

Ihre STÜTZE bei IMMOBILIEN

OFFIZIELLER NEWSLETTER VON
IMMOBILIEN STÜTZ

DIESE WOCHE NEU:

Vorwort	SEITE 2
Immobilienvertragssteuer	
Scheidungen/Trennungen	SEITE 3
Anekdote	
Immobilienvorschau	
Virtuelle Sprechstunde - Zoom	SEITE 4

2100 Korneuburg, 3 Zimmer-Dachterrassenwohnung mit Fernblick, Gemeinschaftsgarten und Sauna

OBJEKT DES MONATS

**MIETE: 3 ZIMMER-DACHTERRASSENWOHNUNG MIT
WEITBLICK
IN 2100 KORNEUBURG, NAHE BAHNHOF UND ZENTRUM**

Neubau, BJ 1995, 4. Liftstock/Dachgeschoß
Wunderschöne Dachwohnung mit Terrasse und Balkon
(bei einem Schlafzimmer)
Wohnfläche und Terrasse auf einer Wohnebene!
Sehr guter **S-Bahn-Anschluss** sowie **wenige Gehminuten**
ins Zentrum mit sehr guter Infrastruktur

Eckdaten:

Haus:	BJ 1995, Gemeinschaftsgarten Sauna neben Wohnung
Haus:	Ca. 89 m ² Wohnfläche + 19 m ² Terrasse mit Weitblick sowie 5 m ² Balkon bei einem Schlafzimmer
Ausstattung:	Melanböden im Wohnbereich
Heizung:	Fernwärme
Garage:	Optional anmietbar
Energieausweis:	HWB: 47,7, Gruppe: B
Mietdauer:	3,5 Jahre, Verlängerung, möglich
Bezug:	sofort
Gesamtmiete:	Euro 1.250,-

WAS GIBT ES NEUES?

Liebe Leserin, lieber Leser,

ein herzliches Prosit 2022 und alles Gute für das neue Jahr wünsche ich allen! Ein neues Jahr - neue Herausforderungen! Durchhaltevermögen ist nach wie vor angesagt und ich bin überzeugt, wir werden die neuen Herausforderungen bewältigen!

Ich war und bin immer ein Optimist, was das Leben ungemein erleichtert, zumal es im Leben immer bergauf und bergab geht!

Im Immobilienbereich stehen die Zeichen noch immer auf sehr positiv, vor allem was den Verkauf von Einfamilienhäusern betrifft. Diese verkaufen sich rascher als sie akquiriert werden können, da die Nachfrage noch immer sehr hoch ist. Dies wirkt sich natürlich in den Verkaufspreisen aus. Wohnen am Land war nie so gefragt seit Corona. Durch die laufenden Lockdowns waren Leute lange eingesperrt und dem wollen sie vor-

beugen, zumal nicht abzusehen ist, wie lange diese Situation noch anhalten wird. Ziemlich sicher ist, dass bei vielen Firmen Homeoffice noch länger bleiben wird bzw. ein fixer Bestandteil in Zukunft sein wird. Familien brauchen daheim mehr Platz, um ein oder 2 Büros installieren zu können und trotzdem in den eigenen vier Wänden Privatsphäre zu haben. Für Immobilien-Verkäufer sind es goldene Zeiten, oft haben sich die Verkaufspreise seit den letzten 2 Jahren verdoppelt, Anlagewohnungen sind trotzdem gut nachgefragt, obwohl die Rendite sich oft nur mehr bei 2 bis 3 Prozent bewegt, noch immer mehr als auf dem Sparbuch, wo die Inflation die Zinsen auffrisst.

Das Schrumpfen und die Angst vor der Geldentwertung lässt Kunden goldene Preise für Immobilien bezahlen, die vor kurzem noch undenkbar gewesen werden. Auch wir machen inzwischen bei Be-

wertungen von Immobilien drei Bewertungen: realistischer Kaufpreis, Vergleichskaufpreis mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen und Pokerkaufpreis, der meist erzielt werden kann.

Also nutzen wir das neue Jahr, um für Ihre Immobilie einen Spitzenwert zu erzielen! Kontaktieren Sie uns, wir werden auch Ihre Immobilie in kurzer Zeit zu einem Spitzenpreis verkaufen!

Ihre Stütze bei Immobilien!

Ingrid Stütz-Haunschmid



IMMOBILIENERTRAGSSTEUER

Schon oft gehört und trotzdem im Detail nicht bekannt

KAUM JEMAND ENTGEHT DIESER STEUER

Viele kennen den Begriff "Immobilienvertragssteuer", kurz "ImmoEst" genannt, doch die Spitzfindigkeit liegt im Detail. Diese Steuer wurde mit 1.4.2012 eingeführt und kommt bei fast allen Immobilienverkäufen in Österreich zur Anwendung.

AUSNAHMEN VON DER BESTEUERUNG

Aber kein Gesetz ohne Ausnahme: Personen, die in der zu verkaufenden Immobilie ihren Hauptwohnsitz hatten (die letzten 10 Jahre durchgehend 5 Jahre gemeldet waren oder ab Kauf mindestens 2 Jahre in der Immobilie ihren Hauptwohnsitz hatten - und im Anschluss verkaufen) sind von dieser Steuer befreit. Aber wie sieht es aus, wenn jemand eine Immobilie kauft, diese 2 Jahre saniert und daher noch nicht einziehen konnte und daher erst nach der Sanierung den Hauptwohnsitz begründet hat und vor

HÖHE DER STEUER

Ablauf dieser 2 Jahre wieder verkaufen will? So eine Kundin betreue ich gerade und nicht einmal Notare können mir darauf eine Antwort geben.

Gehen wir von einem einfachen Fall aus. Wie wird die Steuer berechnet und wann kommt sie zur Anwendung?

Bei Verkauf einer Immobilie ist zu überprüfen, wann bei einem Kauf zuletzt Geld geflossen ist, entweder wann der letzte Kaufvertrag abgeschlossen wurde oder bei Verlassenschaften, wann der Verstorbene seine Wohnung, Haus oder Grundstück gekauft hat. Grundstücke sind bezüglich ImmoEst noch komplizierter, weil hier auch die Widmung zu betrachten ist und möchte ich in diesem Artikel beiseite lassen.

Wichtig ist Stichtag 1.4.2012. Alles was danach gekauft wurde liegt einfach erklärt der höchsten Steuerklasse, nämlich 30 %. Versteuert wird der erzielte Gewinn, sprich Verkaufspreis minus Ankaufspreis und von dieser Differenz 30 %. Was hoch klingt ist auch sehr hoch.

Schon viele Kunden haben sich deshalb gegen einen Verkauf entschieden, was ich gut verstehen kann.

Immobilien, die vor dem 31.3.2002 angeschafft wurden, unterliegen der "reduzierten" Besteuerung von 4,2 % des Kaufpreises.

ZAHLUNGSBELEGE SAMMELN

Es empfiehlt sich, alle Rechnungen, die für eine Immobilie bezahlt wurden, aufzuheben, falls die Immobilie wieder einmal verkauft werden sollte. Denn Investitionen verringern die zu bezahlende Steuer.

Das Thema ImmoEst bespreche ich bei jedem Verkauf, da dies ein relevanter Punkt ist und erkläre dem Kunden, ob er eine reduzierte Steuer oder 30 % fällig werden oder von der Steuer befreit ist.

Bei sehr kniffligen Fällen hole ich mir die Absicherung sicherheitshalber noch von einem Notar, der für die Berechnung der Steuer haftet und diese im Zuge des Kaufvertrages an das Finanzamt abführt.

SCHEIDUNGEN/TRENNUNGEN - MEIN SPEZIALGEBIET

Scheidungen/Trennungen sind immer eine unschöne Angelegenheit und meist mit horrenden Kosten, Trennung von Eigentum, Unterhalt, Sorgerecht, etc. verbunden.

Meist reicht das Geld nicht, eine Immobilie halten zu können, um den anderen Partner auszuzahlen.

Noch ein Problem mehr, sich auch noch um den Verkauf der vorhandenen Immobilie zu kümmern, wenn genügend andere Sorgen vorhanden sind.

Dafür gibt es uns - die Immobilienspezialisten!

Aufgrund meiner **Mediatorausbildung** kenne ich den richtigen Umgang mit streitenden Parteien, höre mir immer wieder die Probleme und Sorgen an und bin mittlerweile für viele Kunden Freundin/Vertraute geworden und nicht bloß Immobilienmakler.

Gerade dies macht meinen Job aus, kein Tag ist wie der andere und auch ich lerne täglich und gern dazu.

Verschwiegenheit und Seriosität stehen hier **an erster Stelle**.

Oft werde ich von einer scheidenden Partei kontaktiert, um eine Schätzung des Verkehrswertes der zu verkaufenden Immobilie vorzunehmen, damit sie eine ungefähre Vorstellung bekommen, was ihr Haus/Wohnung wert ist.

Die **Erstberatung** ist **kostenlos** und **unverbindlich**. Dadurch erhalten Sie schon viele wertvolle Tipps.

Für die Bewertung verrechnen wir Euro 400,- + 20 % Ust, bei Auftragserrichtung werden die Bewertungskosten wieder refundiert.



Schwierig ist, wenn ein Partner noch in der Immobilie wohnt, ganz schlimm, wenn der neue Partner schon mit diesem zusammenlebt.

Dann hat der Ex-Partner immer Bedenken, dass er benachteiligt wird, ev. weniger ausbezahlt bekommt, etc.

Hier ist es wichtig, **immer neutral** zu sein, und manchmal auch **als Streitschlichter zu fungieren**.

Oft bin ich der Nachrichtenüberbringer, weil ein Geschiedener mit seinem Ex-Partner nicht mehr sprechen möchte. Meist werden auch die Kaufverträge separat statt miteinander unterschrieben, was natürlich möglich und oft empfehlenswert ist.

Weiters helfen wir - wenn notwendig - bei Räumungen, machen die Übergabe der Wohnung/des Hauses mit den Scheidungspersonen hintereinander, sodass eine Trennung nicht unnötig durch den Verkauf einer Immobilie erschwert wird!

ANEKDOTEN - DIE BÜCHER FÜLLEN KÖNNTEN

Passend zu obigem Thema "Scheidung"

Wohnungsverkauf im 19. Bezirk aufgrund einer Scheidung:

Mich kontaktierte vorab die geschiedene Ehefrau und vereinbarte einen Besichtigungstermin der zu verkaufenden Wohnung, wo sie Miteigentümerin war. Die Ex-Frau wohnte inzwischen mit ihren beiden Kindern in einer neuen Wohnung, der Ex-Mann allein in der zu verkaufenden Wohnung.

Das Klima zwischen beiden war frostig, ein Gerichtstermin jagte den nächsten.

Der Ex-Mann, Amerikaner, empfing mich sehr freundlich, war sehr nett, ganz Gentleman und auch nach Auftragserteilung fand eine gute Kooperation statt.

Ich durfte immer sehr spontan Besichtigungen vereinbaren, da der Verkäufer oft von daheim arbeitete.

Dies änderte sich schlagartig, als ich ein gutes Kaufanbot für die Wohnung erhielt.

Die beiden Kaufinteressenten, ein junges Pärchen, gebürtige Mexikaner, mit Baby, wollten sogar das gesamte Inventar samt Kinderzimmer übernehmen, was für den Verkäufer sehr angenehm war, zumal das Mobiliar keinen rechnerischen Wert darstellte und er selbst keine Verwendung

dafür hatte.

Plötzlich stellte dieser bis dahin als Gentleman agierende Eigentümer die Forderung von einer Möbelablöse, die nur er zu bekommen hätte.

Laut Scheidungsurteil war die Aufteilungsquote 50:50 %.

Dies war ein No Go für mich und ich informierte den Verkäufer, dass dies nicht möglich sei und eine Möbelablöse nie vereinbart war, zumal ich vor Verkauf abgeklärt hatte, dass die vorhandenen Möbel ohne Mehrkosten vom Kaufinteressenten mit übernommen werden können.

Plötzlich stellte sich mein Scheidungskunde stur und spielte verschollen. Bis dahin war dieser immer telefonisch erreichbar, was sich aber von einem Moment auf den anderen einstellte. Er beantwortete keine Mails mehr von mir, rief mich nicht mehr zurück.

Da mir das Scheidungsurteil bekannt war, wusste ich, dass der gebotene Kaufpreis angenommen werden musste.

Die Ex-Frau war bereits mit dem Kaufanbot einverstanden und hatte schon gegengezeichnet.

Kurzerhand schickte ich an den Verkäufer das Kaufanbot eingeschrieben mit Androhung meines Rechtsanwalts, wenn keine weitere Kooperation stattfindet.

Dies wirkte, ich erhielt per Mail auch von ihm das gegengezeichnete Kaufanbot und der Kaufvertrag konnte in Auftrag gegeben werden.

Aber die Stimmung zwischen uns hatte sich verändert.

Die Ex-Frau traute sich nur mehr mit mir zum Notar, um den Kaufvertrag zu unterschreiben und auch bei Wohnungsübergabe wartete sie ängstlich vor der Tür, um mit mir hineingehen zu können.

Ich hatte noch nie so eine leere Wohnung übergeben, wie diese!

Der Ex-Mann hatte buchstäblich alles aus der Wohnung geräumt, was nicht niet- und nagelfest war, außer der Küche, die durfte er nicht demontieren.

Im Bad waren sämtliche Kästchen abmontiert und das Kinderzimmer, welches die Kunden gerne übernommen hätten, war komplett leer.

Die Käufer waren enttäuscht, aber letztlich froh, dass sie trotzdem die Wohnung bekamen!

IMMOBILIEN-ANGEBOTE - VORSCHAU



Anlagewohnung mit Mieter:
2604 Theresienfeld/7km von Wr. Neustadt entfernt

Haus: Baujahr: 1998, kleine familiäre Anlage
Wohnung: Gartenwohnung
Ca. 58 m² Wohnfläche, 2 Zimmer,
Nebenräume + ca. 101 m² Garten
Sonstiges: PKW-Stellplatz am Grundstück im
Kaufpreis inkl.
Sehr hohe Räume
Energieausweis: Wird nachgereicht, in Ausarbeitung

Dzt. Vermietung - mit längerfristigem Mietinteresse

Kaufpreis: Euro 179.000,--
+ Euro 10.000,-- PKW-Stellplatz

Neubauwohnung im Bau -1230 Wien

Haus: Kleine, familiäre Wohnanlage
Fertigstellung: Ende 2022/Jan 2023
Wohnung: Ca. 40 m² Wohnfläche, 2 Zimmer-
Gartenwohnung, ca. 70 m² Garten
Energieausweis: HWB: 35,8, Gruppe: B

Kaufpreis: Euro 311.300,--



Symbolfoto einer fertiggestellten Wohnung

ZOOM - VIRTUELLE SPRECHSTUNDE

Online-Fragen-Austausch via Zoom:
Dienstag, 25. Jänner 2022, 18.00h - 19.00h

Vorab-Registrierung notwendig! Zoom-Link wird zugesandt!
Weitere Infos dazu finden Sie auf unserer Homepage: <https://www.immobilien-stuetz.com/anmeldung-beratungsgespraech-allgemein/>

KONTAKT

Immobilien STÜTZ - Ihre Stütze bei Immobilien
A-2011 Höbersdorf, Feldgasse 9
office@immobilien-stuetz.com

Tel. +43 676/31 55 460

www.immobilien-stuetz.com

