

Ihre STÜTZE bei IMMOBILIEN

OFFIZIELLER NEWSLETTER VON
IMMOBILIEN STÜTZ



DIESE WOCHE NEU:

Vorwort
Immobilienvertragssteuer
Zusammenarbeit mit Notaren
Anekdote

SEITE 2

SEITE 3

SEITE 4

Neue Immobilien - Vorschau

Anlagewohnung statt Sparbuch: 1220 Wien, Nahe UNO-City - Baustart in Kürze

OBJEKT DES MONATS

**VERKAUF: ANLAGE-/VORSORGEWOHNUNGEN ODER FÜR DEN EIGENBEDARF
IN 1220 WIEN, NAHE UNO-CITY, ALTER DONAU, KAGRANER PLATZ**

50 Eigentumswohnung größtenteils mit Freiflächen
2-4 Zimmer
31 - 90 m² Wohnfläche
Meist mit Garagenplätzen

Eckdaten:

Haus:	Neubau-Erstbezug
Baustart:	November 2022
Bezug:	April 2024
Ausstattung:	Modern möblierte Küche, Bad mit Dusche oder Wanne, Parkettböden
Heizung:	Fernwärmeheizung

Kaufpreis: Euro 249.950,-- bis Euro 588.900,--

Fordern Sie unseren detaillierten Folder an!

WAS GIBT ES NEUES?

Liebe Leserin, lieber Leser,

endlich ist es soweit und die angekündigten Blogs sind fertig. "Gut Ding braucht Weile" und so hat auch diese Neugestaltung sowie die Verfassung der Artikel länger gedauert als geplant. Dafür gibt es vier verschiedene Themen vom "Immobilien Fachwissen" bis zu "Problemlösungen". Zumindest zweimal pro Woche erscheinen neue Artikel um Sie ab sofort und regelmäßig mit verschiedenen Themen auf dem Laufenden zu halten. Wir wünschen uns, dass für jeden Leser/in ein interessanter Artikel dabei ist.

Zwischendurch möchte ich mich für die immer mehr werdenden Tipp-Geber/innen bedanken, die mir fleißig leer stehende Häuser, Grundstücke die zum Verkauf stehen oder Eigentumswohnungen von Freunden/Bekannten nennen, um sich die hohe Tipp-Geberprovision von Euro 1.000,- zu verdienen. Die Überprüfung dieser Adressen oder ob wirklich ein genanntes Objekt verkauft wird, kann oft länger dauern, als einem lieb ist. Bitte die Geduld und den Mut nicht verlieren - auch hier gilt, "gut Ding braucht Weile" und irgendwann klappt es immer! Ich schätze diese Arbeit sehr, sie ist langwierig und oft mühsam, aber sie lohnt sich!

Mit unserem Newsletter gehen wir im Juli und August auf Sommerpause und die nächste Ausgabe erscheint wieder Mitte September.

Viel Spaß beim Lesen unserer aktuellen Ausgabe und eine schöne Sommerzeit wünscht

Ihre Stütze bei Immobilien!

Ingrid Stütz-Haunschmid



IMMOBILIENERTRAGSSTEUER - WER IST DAVON BETROFFEN?

IMMOEST

Die Immobilienertragsteuer, auch als ImmoEst bezeichnet, ist die Steuer, die auf den Verkaufsgewinn von privaten Immobilien erhoben wird. Dabei wird der Veräußerungsgewinn, die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten, mit 30 Prozent versteuert.

Kaum jemand entkommt dieser Steuer, wenn ein Immobilienverkauf geplant ist.

Das Gesetz ist so verwirrend, dass die Verantwortung sicherheitshalber den Notaren und Rechtsanwälten aufgebürdet wurde und oft kennen sich diese selbst nicht aus.

BEFREIUNG VON DER STEUER

Steuerbefreit sind Verkäufe von Eigentumswohnungen oder Häusern, wenn an diesen Objekten Hauptwohnsitz begründet wurde. Dies gilt ab Anschaffung 2 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz bzw. muss die Immobilie die letzten 10 Jahre 5 Jahre durchgehend bewohnt worden sein.

Aufgrund dieser Regelung, die seit 1.4.2012 gilt, nehmen viele Kunden vom Verkauf ihrer Immobilie Abstand.

SONDERFÄLLE

Wie sieht es bei folgendem Fall aus?

Ein Kunde kauft ein sanierungsbedürftiges Haus, saniert dieses 2 Jahre und begründet erst nach Sanierung in diesem Haus den Hauptwohnsitz. Das Haus soll ein Jahr später verkauft werden.

Ab wann gilt hier die ImmoEst, wenn das Haus die ersten 2 Jahre unbewohnbar war? Im Zweifel möchte sich bei der Beantwortung auch kein Notar festlegen. Daher wartet man im besten Fall ab, wann die Zwei-Jahresfrist der Hauptwohnsitzbegründung um ist, dann erst verkauft, um auf jeden Fall auf der sicheren Seite zu sein.

Dies ist nur ein Beispiel von vielen, wo es keine eindeutige Regelung gibt.

ERBSCHAFTEN

Bei Erb- bzw. Verlassenschaften gilt für den Erben der letzte Zeitpunkt des entgeltlichen Erwerbs, sprich, wann war der letzte Kaufvertrag für die betreffende Immobilie? Die ImmoEst wird auf jeden Fall fällig, im günstigsten Fall nur 4,2 % des Kaufpreises.

Ganz heikel wird es bei Scheidung und Erbschaft gemischt, wenn einem Kind die Liegenschaft zugesprochen wird. In

diesem Fall muss jeder Eigentumsanteil separat begutachtet werden - eine echte Wissenschaft! Fraglich, ob sich diejenigen, die das Gesetz entworfen haben, auch alle Details berücksichtigt haben oder der Einfachheit halber die Verantwortung auf Notare und Rechtsanwälte übergeben haben, die hier extrem genau sind, weil sie dafür haften.

GRUNDSTÜCKE

Hier kommt es zu allem Überfluss noch auf die Widmung drauf an, ob und wann ein Grundstück ev. umgewidmet wurde. Aufgrund der Komplexität lasse ich diesen Bereich aus.

Wegen der hohen ImmoEst sind mir schon einige Kunden, die ihr Haus verkaufen wollten, abgesprungen, weil es ihnen einfach nicht wert war, so viel Geld an Steuer zu bezahlen, was ich sehr gut verstehen kann.

Andere sind gefinkelt und versuchen einen "günstigen" Ausweg zu finden, deren Erläuterung ich mich enthalte.

Fazit: Um auf der sicheren Seite zu sein, den Notar bzw. Rechtsanwalt in dieser Angelegenheit zu betrauen, damit man selbst aus der Haftung ist.

BLICK HINTER DIE KULISSEN - ZUSAMMENARBEIT MIT NOTAREN

Oft ist ein Kaufanbot rasch unterschrieben, der Kunde denkt sich, schnell verdientes Geld für den Makler, und die Arbeit hinter den Kulissen beginnt erst so richtig.

Im letzten Jahr passierte dies einige Male: Bei Hausverkäufen in meinem Umfeld, als ich schon nach wenigen Besichtigungen Kaufanbote von mehreren Kaufinteressenten hatte und danach die Verkäufer mit Informationen herausrückten, die ich vor Verkaufsstart noch nicht hatte, wie zum Beispiel, das das Grundstück nicht den angegebenen Grundstücksgrenzen entsprach, weil der Gemeindegrund zwischen Haus und Straße mit eingezäunt wurde, um das eigene Grundstück zu vergrößern und auch im rückwärtigen Bereich Fläche dazugekommen war, weil das angrenzende Grundstück ebenfalls dem selben Verkäufer gehörte und mir deshalb die Grundstücksgrenze falsch angegeben hatte und nicht neu vermessen war, wie es vorgeschrieben wäre.

Das Kaufanbot war zu diesem Zeitpunkt bereits gegengezeichnet und der Kaufvertrag war bereits in Erstellung. Vor Verkauf wurde mir vom Verkäufer mitgeteilt, dass das Grundstück neu vermessen war, doch als ich den Vermessungsplan einforderte, existierte

dieser nicht, sondern es gab nur einen Vermessungsplan vom Nachbarn und die Verkäufer hatten angenommen, dass dies ausreichend wäre.

Nach Rücksprache mit dem Notar wurde bestätigt, was ich befürchtet hatte, das Grundstück musste neu vermessen werden. Es war kurz vor Weihnachten, da waren Vermesser kurzfristig Mangelware, zudem wusste ich, dass vom Zeitpunkt des Vermessens bis zum Entwurf, bis Fertigstellung des Vermessungsplans noch Monate vergehen würden.

Inzwischen informierte ich die Käufer über die notwendige Vermessung, allerdings mit dem Vorteil, dass sie mehr Grundfläche zum gleichen Preis bekommen würden, womit sie sich in Geduld übten.

Aufgrund des Vermessungsentwurfs folgte das nächste Problem: Die Abmessungen des Verkäufers stellten sich als extrem ungenau heraus, sodass die Käufer mehr als 100 m² dazugebekommen würden, ohne Mehrkosten.

Das widerstrebte natürlich dem Verkäufer, war allerdings seine Schuld, weil er es mit den Begrenzungen nicht so genau genommen hatte.

Inzwischen fand reger Austausch mit dem Notar statt, um alles halbwegs glimpflich über die Bühne zu bekommen.

Allerdings war es unausweichlich, den "einverleibten" Gemeindegrund offiziell der Gemeinde abzukaufen. Auch hier mussten wir uns wieder in Geduld üben, denn offiziell wird diese Angelegenheit im nächsten Gemeinderatsausschuss besprochen.

Um es kurz zu machen: Die gesamte Bereinigung der Verkaufsabwicklung dauerte etwas länger als ein Jahr, so lange musste der Verkäufer auch auf die Ausbezahlung des Kaufpreises warten, während die Käufer schon lange im Haus wohnten und zuletzt die glücklichen Gewinner waren, zumal sie letztlich über 100 m² Grund geschenkt bekamen, weil der Verkäufer ungenaue Unterlagen lieferte, die zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht auf dem Tisch lagen.

Um die Zufriedenheit des Kunden garantieren zu können, arbeiten wir im Geheimen mit Notaren, Rechtsanwälten und Gemeinden zusammen, was der Käufer nicht mitbekommt.

So gesehen relativiert sich die verdiente Provision im Vergleich zur Zeitdauer, bis letztlich alles abgeschlossen ist!

ANEKDOTEN - DIE BÜCHER FÜLLEN KÖNNTEN

Die Wahrsagerin, die es gut mit mir meinte

Von einer Hausverwaltung erfuhr ich über einen Wohnungsverkauf in einer Anlage, die von der Verwaltung betreut wurde.

Die betagte Dame, bereits über 80 Jahre, begrüßte mich bereits am Telefon sehr freundlich und rasch war ein persönlicher Termin an einem Samstag bei ihr in der Wohnung vereinbart.

Als ich die Wohnung der älteren Dame betrat, stellte ich mit Erstaunen fest, dass die gesamte Wohnung voll von Heiligenfiguren, Marienstatuen, Rosenkränzen und Heiligenbildern war.

Ich sollte eine Wohnung der Kundin verkaufen und sie konnte mir außer der Lage keine Details nennen. Stattdessen schob sie mir einen dicken Bene-Ordner mit allen relevanten Wohnungsunterlagen hin. Sie meinte nur, sie hätte sich nie darum gekümmert, dies hätte alles ihre Assistentin erledigt, sie hätte nur den Kaufvertrag mit einem bestehenden Mietvertrag unterschrieben (hier stellte sich heraus, dass ihr gar nicht bewusst

war, was sie alles unterschrieben hatte) und den Kaufpreis bezahlt.

Im Anschluss an unser geschäftliches Gespräch wollte sie mir unbedingt die Karten legen. Da ich mich damit nie beschäftigt hatte, war ich demgegenüber recht aufgeschlossen. Das Ergebnis war recht positiv, ob sich auch alles so ereignen wird, wird sich noch zeigen. Danach kam das Pendel dran und zuletzt durfte ich mich noch vor einer großen Heiligenstatue aufstellen, um mir Gesundheit schenken zu lassen.

Das gesamte Prozedere dauerte den gesamten Samstag Vormittag und mich plagte bereits mein schlechtes Gewissen, weil mein Mann mitgefahren war und die ganze Zeit im Auto auf mich wartete.

Wieder retour machte ich mich an das Durchforsten des dicken Ordners und stellte rasch fest, dass der bestehende Mietvertrag schon einige Jahre abgelaufen war. Sofort nach dem Wochenende rief ich meine Kundin an und teilte ihr mit, dass wir rasch einen neuen Mietvertrag mit kurzer Befristung von 3 Jahren benötigen. Schnell setzte ich ihr

einen rechtsgültigen Mietvertrag auf, gab ihn ihr und wies sie an, diesen raschest von der Mieterin unterschreiben zu lassen, was glücklicherweise auch gelang - ansonsten wäre der letztgültige Mietvertrag unbefristet gewesen.

Unsere Besprechungen nahmen immer viel Zeit in Anspruch und obwohl ich diese ältere Dame sehr schätze, ist mir auch meine wenig verbleibende, private Zeit sehr kostbar.

Bei jedem Treffen in ihrer Wohnung spielte sich das Gleiche ab, ich entkam Ihren gutgemeinten Voraussagungen nicht. Außerdem war ich mir nicht sicher, ob ich alles Zukünftige so genau wissen wollte. Zumindest meinten es die Karten jedes Mal gut mit mir und ich begann, mir die Voraussagungen aufzuschreiben, um einmal nachvollziehen zu können, ob das Vorhergesagte auch einmal so eintreffen wird.

Beim Wohnungsverkauf konnten mir ihre Kräfte leider nicht helfen, es gestaltete sich sehr mühsam, gelang aber letztlich doch noch zum gewünschten Kaufpreis.

IMMOBILIEN-ANGEBOTE - VORANKÜNDIGUNG



Hausansicht straßenseitig

VORSCHAU - VERKAUF:

1030 Wien, Zwischen Landstraßer Hauptstraße und Rennweg
Gemütliche 3 Zimmer Neubauwohnung

Haus: Eck-Neubauhaus, Baujahr 1973
Wohnung: 1. Stock
Aufteilung: Ca. 67 m² Wohnfläche
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro
Die Wohnung wird ohne Möbel - außer Küche, Bad und WC - übergeben!
Bezug: August/September 2022
Details und Fotos sind in Kürze verfügbar!
Kaufpreis: Euro 369.000,--

VORSCHAU - VERKAUF:

2384 Breitenfurt - Einfamilienhaus in einer Sackgasse

Haus: Baujahr: 1985, 2 Wohnebenen sowie
ausgebauter Dachboden
Grundstück: 537m² Bauland Wohngebiet
Wohnfläche: Ca. 133 m²
Raumaufteilung: 5 Zimmer, möblierte Küche, 2 Bäder
Ausstattung: Holzböden, Holzstiegen, Holzfenster
Heizung: Ölheizung sowie Kachelofen
Energieausweis: HWB: 61, Gruppe: C
Verkauf, sobald das Haus geräumt ist
Kaufpreis: Wird in Kürze bekanntgegeben



Hausansicht

NEU - BLOGS

Unsere informativen Kurzberichte sind startklar! 2 x wöchentlich werden Sie in Form unserer Blogs zu folgenden Themen informiert:

- Immobilien Fachwissen & Rechtliches
- Hinter die Kulissen einer Immobilienmaklerin
- Rund um Haus und Garten
- Tipps & Tricks/Problemlösungen

Wir geben an unsere Kunden unsere guten und schlechten Erfahrungen rund um Immobilien - Hausbau - Gartenhelfer usw weiter und informieren Sie regelmäßig über gesetzliche Änderungen rund um Immobilien.

<https://www.immobiliens-tuetz.com/blog/>

KONTAKT

Immobilien STÜTZ - Ihre Stütze bei Immobilien

A-2011 Höbersdorf, Feldgasse 9

Tel. +43 676/31 55 460

office@immobilien-stuetz.com

www.immobiliens-tuetz.com

