte Stichtag ist weiters entscheidend dafür, wer die **Gefahr des zufälligen Unterganges** oder der **Verschlechterung der Liegenschaft** (z.B. Überschwemmung oder Mure) zu tragen hat. Grundsätzlich trägt bis zur Übergabe der Verkäufer der Liegenschaft die Gefahr, nach Übergabe der Käufer. Nach Eintritt des Stichtages hat der Käufer trotz einer eventuellen Wertminderung den vollen Kaufpreis zu bezahlen. Abweichende vertragliche Regelungen sind aber zulässig.

Der **Verkäufer** haftet für jene **Sach- und Rechtsmängel**, die der Kaufgegenstand zum Zeitpunkt der Übergabe aufweist (also auch für solche Mängel, welche nach der

Vertragsunterfertigung, aber vor der Übergabe des Kaufgegenstandes entstehen); ein Verschulden am Mangel ist nicht erforderlich, kann jedoch zu weiteren Ansprüchen, z.B. Schadenersatzansprüchen des Käufers führen.

Die **Gewährleistung** kann vertraglich ausgeschlossen werden und **besteht nicht für Mängel, welche "in die Augen fallen"**, die also bei einer Besichtigung der Liegenschaft erkennbar sind sowie für **Lasten, die aus den öffentlichen Büchern (=Grundbuch) ersichtlich sind**.

Der Käufer hat dementsprechend die Verpflichtung, Einsicht in die öffentlichen Bücher zu nehmen und sich ein eventuelles Recht auf Gewährleistung vorzubehalten. Dies wird aber von mir als vertragserrichtenden Rechtsanwalt durchgeführt.

**Offenkundige Dienstbarkeiten**, z.B. Wegerechte, wirken auch dann gegen den Käufer, wenn sie nicht grundbücherlich eingetragen sind, da der Käufer diese Dienstbarkeiten bei einer Besichtigung der Liegenschaft wahrnehmen kann. Der Käufer hat dementsprechend die Verpflichtung, bei Vorliegen eventueller Bedenken gegen die Vollständigkeit des Grundbuchstandes weitere Nachforschungen anzustellen.

### Rechte und Lasten an der Liegenschaft

Im Grundbuch werden folgende dingliche Rechte und Lasten einverleibt:

- Eigentumsrecht
- Pfandrecht
- Dienstbarkeiten
- Reallasten
- Wohnungseigentum
- Baurecht

Weiters eintragungsfähig sind folgende Rechte und Lasten:

- Veräußerungs - und Belastungsverbote
- Wiederkaufsrecht
- Vorkaufsrecht
- Bestandrecht (Miete, Pacht)
- Superädifikate
- Öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Das **Eigentumsrecht** ist das unbeschränkte und gegen jeden Dritten durchsetzbare Herrschaftsrecht an einer Sache. Jede physische und juristische Person (z.B. GmbH) kann Eigentum erwerben.

Das **Pfandrecht** ist das dingliche Recht, welches einem Gläubiger eingeräumt wird, sich aus einer Sache zu befriedigen, wenn eine Verbindlichkeit des Schuldners zu einer bestimmten Zeit nicht erfüllt wird (Hypothek).

Entscheidend für die Qualität eines Pfandrechtes ist der Rang, in dem diese im Grundbuch eingetragen wird. Gehen andere Pfandrechte vor, bleibt bei einer

gerichtlichen Versteigerung der Liegenschaft die Forderung des nachrangigen Pfandrechtes möglicherweise ganz oder teilweise unbefriedigt.

Das bürgerliche Pfandrecht wird aufgrund eines Pfandbestellungsvertrages bei verbücherten Liegenschaften durch Einverleibung in das Grundbuch, bei nicht verbücherten Liegenschaften und Superädifikaten durch Hinterlegung der Pfandbestellungsurkunde bei Gericht erworben.

Das **Recht der Dienstbarkeit** bedeutet, dass der Eigentümer verpflichtet ist, zum Vorteil eines Anderen in Bezugnahme auf seine Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen (z.B. Geh – und Fahrrecht). Das Recht der Dienstbarkeit ist ein dingliches, gegen jedem Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht. Der Eigentümer der Liegenschaft ist zu keinem Handeln verpflichtet, der Dienstbarkeitsberechtigte ist zur schonenden Ausübung seines Rechtes verpflichtet.

Eine Dienstbarkeit ist immer ein Recht an einer fremden Sache. Dienstbarkeiten können nicht übertragen werden. Es wird zwischen Grunddienstbarkeiten und persönlichen Dienstbarkeiten unterschieden:

- bei Grunddienstbarkeiten hat der Berechtigte entweder ein bestimmtes Grundstück oder eine bestimmte Liegenschaft bzw. er ist deren jeweiliger Eigentümer.
- bei persönlichen Dienstbarkeiten ist der Berechtigte eine bestimmte Person.

Eine **Reallast** ist die Belastung des Grundstückes mit der Haftung für Leistungen des jeweiligen Eigentümers. Diese kann durch jeden Liegenschaftseigentümer eingeräumt werden. Bei einer Reallast ist im Unterschied zur Dienstbarkeit der Eigentümer des dienenden Grundstücks selbst zu aktivem Handeln verpflichtet.

**Veräußerungs-** und **Belastungsverbote** stellen eine Beschränkung der Verfügungsgewalt des Eigentümers über die Liegenschaft dar. Der durch ein Veräußerungsverbot beschränkte Eigentümer kann das Eigentumsrecht nicht übertragen, der durch Belastungsverbote beschränkte Eigentümer kann die Liegenschaft nicht belasten.

Veräußerungs- und Belastungsverbote aufgrund rechtsgeschäftlicher Vereinbarung können nur zwischen:

- Ehegatten,
- Eltern und Kindern,
- Wahl – oder Pflegekindern und deren Ehegatten begründet werden.

Es muss weiters darauf hingewiesen werden, dass daneben eine **Vielzahl von Rechten und Pflichten** im Zusammenhang mit Liegenschaften **begründet werden können**. Es steht dabei im **freien Ermessen der Vertragsparteien**, rechtsgeschäftliche Vereinbarungen zu treffen. Diese Rechte und Lasten an Liegenschaften können nicht im Grundbuch einverleibt werden und haben eine **rein obligatorische Wirkung**, was bedeutet, dass sie nur die Vertragsparteien betreffen, also nur zwischen den Vertragsparteien gelten.

## **Aufsandungserklärung**

Die Aufsandungserklärung ist die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen wird, dass er in die Einverleibung zugunsten des Rechtserwerbers einwilligt. Ohne Aufsandungserklärung ist die Durchführung des Vertrages im Grundbuch nicht möglich. Es kann lediglich die Vormerkung diesbezüglich bewilligt werden.

## KOSTEN UND ABGABEN

Grundsätzlich soll im **Vertrag geregelt werden, wer die Kosten und Abgaben trägt bzw. entrichtet**. Sollte eine solche Regelung nicht getroffen worden sein, so trägt nach der Verkehrsauffassung der **Verkäufer** die Kosten einer eventuellen Rangordnung sowie der Lastenfreistellung eventueller Rechte Dritter. Der **Käufer** hingegen trägt die Kosten der Vertragserrichtung, der Treuhand- und sonstigen Abwicklung und der grundbücherlichen Durchführung einschließlich der damit verbundenen Steuern und Gebühren. **Beide Vertragsparteien haften** jedoch für Kosten und Abgaben.

Der **Rechtsanwalt oder Notar** muss für die Errichtung und Abwicklung des Kaufvertrages wenigstens folgende Leistungen erbringen:

- Besprechung und Entwurf des Kaufvertrages
- Selbstbemessung und Ablieferung der Grunderwerbssteuer
- Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch
- Treuhändige Verwahrung des Kaufpreises und treuhändige Abwicklung des Vertrages

Je nach Schwierigkeitsgrad und Ausgestaltung des Vertrages können auch zusätzliche Leistungen zu erbringen sein. Die Höhe des Anwaltshonorares ist abhängig von der Höhe des Kaufpreises.

Beim Kauf einer Liegenschaft fallen folgende **Steuern** und **Gebühren** an:

- Grunderwerbssteuer in der Höhe von bis zu 3,5 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechtes (sowie des Baurechtes) in der Höhe von 1,1 % des Kaufpreises bzw. vom Wert des Rechtes
- allenfalls Gerichtsgebühren für die Einverleibung eines Pfandrechtes in der Höhe von 1,2 % der Pfandsumme zzgl. Nebengebührensicherstellung
- gerichtliche Eingabegebühr in der Höhe von EUR 53,00 (bei elektronischer Eingabe EUR 38,00)

Hinweis: Als Ausgleich zur Stabilitätsabgabe ("Bankensteuer") wurde mit 01.01.2011 die Kredit- und Darlehensgebühr in Höhe von 0,8% der Kredit- bzw. Darlehenssumme abgeschafft. Weiters erfolgte eine Gebührenbefreiung im Zusammenhang mit den betreffenden Sicherungsgeschäften (Bürgschaften 1%, Hypothekarverschreibungen 1% und Zessionen 0,8%).

## GRUNDBUCHSVERFAHREN

**Grundbuchsansträge** können sowohl **schriftlich** als auch **mündlich** bei Gericht eingebracht werden. Es empfiehlt sich Grundbuchsansträge schriftlich zu stellen, bei Liegenschaftstransaktionen werden die erforderlichen Grundbuchsansträge von mir verfasst und beim Grundbuchsgericht eingebracht.

### Anmerkung der Rangordnung im Grundbuch

Im Grundbuch kann die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder für die beabsichtigte Verpfändung einer Liegenschaft oder eines Liegenschaftsanteiles angemerkt werden. **Zweck der Anmerkung der Rangordnung** ist, dass der **Erwerb des Eigentumsrechtes** oder der **Erwerb eines Pfandrechtes rangmäßig abgesichert wird**. Dies empfiehlt sich insbesondere dann, wenn zum Zeitpunkt der Anmerkung der Rangordnung noch nicht sämtliche Voraussetzungen für die grundbücherliche Durchführung eines Liegenschafts Kaufvertrages oder eines Pfandrechtes vorliegen. Die Anmerkung der Rangordnung bietet dem Käufer die Sicherheit, dass eine Veräußerung an einen Dritten oder eine Belastung der Liegenschaft durch den Eigentümer nicht möglich ist.

Die Anmerkung der Rangordnung im Grundbuch erfolgt über Antrag des Liegenschaftseigentümers. Das diesbezügliche **Gesuch ist vom Liegenschaftseigentümer eigenhändig zu unterfertigen**, die Unterschrift muss **notariell oder gerichtlich beglaubigt sein**. Die Rangordnung gilt für die Dauer eines Jahres ab ihrer Bewilligung.

### Immobilienbesteuerung (seit 1.4.2012)

Grundsätzlich wird einen Steuer von 25% auf den Gewinn eingehoben, welche von den Vertragsparteien beim Verkauf abzuführen ist. Der Gewinn berechnet sich je nachdem, wann die Liegenschaft zum letzten Mal entgeltlich erworben wurde. Es wird unterschieden zwischen Liegenschaften, welche vor und welche nach dem 1. April 2002 entgeltlich erworben wurden.

Es wird entweder der effektive Gewinn als Steuerbasis angesetzt (Kauf nach dem 1. April 2002) oder der Gewinn mit 14% des Erlöses pauschaliert (Kauf vor dem 1. April 2002). Bei einem Kauf nach dem 1. April 2002 wird der effektive Gewinn als Steuerbasis angesetzt, bei einem Kauf vor dem 1. April 2002 wird der Gewinn mit 14% des Erlöses pauschaliert. Eine zusätzliche Ausnahme bilden Grundstücke, welche nach dem 31. Dezember 1987 umgewidmet wurden. Hier gelten gesonderte Bestimmungen.

Diese Immobilienbesteuerung gilt für Immobilienverkäufe ab dem 01.04.2012. Für Immobilienverkäufe bis 31.03.2012 ist die alte Gesetzeslage anzuwenden.

Zur gesetzlichen Regelung in § 30 EStG (*Stand per 01.04.2012*) siehe Anhang ./1, zur gesetzlichen Regelung in § 30 EStG (*gültig bis 31.03.2012*) siehe Anhang ./2.

### **Wichtige Hinweise:**

1. Diese Information enthält grundlegende Ausführungen zum Liegenschafts Kaufvertrag, erhebt jedoch im Hinblick auf unzählige mögliche Sonderkonstellationen/Varianten keinen Anspruch auf Vollständigkeit (aus diesem Grund wird etwa auf wichtige Themen wie Parzellierungen, Teilungen, Zusammenziehungen, Parifizierung, Begründung von Wohnungseigentum, Nutzwertänderungen nicht eingegangen).
2. Die Information wurde im April 2012 erstellt, es ist zu berücksichtigen, dass sich Gesetze, Gebühren, Abgaben und Steuern ändern können.
3. Die Information hat den Zweck, die unbedingt erforderlichen Besprechungen möglichst effizient vorzubereiten und zu erleichtern und über grundlegende Erfordernisse sowie regelmäßig anfallende Fragen zu informieren. Sie ersetzt keine fachliche Beratung durch einen Rechtsanwalt.
4. Zur Vertragsunterfertigung ist von jeder Vertragspartei ein amtlicher Lichtbildausweis (Reisepaß, Personalausweis oder Führerschein) mitzubringen.
5. Eine Verwendung oder Vervielfältigung dieser Information ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

**Anhang .1****§ 30 EStG neu** (Stand per 01.04.2012)**Private Grundstücksveräußerungen**

**§ 30.** (1) Private Grundstücksveräußerungen sind Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Der Begriff des Grundstückes umfasst Grund und Boden, Gebäude und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen. Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.

(2) Von der Besteuerung ausgenommen sind die Einkünfte:

1. Aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b), wenn sie dem Veräußerer
  - a) ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder
  - b) innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.
2. Aus der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben.
3. Aus der Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs.
4. Aus Tauschvorgängen von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des Flurverfassungsgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103/1951, sowie im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften. Das in solchen Verfahren erworbene Grundstück tritt hinsichtlich aller für die Ermittlung der Einkünfte relevanter Umstände an die Stelle des hingegebenen Grundstückes.

(3) Als Einkünfte ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen zu erhöhen, soweit diese nicht bei der Ermittlung von Einkünften zu berücksichtigen waren. Die Anschaffungskosten sind um Absetzungen für Abnutzungen, soweit diese bei der Ermittlung außerbetrieblicher Einkünfte abgezogen worden sind, sowie um die in § 28 Abs. 6 genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Müssen Grundstücksteile im Zuge einer Änderung der Widmung auf Grund gesetzlicher Vorgaben an die Gemeinde übertragen werden, sind die Anschaffungskosten der verbleibenden Grundstücksteile um die Anschaffungskosten der übertragenen Grundstücksteile zu erhöhen.

Die Einkünfte sind zu vermindern um

- die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c anfallenden Kosten;
- 2% jährlich ab dem 11. Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung, höchstens jedoch um 50% (Inflationsabschlag).

(4) Soweit Grundstücke am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren, sind als Einkünfte anzusetzen:

1. Im Falle einer Umwidmung des Grundstückes nach dem 31. Dezember 1987 der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 40% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten. Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und die erstmals eine Bebauung ermöglicht, die in ihrem Umfang im Wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung entspricht. Dies gilt auch für eine spätere Umwidmung in engem zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung.
2. In allen übrigen Fällen der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

(5) Auf Antrag können die Einkünfte statt nach Abs. 4 auch nach Abs. 3 ermittelt werden. Im Falle einer Umwidmung im Sinne des Abs. 4 Z 1 ist für den Inflationsabschlag der Zeitpunkt der Änderung der Widmung als Anschaffungszeitpunkt maßgeblich.

(6) Ein Auf- oder Abwertungsbetrag nach § 4 Abs. 10 Z 3 lit. a in der Fassung vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, ist bei der Veräußerung einkünftewirksam anzusetzen.

(7) Führen die privaten Grundstücksveräußerungen in einem Kalenderjahr insgesamt zu einem Verlust, ist dieser nicht ausgleichsfähig (§ 2 Abs. 2); dies gilt auch im Falle der Regelbesteuerungsoption (§ 30a Abs. 2).

(8) Die Einkommensteuer, die auf Grundstücksveräußerungen entfällt, wird im Ausmaß der sonst entstehenden Doppelbelastung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen auf Antrag ermäßigt oder erlassen, wenn der Steuerpflichtige infolge des Erwerbes der Grundstücke innerhalb der letzten drei Jahre Erbschafts- oder Schenkungssteuer, Grunderwerbsteuer oder Stiftungseingangssteuer entrichtet hat.

**Anhang /2****§ 30 EStG alt** (gültig bis / Stand per 31.03.2012)**Spekulationsgeschäfte****§ 30.** (1) Spekulationsgeschäfte sind:

1. Veräußerungsgeschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung beträgt:
  - a) Bei Grundstücken und anderen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, nicht mehr als zehn Jahre. Für Grundstücke, bei denen innerhalb von zehn Jahren nach ihrer Anschaffung Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 abgesetzt wurden, verlängert sich die Frist auf 15 Jahre.
  - b) Bei anderen Wirtschaftsgütern nicht mehr als ein Jahr.
2. Veräußerungsgeschäfte über zu einem Betriebsvermögen gehörende Wirtschaftsgüter innerhalb der Frist der Z 1 lit. a oder lit. b, soweit der Unterschiedsbetrag gemäß Abs. 4 nicht als betriebliche Einkünfte zu erfassen ist.

Wurde das Wirtschaftsgut unentgeltlich erworben, so ist auf den Anschaffungszeitpunkt oder den Eröffnungszeitpunkt des Geschäftes beim Rechtsvorgänger abzustellen.

## (2) Von der Besteuerung ausgenommen sind die Einkünfte aus der Veräußerung von:

1. Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b), wenn sie dem Veräußerer seit der Anschaffung (im Falle des unentgeltlichen Erwerbes unter Lebenden seit dem unentgeltlichen Erwerb) und mindestens seit zwei Jahren durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben. Im Falle eines Erwerbes von Todes wegen sind für die Fristenberechnung die Besitzzeiten zusammenzurechnen. Im Falle eines unentgeltlichen Erwerbes unter Lebenden gilt dies nur dann, wenn der Erwerber und der Rechtsvorgänger gemeinsam seit der Anschaffung ununterbrochen die Voraussetzung des Hauptwohnsitzes erfüllen.
2. Selbst hergestellten Gebäuden; Grund und Boden ist jedoch abgesehen vom Fall der Z 1 nicht von der Besteuerung ausgenommen.
3. (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 106/1999)
4. (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 106/1999)

## (3) Spekulationsgeschäfte liegen nicht vor:

1. Soweit die Einkünfte aus den Veräußerungsgeschäften zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z 1 bis 6 gehören.
2. Wenn Wirtschaftsgüter infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs veräußert werden.

(4) Als Einkünfte sind der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös einerseits und den Anschaffungskosten und den Werbungskosten andererseits anzusetzen. Im Falle der Veräußerung eines angeschafften Gebäudes sind die Anschaffungskosten um Instandsetzungsaufwendungen und Herstellungsaufwendungen insoweit zu erhöhen, als sie nicht bei der Ermittlung außerbetrieblicher Einkünfte zu berücksichtigen sind. Sie sind um Absetzungen für Abnutzungen, soweit sie bei der Ermittlung außerbetrieblicher Einkünfte abgezogen worden sind, sowie um die im § 28 Abs. 6 genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Wird unbebauter Grund und Boden veräußert, so vermindern sich die Einkünfte nach Ablauf von fünf Jahren seit seiner Anschaffung um jährlich 10%. Die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften bleiben steuerfrei, wenn die gesamten aus Spekulationsgeschäften erzielten Einkünfte im Kalenderjahr höchstens 440 Euro betragen. Führen die

Spekulationsgeschäfte in einem Kalenderjahr insgesamt zu einem Verlust, so ist dieser nicht ausgleichsfähig (§ 2 Abs. 2).

(5) Bei Tauschvorgängen im Sinne des § 6 Z 14 ist der gemeine Wert anzusetzen.

(6) Die Anschaffungskosten von Freianteilen sind nach § 6 Z 15 zu ermitteln. Als Anschaffungszeitpunkt von Freianteilen gilt der Zeitpunkt der Anschaffung der Altanteile.

(7) Die Einkommensteuer, die auf die Veräußerung der Wirtschaftsgüter entfällt, wird im Ausmaß der sonst entstehenden Doppelbelastung der Spekulationseinkünfte auf Antrag ermäßigt oder erlassen, wenn der Steuerpflichtige infolge des Erwerbes der Wirtschaftsgüter Erbschafts- oder Schenkungssteuer, Grunderwerbsteuer oder Stiftungseingangssteuer entrichtet hat.

(8) *(Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 2/2001)*