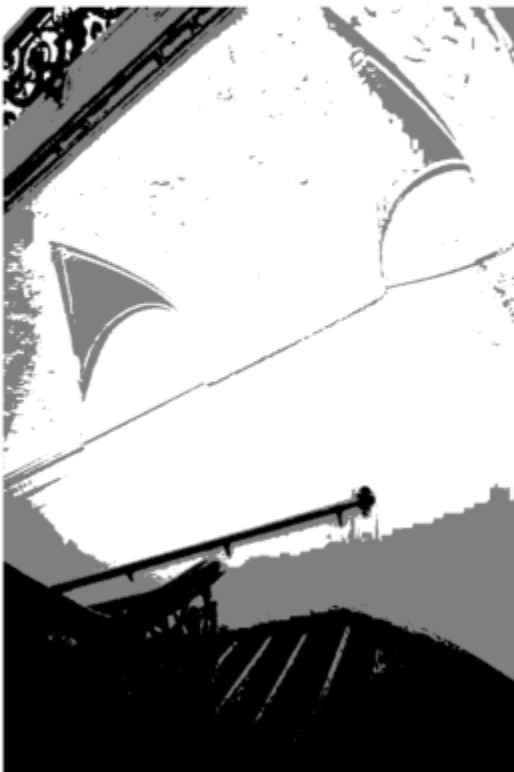


4. Beilagen

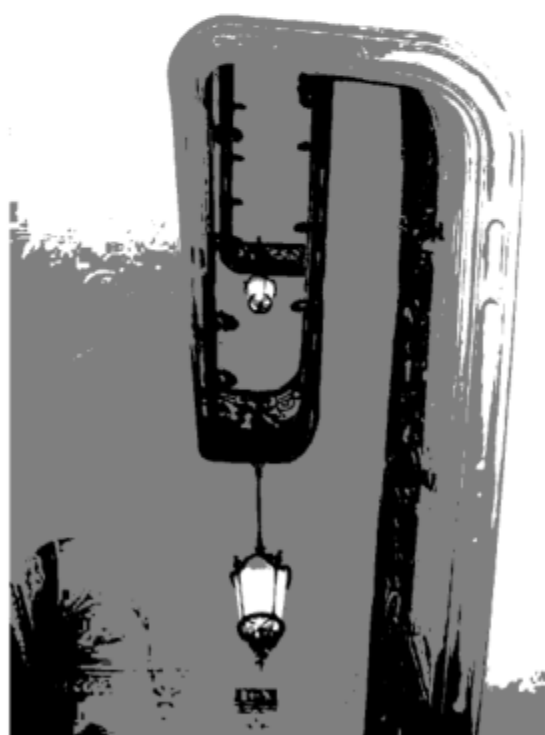
4.1 Fotos



Außenansicht / Ringstraße

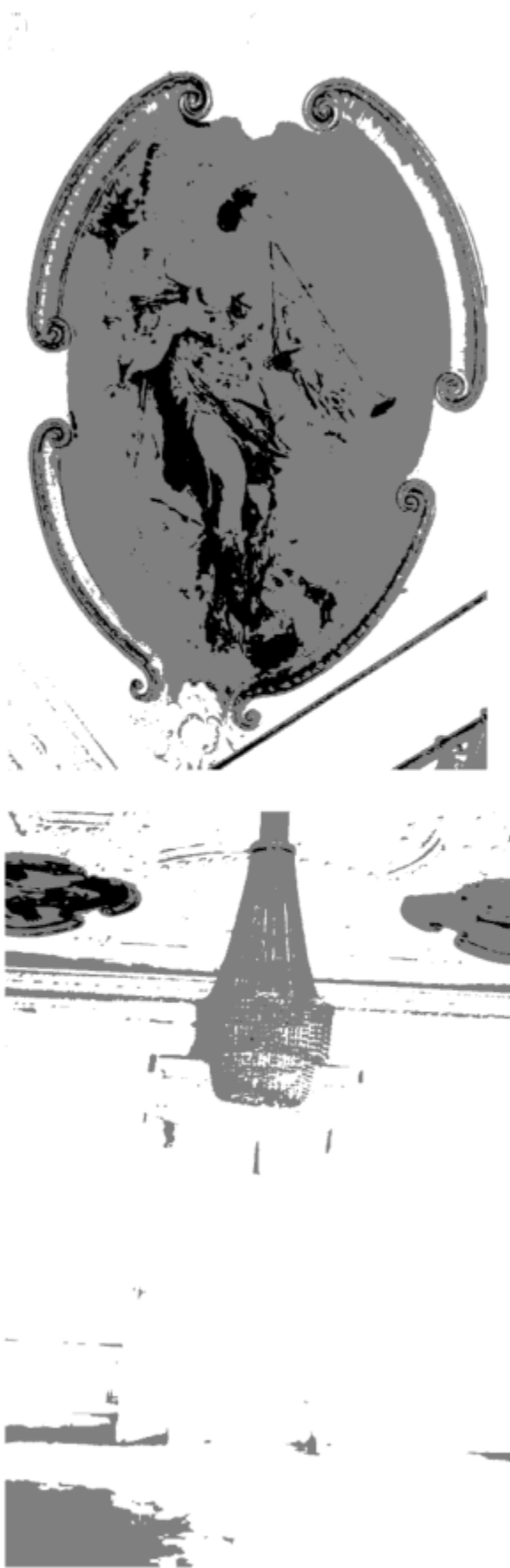


Stiegenhaus mit Stuckatur



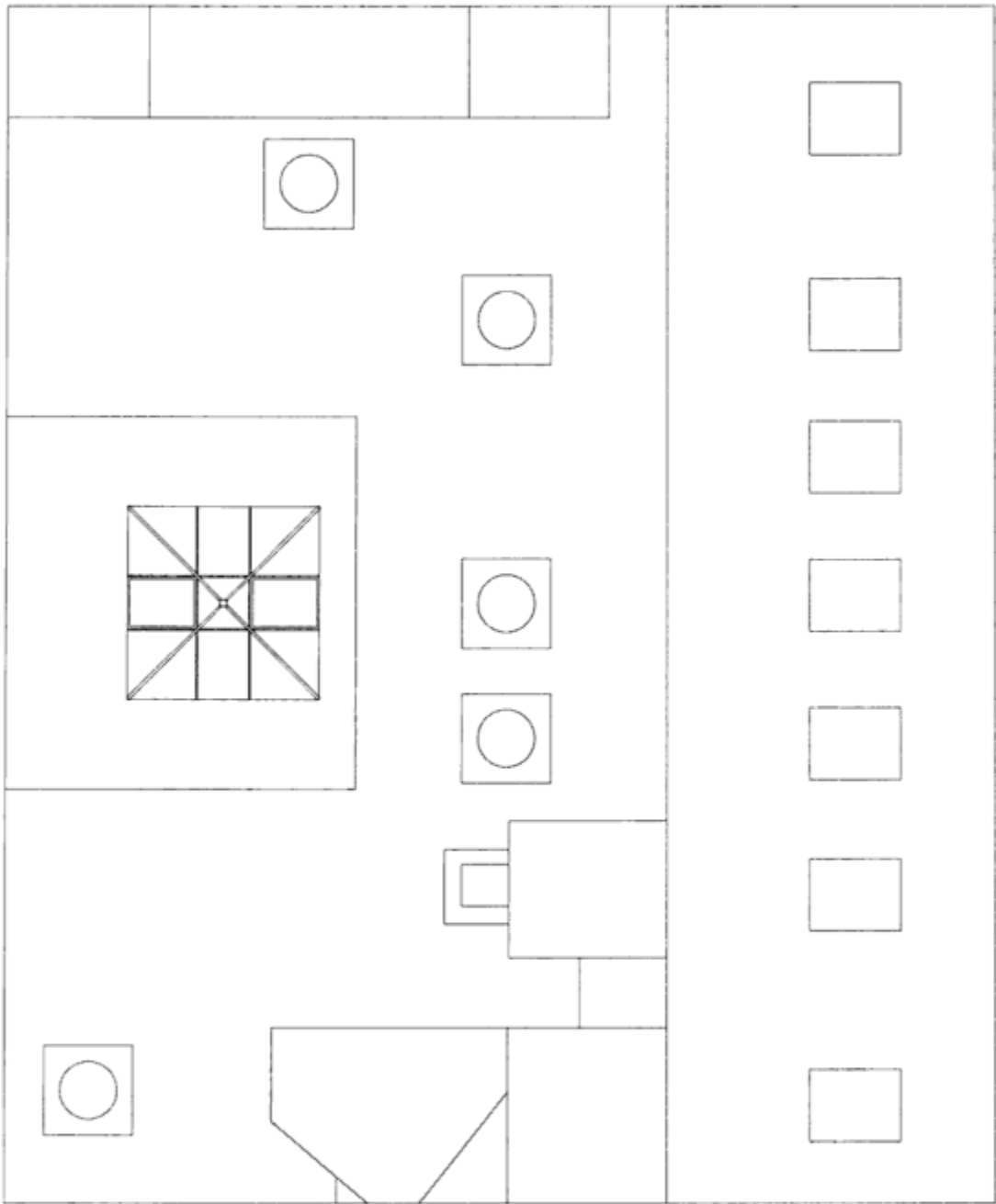


Innenansicht



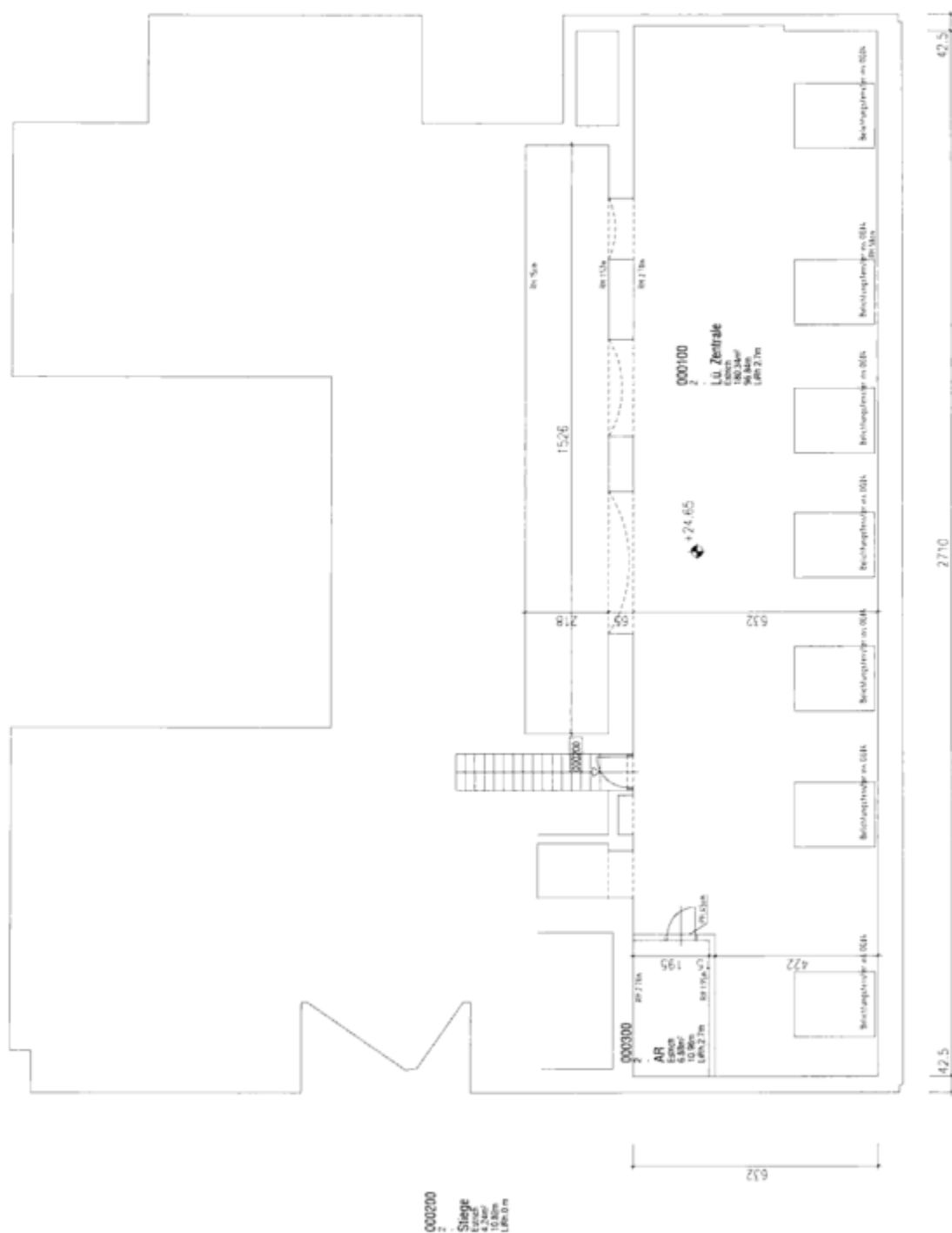
Fresken
&
Salon

4.2 Pläne

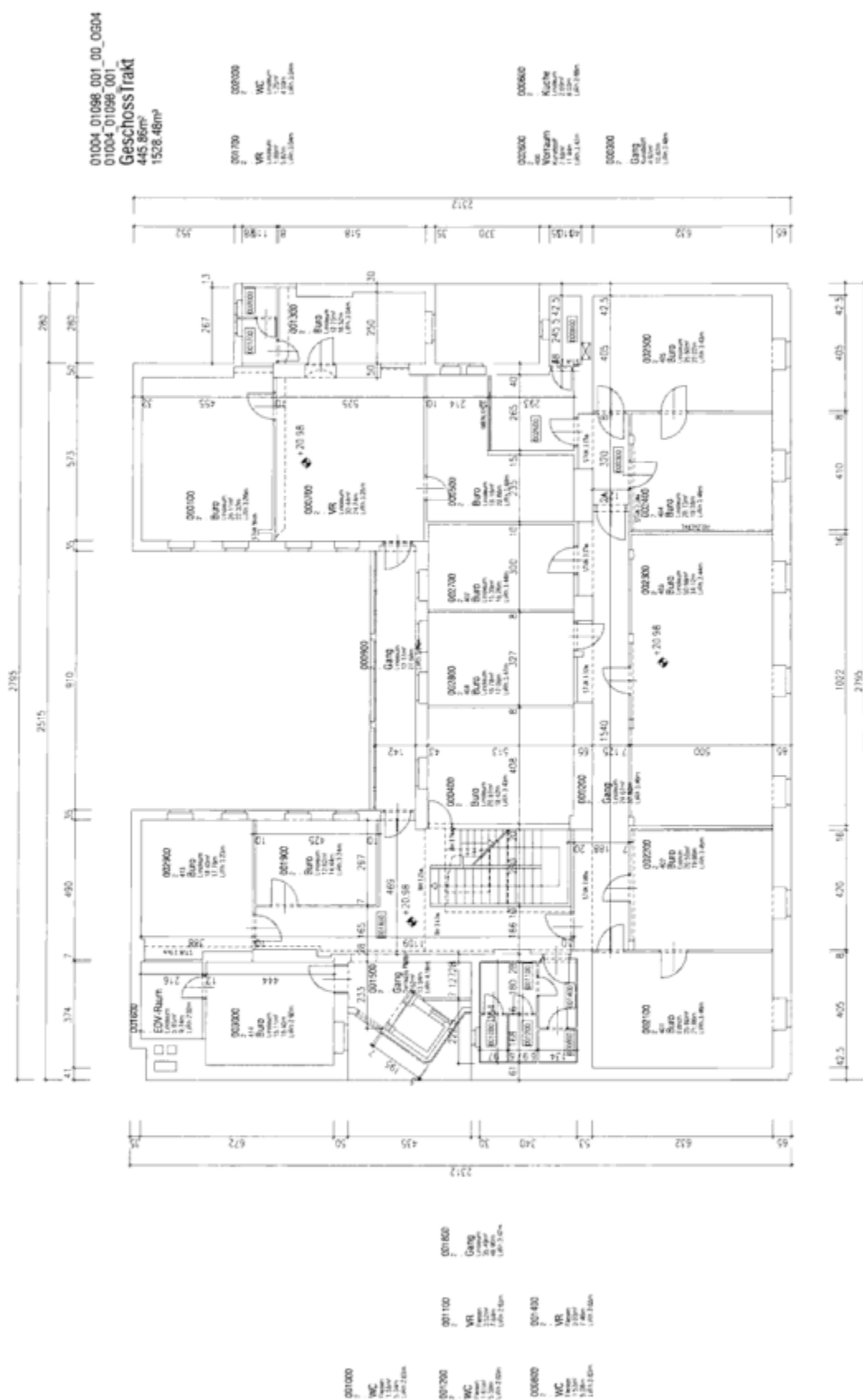


Dachaufsicht

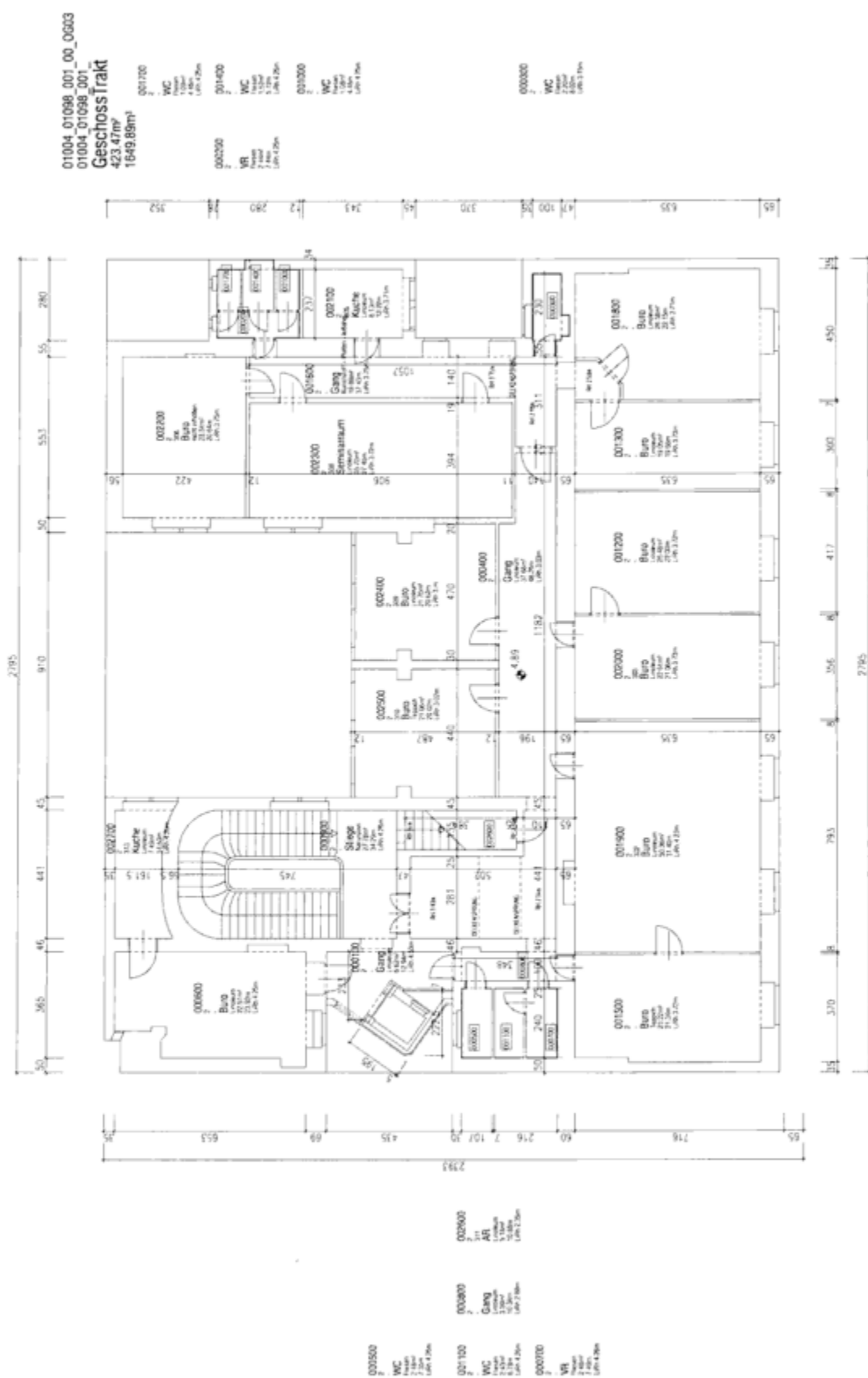
01004_01098_001_00_DG01
01004_01098_001_00_DG01
GeschossTrakt
191.46m²
575.77m³



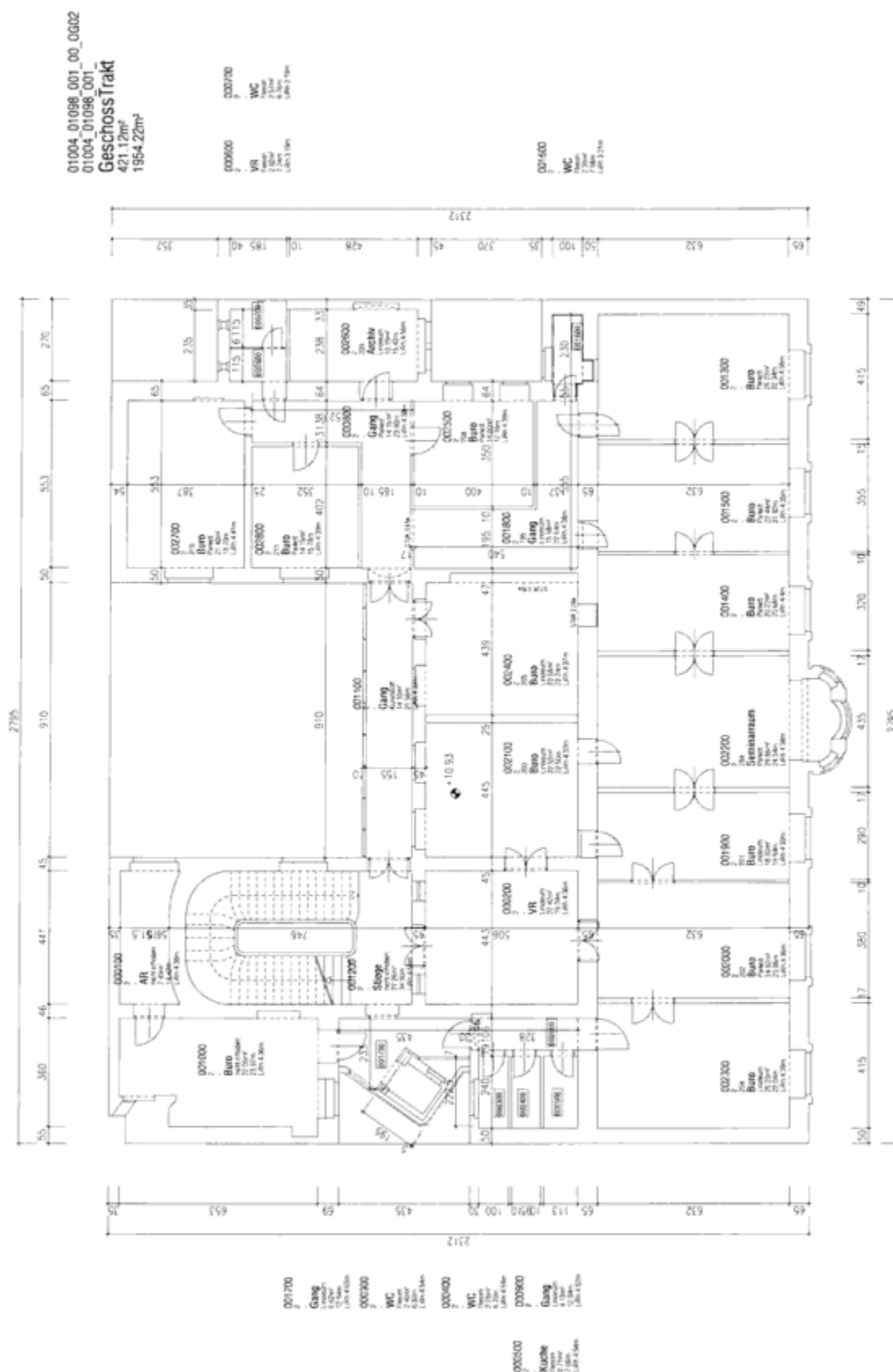
Dachgeschoss



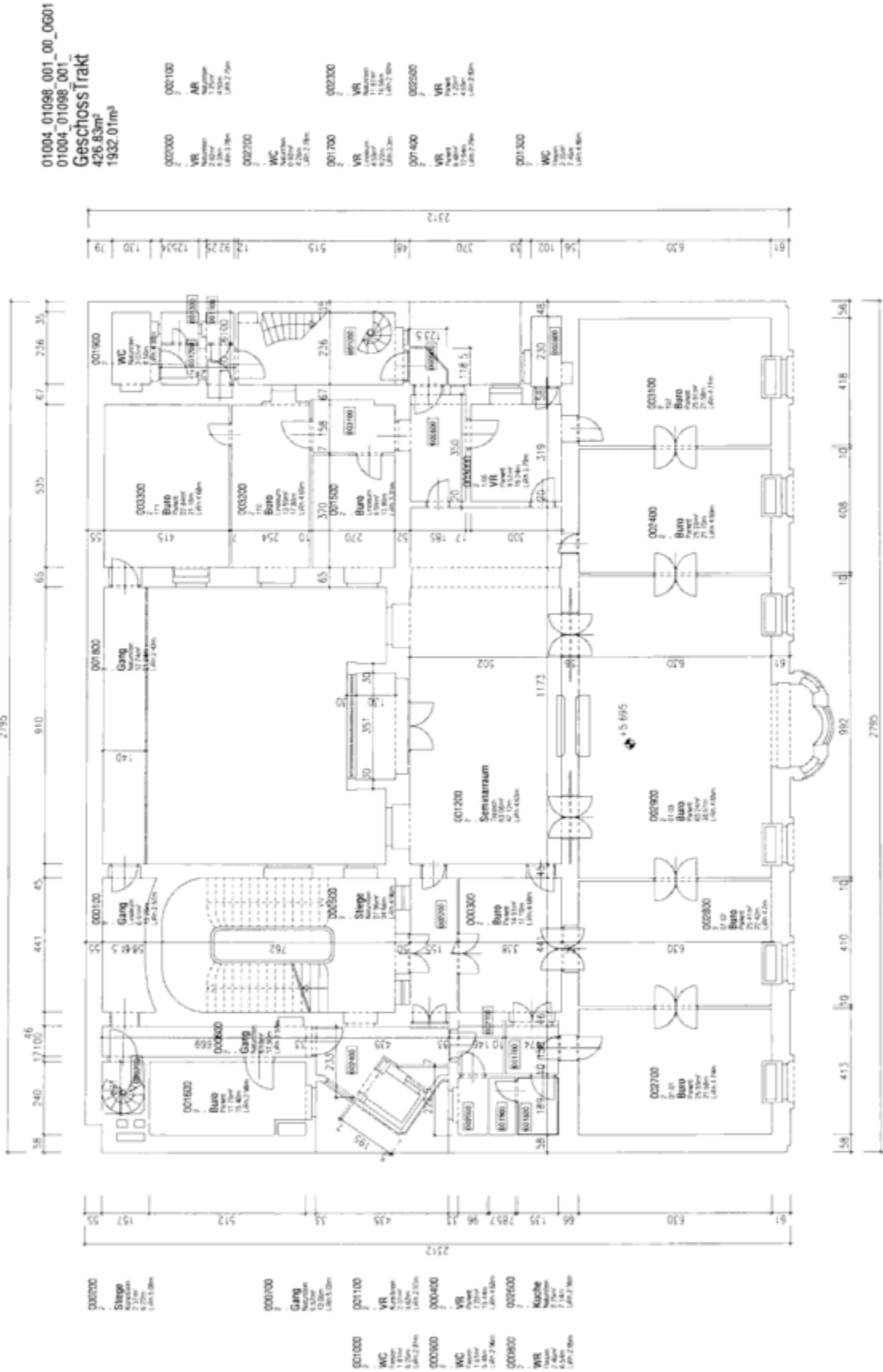
4. Obergeschoss / Dachgeschoss



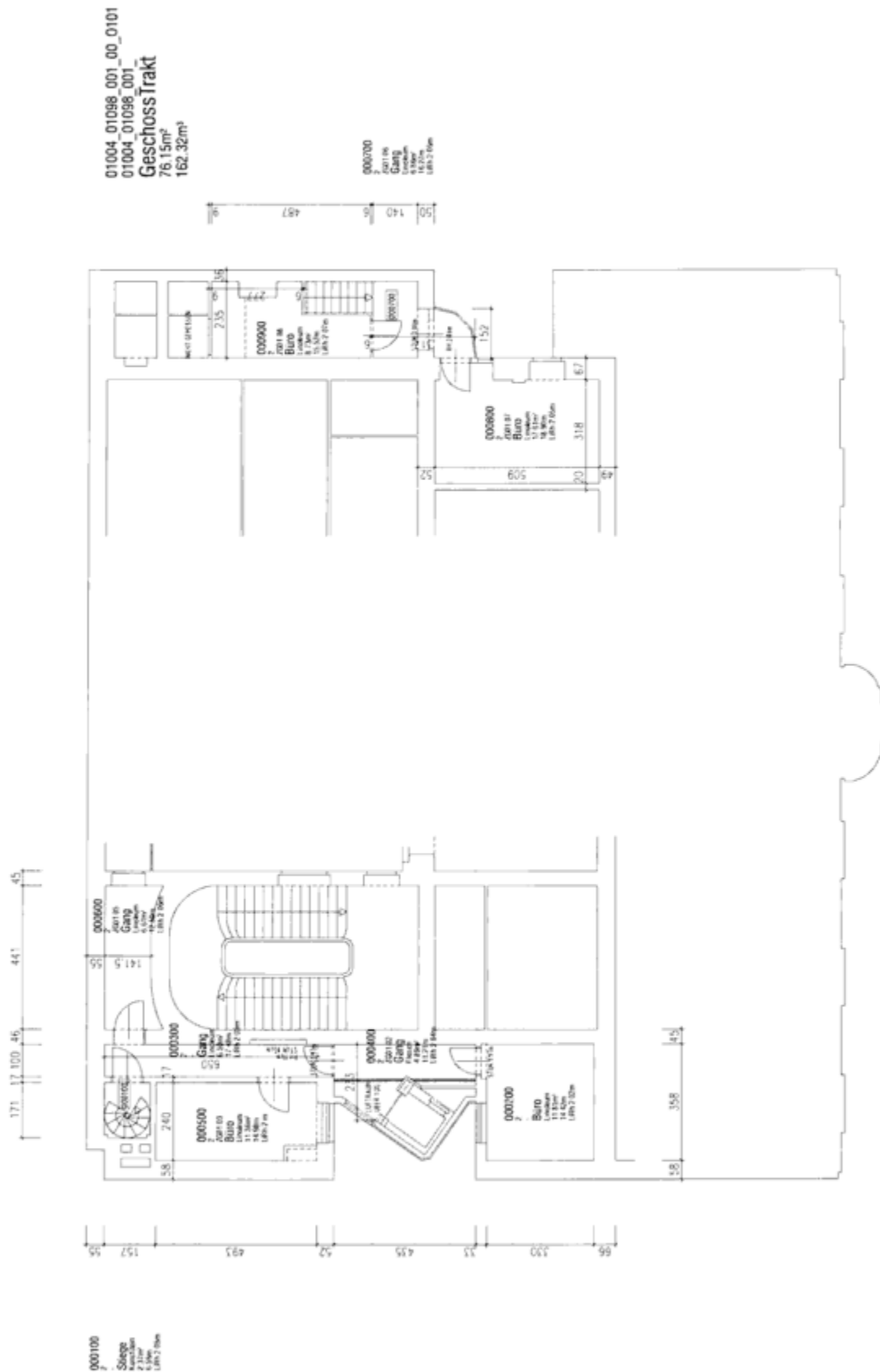
3. Obergeschoss



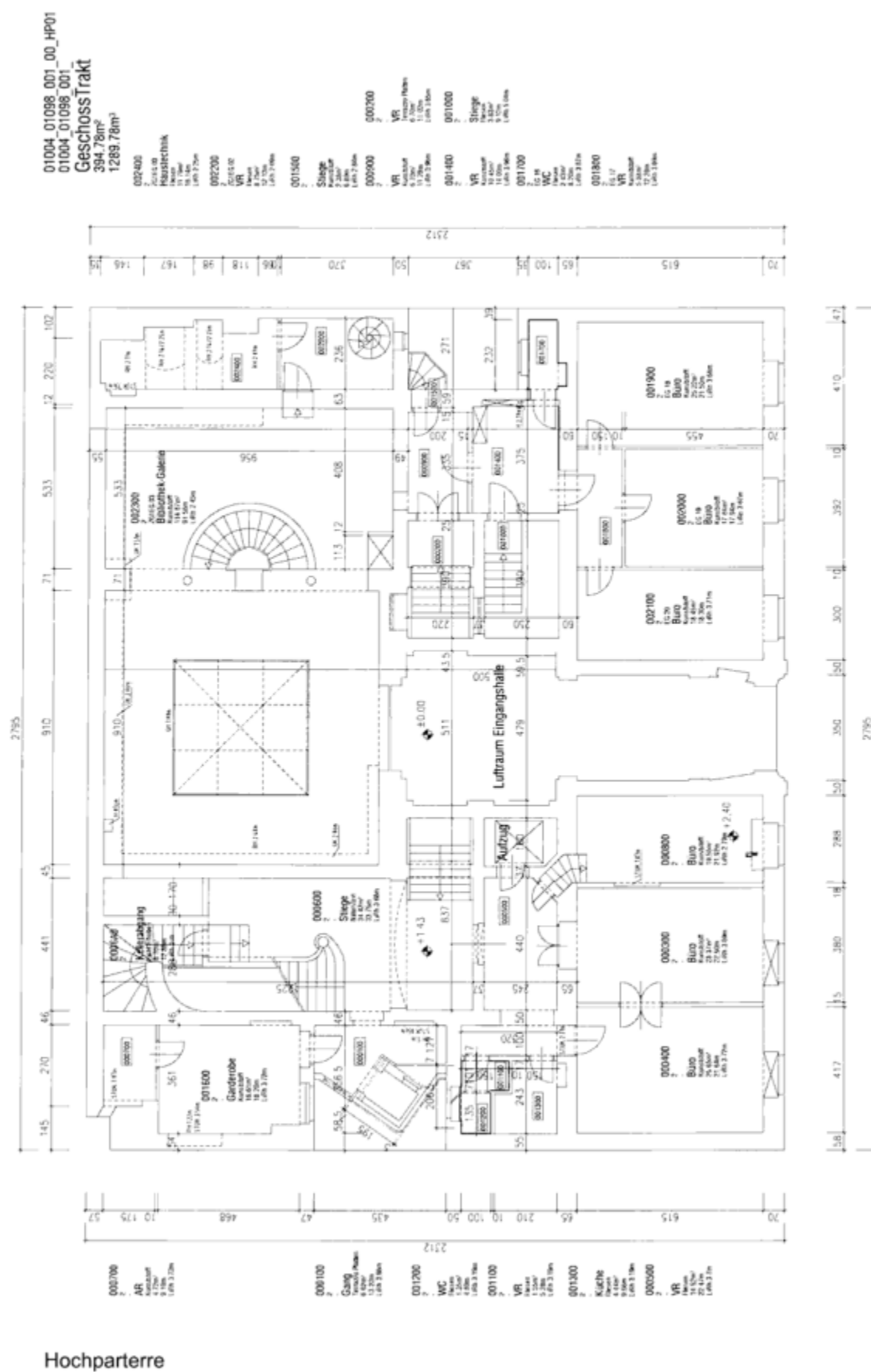
2. Obergeschoss



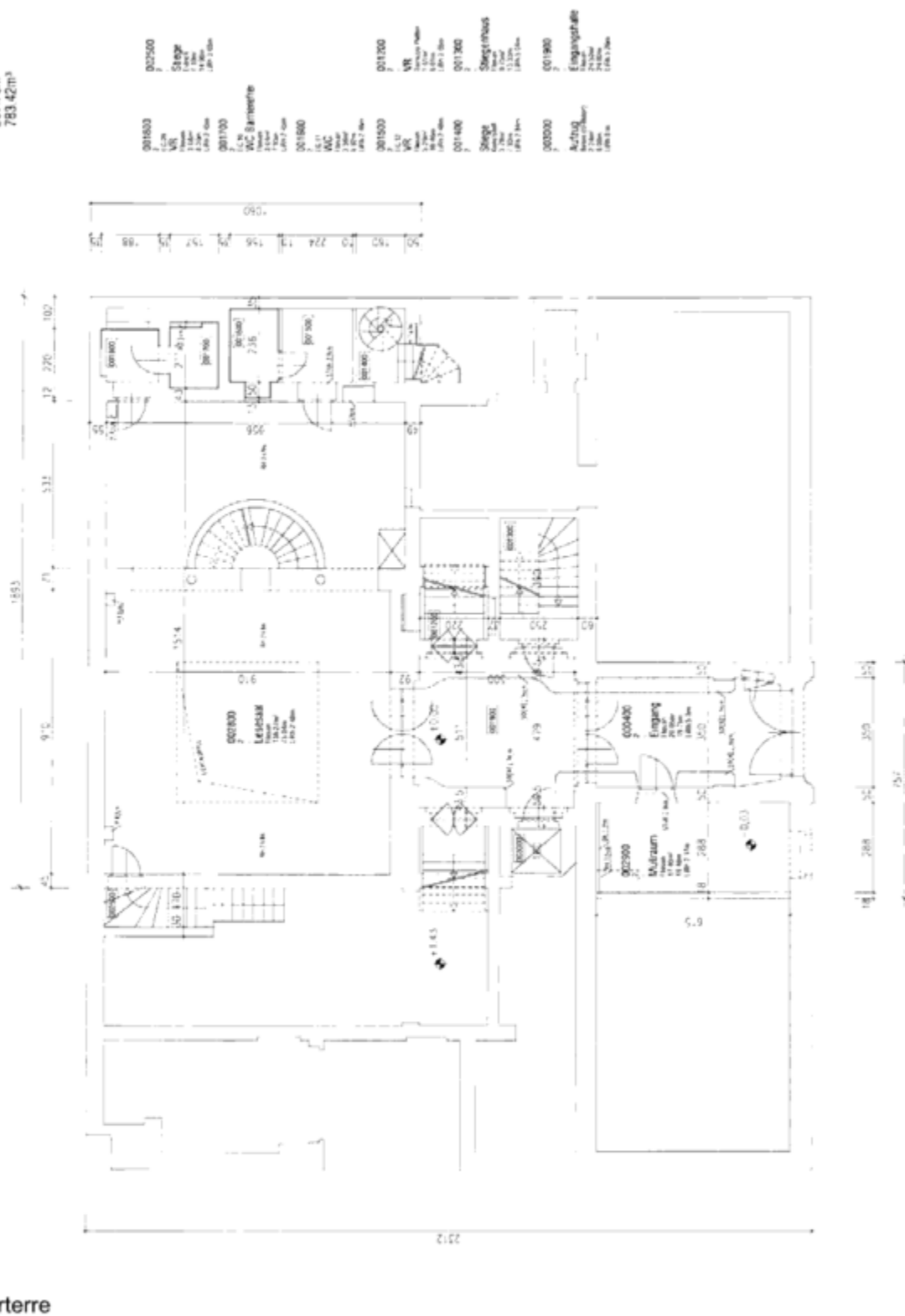
1. Obergeschoss



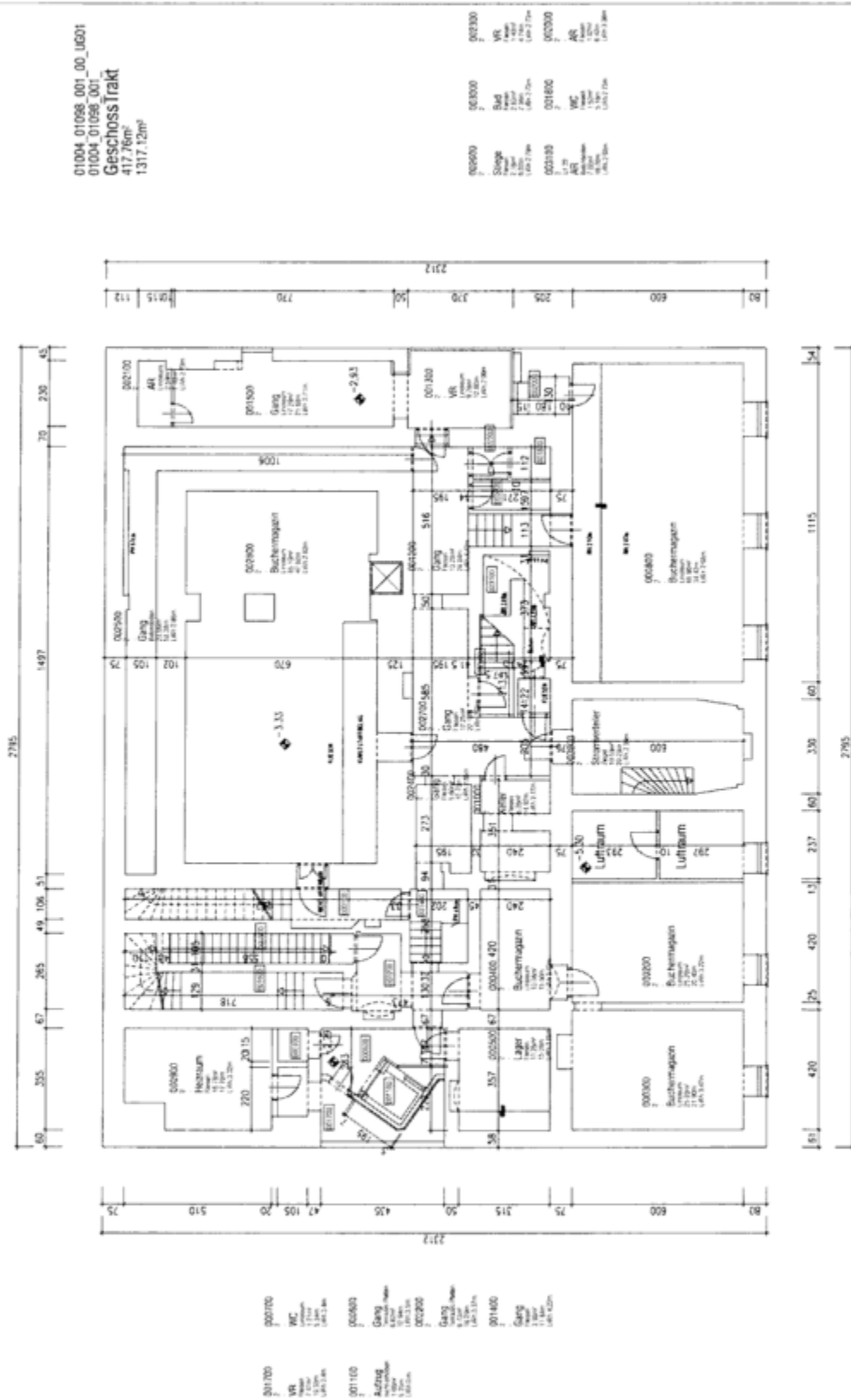
Zwischengeschoss über OG 01



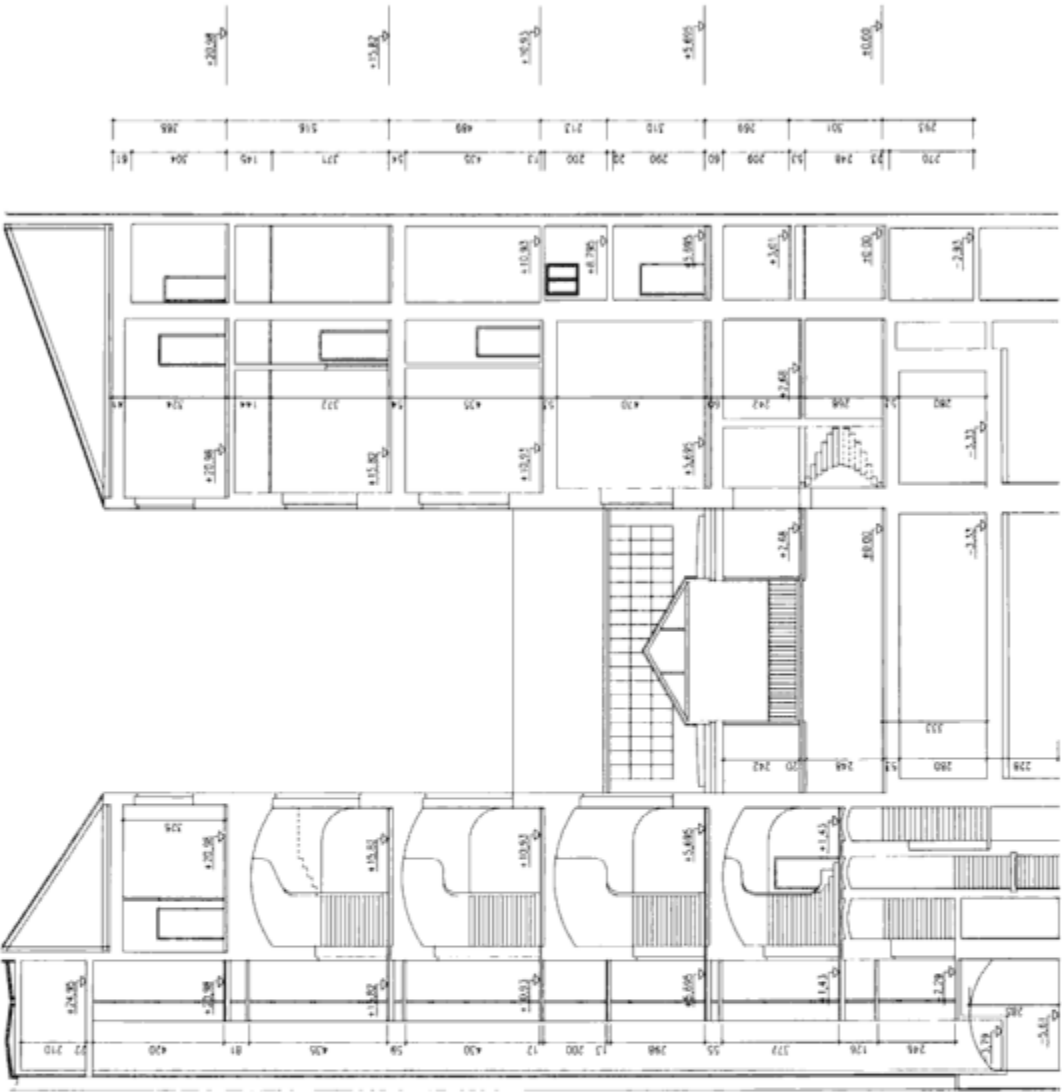
01004_01098_001_00_PTD1
01004_01098_001_00_PTD1
GeschossTrakt
237.78m²
783.42m³



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss



Schnitt

4.3 Bescheid des Bundesdenkmalamtes

BUNDESDENMALAMT

HOFBURG · 1010 WIEN
SCHWEIZERHOF, SÄULENSTIEGE
TELEPHON 52 55 21, 52 55 22
52 41 51, 52 41 51

Zl.52/70

BITTE IN DER ANTWORT DIE
VORNAME DES BÄRL ANGEFÜHREN

W i e n I., Schottenring 21,
Stellung unter Denkmalschutz

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

S p r u c h

Es wird festgestellt, daß die Erhaltung des Wohnhauses Wien I., Schottenring 21, EZ 1098, Gdst.Nr.1472, KG Innere Stadt, gemäß § 1 und § 3 des Bundesgesetzes vom 25.September 1923, BGBl. Nr.533/23 (Denkmalschutzgesetz), im öffentlichen Interesse gelegen ist.

B e g r ü n d u n g

Das beschriebene Objekt ist Eigentum der Neusiedler AG für Papierfabrikation, Wien I., Schottenring 21, und zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

Das Haus Wien I., Schottenring 21, ist mit seinem U-förmigen Grundriß links und rechts in die bestehende Straßenfront eingebunden. Es besitzt eine überaus reiche Fassade mit Dekorationselementen, die in Anlehnung an barocke Formenelemente entwickelt wurden. Das Haus wurde in den Jahren 1878-1880 vom Hof- und Stadtbaumeister Johann Sturany für sich selbst nach Entwürfen der Hofarchitekten Hermann Helmer und Ferdinand Fellner erbaut und gehört zum Typus des Zinspalais ohne Geschäftslokale im Erdgeschoß. Im ersten Stock befand sich lediglich die Herrschaftswohnung, während das zweite und dritte Obergeschoß je zwei Wohnungen aufwies. Der plastische Schmuck der beiden Atlanten stammt von Karl Kundmann.

A) Fassadengliederung:

Die sechsgeschossige Hausteinfassade mit sieben Achsen wird horizontal in drei Zonen gegliedert. Das Erdgeschoß ist mit einer kräftigen Rustikagliederung versehen. Das erste und zweite Obergeschoß ist deutlich zu einer Einheit zusammengezogen, bei der die Wandfläche nur durch schmale Nuten unterteilt wird. Das letzte Obergeschoß hingegen bekommt durch die Kompositpilaster zwischen jeder Achse wieder eine stärkere Betonung. Über dem Gebälk der Pilastergliederung befinden sich zwischen den kleinen Fenstern je drei Maskenkonsolen, die das weit ausladende Hauptgesimse tragen. Die im wesentlichen horizontal gegliederten Geschosse bekommen einen besonderen vertikalen Akzent durch den, die Mittelachse kräftig betonenden und durch zwei Geschosse reichenden, stark vorkragenden Erker, der von zwei das Hausportal flankierenden kolossalen Atlantenfiguren getragen wird. Das große Rundbogenportal weist ein besonders reich gearbeitetes schmiedeeisernes Gitter auf, das auch die Porträts des Bauherrn und seiner Gattin in den Kostümen des von Hans

Wakart inszenierten Festzuges anlässlich der silbernen Hochzeit des Kaiserpaares 1879 zeigt.

B) Fassadendetails:

Die mit Schmiedeeisengittern versehenen Kellerfenster weisen profilierte Rahmungen mit drei Schlußsteinen auf. Je zwei Voluten tragen die Sohlbänke der Erdgeschoßfenster, deren Rahmung segmentbogenförmig abschließt und auf die an den Seiten die Rustikagliederung des Erdgeschosses übergreift. Der Segmentbogen mit Schlußstein bildet die Basis für eine aus je sechs Akanthusvoluten bestehende Konsole für die Balkongitter im ersten Stock. Die Rundbogenfenster besitzen eine reich gegliederte Rahmung mit segmentbogenförmiger Verdachung und flankierenden Vasen. In den Bogenfeldern sitzen je zwei Putten mit Wappenkartuschen. Die Fenster im zweiten Obergeschoß sind mit geraden Verdachungen und Konsolen für die Fenstergitter versehen. Das Mittelfeld des Erkers wird im ersten Obergeschoß von einem gesprengten Giebel bekrönt, der von zwei Kariatyden getragen wird. Im Giebelfeld befindet sich eine Wappenkartusche, auf dem Giebel sitzen zwei Putten. Links und rechts davon befinden sich Symbole des Bauhandwerks. Das zweite Erkergeschoß wird von einem Rundbogengiebel abgeschlossen, in dessen Giebelfeld zwei Putten eine Wappenkartusche tragen. Über dem Gesimse befinden sich Akroterien und Eckmasken. Das Sohlbankgesimse zwischen dem zweiten und dritten Stock ist kräftig profiliert und verkröpft sich an den Aufsatzpunkten der Pilastergliederung; unter ihnen sitzen, gleichsam als Konsole, Kartuschen. Die Fensterrahmung im dritten Obergeschoß ist reich ausgestaltet und weist geschwungene Fensterverdachungen auf.

C) Das Innere:

Die zweijochige, kreuzgratgewölbte Einfahrt ist im zweiten Joch mit einer reichen Stukkierung versehen. Hier befindet sich auch die Bauinschrift; "Architekten Fellner und Hellmer 1878-1880" sowie "Erbaut Joh. Sturany k.k. Hofbaumeister". Das Treppenhaus mit einem schweren schmiedeeisernen Geländer besitzt eine Vielzahl von ornamentalen und figuralen Stukkaturen, die von Reinhardt Völzl (sign.) geschaffen wurden. Im ersten Obergeschoß befinden sich die Repräsentationsräume. Hier besitzen fünf Räume bemerkenswerte Stuckdecken und zwei Räume Kassettendecken. Im großen Salon ist die gesamte Ausstattung mit Stuckdecke, vier Panneaux in den Ecken der Decke (Poesie, Musik, Tanz, Theater)-Öl auf Leinwand- von Gustav Klimt und Franz Matsch 1880 gemalt noch erhalten und weist beachtliche Qualitäten auf.

D) Hoffassade:

Die Hoffassade ist im ersten und zweiten Obergeschoß mit geschwungenen Fensterverdachungen versehen, während im dritten Obergeschoß gekoppelte Rundbogenfenster angeordnet sind. Die Fenster im vierten Obergeschoß weisen keinerlei Fensterrahmungen auf.

Das abgewogene Spiel der horizontalen Gliederung mit der Betonung des Nobelgeschosses und der vertikalen Akzentuierung durch den Erker, der mit beiden Atlanten in das Erdgeschoß einbindet, beweist einen Gestaltungswillen von großer Verve. Die Fassade zeugt trotz des stark plastischen Detailreichtums, der auf einer ruhigen

Zl.52/70

-3-

zart gegliederten Fläche aufgezogen wurde, von einer großzügigen Eleganz. Das Objekt muß als bedeutendes Dokument der Makartzeit, des Großbürgertums des 19.Jhs. angesprochen werden.

Die geschilderten Eigenschaften wurden durch ein Organ des Bundesdenkmalamtes an Ort und Stelle erhoben und im Bundesdenkmalamt überprüft.

Im Zusammenhang damit wird auch auf nachfolgende einschlägige Literatur verwiesen:

Ing.Dr.Martin Paul, Technischer Führer durch Wien, Wien 1910, S.502 (mit Grundriß)

Ing.P.Kortz, Wien am Anfang des 20.Jhdts., 2.Bd., Wien 1906, S.421, S.413 (Grundrisse)

Novotny-Dobai, Gustav Klimt, Salzburg 1967, S.279 (Text und vier Abbildungen)

Wagner-Rieger (Hrsg.), Die Wiener Ringstraße - Bild einer Epoche, Wien 1969.

Der Partei wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs.3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950 mit Verständigung vom 1.12.1969, Zl.8115/69, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens und zu der beabsichtigten Stellung unter Denkmalschutz, die mit diesem Bescheid nunmehr ausgesprochen wird, Stellung zu nehmen.

Sie hat von dieser ihr gebotenen Möglichkeit innerhalb der gesetzten Frist von vierzehn Tagen keinen Gebrauch gemacht.

Das Bestehen der geschilderten Eigenschaften des Objektes blieb auch seitens der Partei unbestritten.

Es steht somit fest, daß das in Rede stehende Objekt künstlerische und kulturelle Bedeutung besitzt, sohin als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu betrachten ist. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses Denkmals ist begründet wie folgt:

Die Fassade stellt einen hochinteressanten Übergangstypus von der "klassischen" Ringstraßenarchitektur, in der Stilelemente der Renaissance dominieren, und dem Neobarock der Wiener Wohnhausarchitektur des späteren 19.Jhs. dar. Die "Ringstraße" ist eine der bedeutendsten städtebaulichen Leistungen der 2.Hälfte des 19.Jhs., die der Stadt ihr besonderes Gepräge gibt und daher von großer kultureller Bedeutung ist. Der Verlust einzelner Objekte durch Kriegseinwirkung sowie die zunehmende Gefahr, daß durch Veränderung der Fassaden das Bild der Ringstraße zerstört wird, lassen es besonders dringend erscheinen, weiteren Verlusten vorzubeugen.

Es war daher wie im Spruche zu entscheiden. Damit ist im Sinne des dort zitierten Gesetzes das in Rede stehende Objekt unter Denkmalschutz gestellt.

z1.52/70

-4-

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen beim Bundesdenkmalamt einzubringende Berufung an das Bundesministerium für Unterricht zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und unterliegt der Gebührenpflicht.

Ergeht an:

- a) die Neusiedler AG für Papierfabrikation
Wien I., Schottenring 21

In Abschrift an:

den Magistrat der Stadt Wien, MA 7 in 7-facher Ausfertigung

Wien, am 8.Jänner 1970

Der Präsident:

W.Prodl

5. Nebenkostenübersicht

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen
für den Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie

Dieses Formular wird Ihnen von der Firma

BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH, FN 62121f
1030 Wien, Hintere Zollamtsstr. 1

überreicht, welche als Makler tätig ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein.
Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis.

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

- 1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung..... 3,5%
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 2. **Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) 1,1%
- 3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- 4. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren** (länderweise unterschiedlich)
- 5. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen - Übernahme durch den Erwerber:** Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- 6. **Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- 7. **Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)**

A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von	
<ul style="list-style-type: none">• Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen• Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird• Unternehmen aller Art• Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück	
bei einem Wert	
• bis Euro 36.336,42	je 4%
• von Euro 36.336,43 bis Euro 48.448,49	je Euro 1.453,46
• ab Euro 48.448,50	je 3%
von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zuzüglich 20% USt	
B) bei Optionen:	
50% der Provision gem. Punkt 7. A , welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.	

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. **Vergebührung des Darlehensvertrages** 0,8%
bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre 1,5%
 2. **Grundbucheintragungsgebühr** 1,2%
 3. **Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung 0,6%
 4. **Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
 5. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
 6. **Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
- Vermittlungsprovision:** Darf den Betrag von 2% der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5% der Darlehenssumme nicht übersteigen.

III. Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs 1, 3 und 4, § 7 Abs 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder

4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs 1 und Abs 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

IV. Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30 b KSchG (1). Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine **schriftliche Übersicht** zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

V. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht.

- a) Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können - abhängig von Buchwert und Veräußerungserlös - steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.
- b) Bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die **Einkünfte aus Spekulationsgeschäften** (Spekulationsgewinn) beim Veräußerer der Einkommensbesteuerung.

Zur **Ermittlung des Spekulationsgewinnes** ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des § 28 Abs 6 EStG 1988 gegenüberzustellen.

Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Lifteinbau) in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs 3 EStG 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach den bis

31.12.1988 geltenden Bestimmungen des § 28 Abs 2 EStG 1972, so gilt die 10-jährige Spekulationsfrist.

Hat der Veräußerer die Liegenschaft **unentgeltlich** (z.B. durch Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Die vom Veräußerer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- oder Schenkungssteuer ermäßigt.

2. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn

- Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.
- Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.
- Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von fünf Jahren seit der Anschaffung um jährlich 10%.

3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes **Herstellungsaufwendungen** (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäß § 28 Abs 2 EStG 1972 auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen „Normal-Afa“ für Herstellungsaufwand als „besondere Einkünfte aus Vermietung“ nachzuversteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens sechs weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese „besonderen Einkünfte“, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre anzusetzen.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs 2, 3 und 4 EStG 1988 oder gemäß § 28 Abs 2 EStG 1972 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 9 Jahre anteilig zu berichtigen. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20% Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

VI. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies

- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll;

kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, dh. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt.

Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

2. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat,

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die **Frist beginnt** erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält.

Bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Konsumenten dieses ohne eine Befristung zu.

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. auf Grund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher - gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

3. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- Wissen oder Wissenmüssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

4. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als Euro 145,35 pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. Alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt;
2. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
3. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung;
4. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;
5. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt** mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragserklärung und die oben in Pkt. 1 - 5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte **Wohnbauförderung** ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt**, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, 1040 Wien, Favoritenstraße 24/11, www.oivi.at, e-Mail office@oivi.at
Bestellungen: Druckerei Philipp GmbH, 2500 Baden, Grabengasse 27, Tel. 02252/86110, Fax 02252/42920