

FERIENIMMOBILIEN IN ÖSTERREICH

FERIENIMMOBILIEN IN ÖSTERREICH

Informationsbeschaffung:

- Unterlagen des Verkäufers: Z.B. Energieausweis, Verkaufsprospekte, Melderegister, etc.
- Einsicht in das Grundbuch
- Einsicht in den Flächenwidmungsplan
- Einsicht in den Bebauungsplan
- Gefahrenzonenpläne (z.B. Hochwasser, Lawinen- und Wildbachverbauung)
- Wasserrechtliche Beschränkungen/Schutzgebiete

FERIENIMMOBILIEN IN ÖSTERREICH

Welche Kosten sind einzuplanen (als Käufer)?

- Eintragungsgebühr für die Eintragung in das Grundbuch: **1,1%** des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: **3,5%** des Kaufpreises (Ausnahmen insb. im Familienkreis)
 - ➔ Fixkosten in Höhe von **4,6%** des Kaufpreises
- Kosten des RA für die Erstellung eines Kaufvertrages
- Kosten des Notars für die Beglaubigung
- Eventuell Maklerprovision

FERIENIMMOBILIEN IN ÖSTERREICH

Immobilienvertragssteuer des Verkäufers

- Grundsätzlich **30% des Gewinns** aus dem Verkauf einer Immobilien
- Hauptwohnsitzbefreiung: Bei Verkauf des eigenen Hauptwohnsitzes entfällt die Steuerpflicht bei Vorliegen gesetzlich definierter Zeiträume der Hauptwohnsitznutzung (durchgehend 2 Jahre oder „5 aus 10-Regel“)
- Herstellerbefreiung: nur für selbst hergestellte Gebäude, der Grund und Boden ist steuerpflichtig
- Sonderregeln für Immobilien, die vor dem 31. März 2002 erworben wurden (effektive Steuerbelastung iHv 4,2% des Veräußerungserlöses)

ÖSTERREICHISCHES SPEZIFIKUM: DAS GRUNDVERKEHRSRECHT

DIE BESONDERHEITEN DES ÖSTERREICHISCHEN GRUNDVERKEHRS / FLÄCHENWIDMUNGSRECHTS

Kontrolle des Bodenmarktes durch staatliche Behörden zum Zweck der

- Stärkung des Bauernstandes („**grüner Grundverkehr**“)
- Sicherung einer sinnvollen Ausnutzung des Siedlungsraumes („**grauer Grundverkehr**“)
- Verhinderung einer „Überfremdung“ des Eigentums an Grund und Boden („**Ausländergrundverkehr**“)

„GRAUER“ GRUNDVERKEHR

Was vorrangig zu beachten ist:

Bestehen raumordnungsrechtliche Beschränkungen?

Die Möglichkeit zum Erwerb eines Freizeitwohnsitzes kann z.B. durch eigene Widmungskategorien im Flächenwidmungsplan beschränkt werden (bzw. als Ausnahme der Regel der Unzulässigkeit derartiger Wohnsitze zugelassen werden). Die konkrete Ausgestaltung der Beschränkung ist je nach Bundesland unterschiedlich und ergibt sich aus dem Zusammenwirken raumordnungs- und grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen.

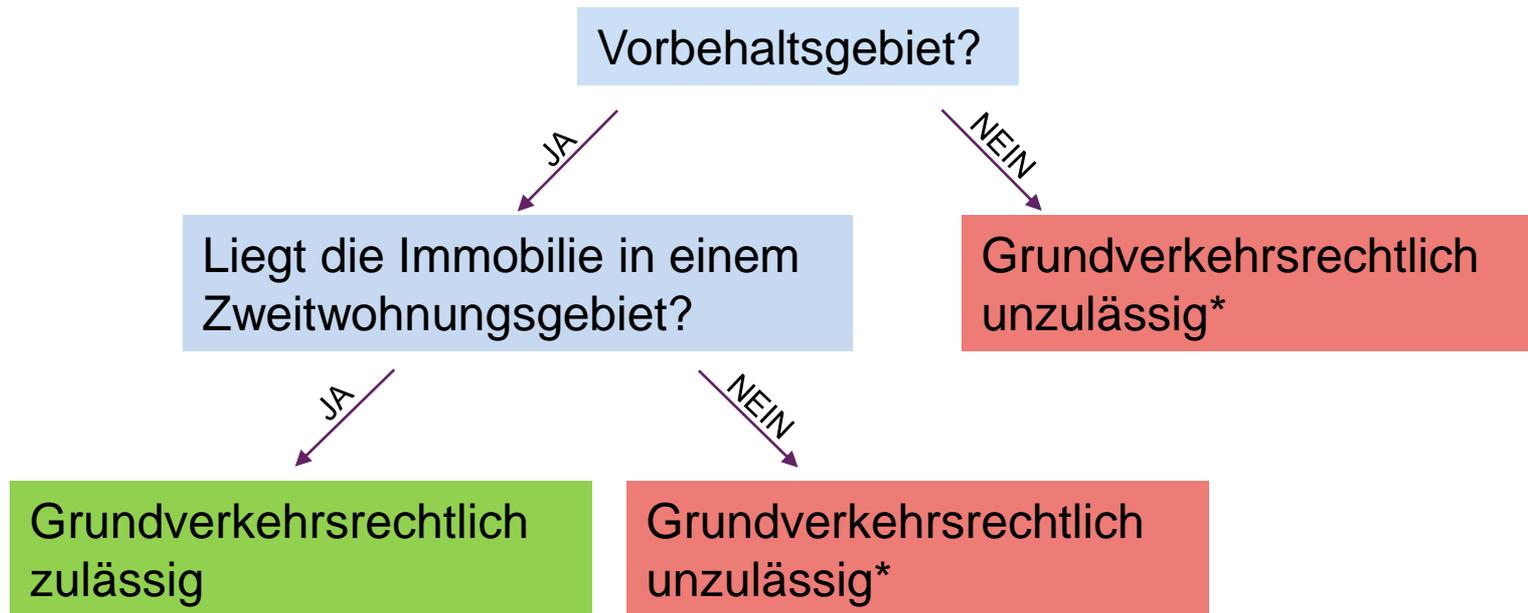
Was ist umfasst in OÖ?

Folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z. B. Wohnung):

1. die Übertragung des Eigentums;
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechts oder des Rechts des Gebrauchs einschließlich der Dienstbarkeit der Wohnung;
3. die Einräumung und die Übertragung des Baurechts;
4. die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung (Prekarium, Abbauvertrag) zur Nutzung, ausgenommen die Überlassung im Rahmen der Privatzimmervermietung;

„GRAUER“ GRUNDVERKEHR

Oberösterreich:



*sofern kein Ausnahmetatbestand anwendbar ist

Auch in Salzburg ein „Vorbehaltssystem“

- „Grauer Grundverkehr“ gilt für den Erwerb an „Baugrundstücken“ (eigene Definition im Gesetz; z.B. ausgenommen sind Grundstücke in Zweitwohnungsgebieten)
- Geregelt durch „Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden“ und „Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete“ – hiervon wiederum Ausnahmen durch Baulandausweisung „Zweitwohnungsgebiet“
- Insbesondere – aber nicht nur – betreffend jener Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als **Bauland** ausgewiesen sind
- Ausnahmen bestehen insbesondere für Rechtsgeschäfte „im Familienkreis“

Salzburg - Anzeigepflicht

Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte sind der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45) **anzuzeigen**, wenn sie die Einräumung, Begründung oder Übertragung eines der folgenden Rechte an **Baugrundstücken** zum Gegenstand haben:

1. des Eigentumsrechts;
2. eines Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB oder des Rechts des Gebrauchs gemäß § 504 ABGB;
3. eines Baurechts;
4. des Rechts, ein Bauwerk auf fremden Grund zu errichten (Superädifikat);
5. eines Bestandsrechts, das auf Grund einer Befristung oder eines Kündungsverzichts des Bestandgebers mehr als 10 Jahre dauert;
6. eines Nutzungsrechts für Wohnzwecke, wenn damit der Erwerb der Mitgliedschaft an einem Verein oder von Gesellschafterrechten an Rechtsträgern nach § 2 Firmenbuchgesetz verbunden ist.

Salzburg - Anzeigepflicht

- Betrifft **nicht** Grundstücke oder Grundstücksteile, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als **Zweitwohnungsgebiet** (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) ausgewiesen sind
- Darüber hinaus, sind **ALLE Rechtsgeschäfte anzuzeigen**, sofern kein Ausnahmetatbestand (z.B. Verkauf im Familienkreis und Verkäufer seit mind. 10 Jahren Eigentümer) vorliegt
- Eine die Anzeigepflicht **ergänzende Erklärungs pflicht** gegenüber dem Grundverkehrsbeauftragten besteht nur bei einem Teil der anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte, nämlich betreffend **Wohnungen und touristischer Objekte und Nutzungseinheiten**

Salzburg – Selbsterklärung im Vertrag

Im Vertrag über das Rechtsgeschäft hat der Rechtserwerber zu erklären („**Selbsterklärung**“)

1. dass das vertragsgegenständliche Baugrundstück nicht in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde oder in keinem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet liegt, oder
2. wenn das vertragsgegenständliche Baugrundstück in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde oder in einem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet liegt, das Vorliegen einer Ausnahme von der Anzeigepflicht.

Salzburg

Besonderheit bei **Wohnungen**:

Der Rechtserwerber hat eine Erklärung abzugeben, dass

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes vom ihm selbst oder einer anderen Person **als Hauptwohnsitz** oder sonst ständiger Wohnsitz **genutzt wird** und diese Nutzung innerhalb einer bestimmten Frist auch tatsächlich aufgenommen wird, oder
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes der Erweiterung eines bestehenden Hauptwohnsitzes oder sonst ständigen Wohnsitzes durch Errichtung oder Erweiterung von diesen ergänzenden Räumen von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätzen, Gartenflächen, Zufahrten oder auf ähnliche Weise dient.

Salzburg

- Die Nutzung als Hauptwohnsitz ist verpflichtend durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen
- Besonderheiten bestehen bei touristischen Beherbergungen

Tirol

- Auch hier ein System mit „Vorbehaltsgemeinden“ und mit Anzeige- und Erklärungspflichten
- Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitzen ist in Vorbehaltsgemeinden **grundsätzlich verboten**
- Einschränkung auf den Erwerb bereits rechtmäßig bestehender Freizeitwohnsitze für „registrierte Freizeitwohnsitze“ oder für Grundstücke, wenn die Nutzung als Freizeitwohnsitz durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt wurde
- Rasche Klärung bereits bestehender Freizeitwohnsitze durch das vom Bürgermeister zu führende Freizeitwohnsitzverzeichnis

AUSLÄNDERGRUNDVERKEHR

AUSLÄNDERGRUNDVERKEHR

„Ausländer“ im Sinne der Grundverkehrsgesetze:

- Natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen
 - Juristische Personen, die ihren Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung nicht in Österreich haben
 - EWR- und EU-Bürger werden den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt
-  Kurz gesagt: **Drittstaatsangehörige**
- Es kommt nur auf die Ausländereigenschaft des **Erwerbers** an, nicht jene des Veräußerers

AUSLÄNDERGRUNDVERKEHR

Es wird unterschieden zwischen genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Rechtsgeschäften:

Grundsätzlich genehmigungspflichtig:

1. Übertragung von Eigentum
2. Einräumung Fruchtgenussrecht
3. Einräumung Baurecht
4. Bestandnahme (mehrere Ausnahmen)
5. Einräumung von Pfandrechten, ausgenommen für Banken oder Versicherungen (nicht in Tirol)
6. Erwerb von Gesellschaftsanteilen, wenn Grundstücke im Eigentum der Gesellschaft stehen

AUSLÄNDERGRUNDVERKEHR

Oberösterreich, Salzburg und Tirol

Genehmigung ist zu erteilen, wenn

- der Rechtserwerb für einen Inländer genehmigungsfrei zulässig wäre oder die Voraussetzungen für eine erforderliche Genehmigung nach den übrigen Bestimmungen vorliegen,
- kulturelle oder sozialpolitische Interessen sowie die öffentliche Ordnung oder Sicherheit und
- staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Zusätzlich in Salzburg:

- Erleichterungen für ehemalige Staatsbürger
- Erweiterung eines bestehenden Wohnsitzes

Zusätzlich in Tirol

- Genehmigung unter Auflagen, insbesondere Sicherheitsleistung

RECHTSFOLGEN

RECHTSFOLGEN DER GENEHMIGUNGSPFLICHT

oö:

- Bei Vorliegen eines genehmigungspflichtigen Geschäftes: Binnen vier Wochen nach Entstehen des Rechtstitels ist ein Antrag auf Bewilligung an die Grundverkehrsbehörde (Bezirksgrundverkehrskommissionen) zu richten
- Bewilligung = auflösende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrages
- Wird die Bewilligung nicht erteilt, so ist der Vertrag **rückwirkend rechtsunwirksam!** Es besteht die Möglichkeit, die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde (= Bescheid) im Rechtsmittelweg zu bekämpfen
- In 2. Instanz entscheiden Landesverwaltungsgerichte, keine Behörden

RECHTSFOLGEN DER GENEHMIGUNGSPFLICHT

Salzburg:

- Anzeige oder Antrag auf Zustimmung binnen 3 Monaten nach Vertragsabschluss/Einantwortung an die Grundverkehrsbehörde (Landesgrundverkehrskommission) zu richten
- Bewilligung = auflösende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrages
- Wird die Bewilligung nicht erteilt, so ist der Vertrag **rückwirkend rechtsunwirksam!** Es besteht die Möglichkeit, die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde (= Bescheid) im Rechtsmittelweg zu bekämpfen
- In 2. Instanz entscheiden Landesverwaltungsgerichte, keine Behörden

RECHTSFOLGEN DER GENEHMIGUNGSPFLICHT

Tirol:

- Anzeige oder Antrag auf Genehmigung binnen 8 Wochen nach Vertragsabschluss an die Grundverkehrsbehörde (Bezirksverwaltungsbehörde) zu richten. Bei Rechtsgeschäften, die eines Notariatsaktes bedürfen, obliegt die Anzeigepflicht dem Notar.
- Bewilligung/Versagung der Bestätigung = auflösende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrages
- Wird die Bewilligung nicht erteilt, so ist der Vertrag **rückwirkend rechtsunwirksam!** Es besteht die Möglichkeit, die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde (= Bescheid) im Rechtsmittelweg zu bekämpfen
- In 2. Instanz entscheiden Landesverwaltungsgerichte, keine Behörden

RECHTSFOLGEN DER GENEHMIGUNGSPFLICHT

Weitere Folgen:

- Bei Zuwiderhandeln können auch Verwaltungsstrafen drohen
- Frustrierte Vermögensdispositionen im Vertrauen auf einen gültigen Vertrag
- Mögliche Kosten der Rückabwicklung

KONTAKT



Mag. Oskar Takacs

Mag.iur., M.B.L.

Rechtsanwalt, Partner

Saxinger, Chalupsky & Partner

Rechtsanwälte GmbH

A-4600 Wels, Edisonstraße 1

Tel. +43 7242 65290-304

Fax +43 7242 65290-333

o.takacs@scwp.com