



# WOHNBAU- & IMMOBILIEN- RATGEBER

DER GEWERBLICHEN BAUTRÄGER

Die besten Tipps rund um den Immobilienkauf

**BAUEN**

**KOSTEN UND FINANZIERUNG**

**RECHT UND SICHERHEIT**

**IMMOBILIENSERVICE**



Herausgeber: Fachgruppe Immobilien- und Vermögensstrehänder, Wirtschaftskammer Salzburg,  
Julius-Raab-Platz 1, 5020 Salzburg

Stand: 2019



## INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT..... 01

### BAUEN, MIETEN, WOHNEN, KAUFEN, ANLEGEN

Die Salzburger Bauträger..... 02  
Der richtige Weg zum Eigenheim..... 06  
Kaufen oder mieten..... 08  
Anlegerimmobilien..... 10  
Gewerbeimmobilien..... 12

### KOSTEN & FINANZIERUNG

Die Immobilienfinanzierung..... 14  
Nebenkosten und Gebühren..... 16  
Die Grunderwerbsteuer..... 18

### RECHT & SICHERHEIT

Das Grundbuch..... 20  
Der Kaufvertrag..... 22

### IMMOBILIENSERVICE

Die Salzburger Wohnbauförderung..... 24  
Der Energieausweis..... 26  
Betriebskosten-Check..... 28  
Richtig Heizen und Lüften ..... 30  
Tipps für Keller, Tiefgarage & Garten..... 31  
Sonderwünsche..... 32

IMPRESSUM: Herausgeber: Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wirtschaftskammer Salzburg, Julius Raab Platz 1, 5020 Salzburg.  
Tel.: +43 (0)662 88 88 637. Fachgruppengeschäftsführer: Dr. Andreas Scherm, Obmann: KommR Dr. Gerald Hubner. Fotos: 123rf, Fotolia, WKS.  
Druck: Druckerei Roser GmbH. Organisation, Layout & Text: AS-Media, Änderungen, Druck-, Satzfehler sowie Irrtümer vorbehalten, Salzburg, 2019.



## GEWERBLICHE BAUTRÄGER SCHAFFEN SICHERES EIGENTUM



KommR Dr. Gerald Hubner

**Vorwort von KommR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner, Fachgruppenobmann Immobilien- und Vermögens-treuhänder, Wirtschaftskammer Salzburg.**

Sehr geehrte Immobilien-Interessenten. Die Salzburger Gewerblichen Bauträger sind Ihre verlässli-

chen Partner bei der Schaffung von hochwertigem Wohneigentum. Circa 250 Salzburger Bauträgerunternehmen bieten ein attraktives und breit gefächertes Immobilienangebot im ganzen Bundesland.

Die Erfahrungen der letzten Jahre belegen, dass Investition in Immobilien Ertragskraft, Inflations-sicherheit und Wertstabilität garantieren. Von diesen positiven Anlageaspekten von Immo-

bilien profitieren alle Wohnungskäufer. Denn die eigenen vier Wände sind die beste Altersvorsorge. Nach Abzahlung des Eigentumsobjekts haben Eigentümer durchschnittlich 800,- Euro mehr an frei verfügbarem Vermögen, Monat für Monat. Beim Haus- oder Wohnungskauf sind aber auch zahlreiche Kriterien zu berücksichtigen, wie Lage, Infrastruktur, Größe oder ein passender Grundriss. Auch hier unterstützt sie die professionelle Beratung der Gewerblichen Bauträger.

Die Salzburger Gewerblichen Bauträger bieten Ihnen für jeden Wohn- oder Anlagezweck ein Ihren Anforderungen entsprechendes Angebot von der sparsamen Singlewohnung bis hin zum Luxuspenthouse.

Wertvolle Tipps für den professionellen Immobilienerwerb haben wir Ihnen in der vorliegenden Broschüre zusammengestellt.

## DIE SALZBURGER BAUTRÄGER .....

**Auf Sicherheit und Vertrauen gebaut. Die Gewerblichen Bauträger bieten beste Beratung und klären alle Fragen rund um den Immobilienkauf.**

Beim Immobilienkauf geht es immer um sehr viel Geld. Die Sorgen der Käufer vor Abschluss eines Kaufvertrages sind meist vielschichtig. Kann ich mir meine Wunschimmobilie leisten? Kaufe ich bei einem seriösen Bauträger? Ist die bauliche Ausführung in Ordnung?

„Klären Sie wichtige Fragen schon vor einem Immobilienkauf und machen Sie sich Ihre Wünsche, Vorstellungen und Alltagsgewohnheiten bewusst. So können sich unsere Beratungsexperten optimal auf die Ansprüche des Kunden einstellen“, erklärt Günther Leitgöb, Sprecher der Gewerblichen Bauträger in Salzburg. Die Experten der Gewerblichen Bauträger unterstützen Käufer auch bei baulichen Veränderungen

und Ausstattungswünschen und klären über mögliche Mehrkosten auf. Das bedeutet Kostensicherheit und Kostenwahrheit. Auch in Sachen Wohnbauförderung und Finanzierung von Eigentum sind Kunden der Gewerblichen Bauträger in Salzburg bestens beraten.

### **GEBAUT WIRD MIT HERZ UND VERSTAND**

Das schließt eine detaillierte Planung, die termingerechte Bauausführung sowie alle Planungsarbeiten mit ein. Schon bevor es mit dem Bauen losgeht, werden die Baugrundverhältnisse (Bodenbeschaffenheit, Grundwasser) geprüft. Als Partner setzen die Gewerblichen Bauträger auf erfahrene Handwerksbetriebe, die auch individuelle Planungsvorgaben meistern. Ob Einfamilien-, Doppel-, Reihenhauser oder Eigentumswohnung – die Gewerblichen Bauträger Salzburgs erfüllen Ihren Wohntraum, ganz nach ihren persönlichen Wünschen.



### **DAS BERUFSBILD DES BAUTRÄGERS**

Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst:

- die Abwicklung von Bauvorhaben auf eigene oder fremde Rechnung
- sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden.

### **BAUHERRENFUNKTION**

Der Bauträger ist Bauherr bzw. direkter Stellvertreter des Bauherrn. Bei Bauvorhaben auf eigenen Grundstücken und auf eigene Rechnung ist der Bauträger selbst Bauherr.

Bei Bauten auf fremden Grundstücken oder für fremde Rechnung und auf fremdes Risiko vertritt der Bauträger die Interessen des Bauherrn als dessen direkter Vertreter in voller Projektverantwortung.

### **DRITTBINDUNG**

Der Bauträger handelt in eigenem Namen, ist jedoch Dritten verpflichtet, für die er baut.

### TREUHANDSCHAFT

Der Bauträger handelt ähnlich einem Treuhänder. In aller Regel sind schon während der Bauphase Geldmittel der Immobilienkunden für die Realisierung des Bauvorhabens mit im Spiel, sei es durch direkte Geldleistung und Anzahlungen, sei es durch Haftungs- oder Darlehensübernahmen.

Er ist den Vertragsparteien zur umfangreichen Rechenschaft verpflichtet. Der Bauträger gestaltet das Vertragsverhältnis so, dass die Rechte aller Beteiligten – und zwar sowohl der bereits vorhandenen als auch der künftigen – sichergestellt werden.

### GESAMTVERANTWORTUNG

Der Bauträger trägt die umfassende unteilbare Verantwortung für das Gesamtbauvorhaben. Sie inkludiert sämtliche Maßnahmen und Agenden, die gemäß dem Vertragsverhältnis aus der Drittbindung und aus dem Treuhandverhältnis zur Verwirklichung des Bauvorhabens nötig sind.

Zu dieser Verantwortung zählen:

- die Verpflichtung, die nötigen planerischen Arbeiten sachgerecht und rechtzeitig zu veranlassen,
- das Beauftragen der Ausführungsleistungen,
- Leistungen der Finanzierung, der rechtlichen und wirtschaftlichen Obsorge,
- das ordnungsgemäße Verschaffen der Verfügung und rechtlichen Sicherstellung der künftigen Nutzer,
- die Kontrolle aller Baubelange in rechtlicher, wirtschaftlicher, kostenmäßiger und qualitativer Hinsicht.

### KONZENTRATIONSPRINZIP

Die Funktion des Bauträgers endet nicht mit der Fertigstellung und Übergabe des Bauwerks an den von ihm Betreuten, sondern reicht darüber hinaus: Er sorgt dafür, dass die rechtliche Ordnung hergestellt wird und die Gewährleistung ordnungsgemäß abgewickelt wird.



## DER RICHTIGE WEG ZUM EIGENHEIM

Preis, Größe, Lage und Infrastruktur spielen bei der Auswahl der richtigen Immobilie eine entscheidende Rolle.



Die überwiegende Mehrheit der Österreicher will im Eigenheim leben. Die Suche nach einer geeigneten Immobilie ist wohl eine der spannendsten und wichtigsten Aufgaben im Leben. Das Richtige zu finden, gestaltet sich dabei oft schwierig. Dabei ist nicht nur der Preis ein wichtiger Faktor.

### HAUS ODER WOHNUNG

Hier spielt das Thema Platzbedarf eine entscheidende Rolle. Eine Familie mit Kindern braucht mehr Platz als ein Single oder Paar. Wie groß soll das Wohnzimmer sein, brauche ich noch einen Arbeitsraum oder ein zweites Bad sowie Toiletten? Will ich einen Garten oder doch eine Terrasse?

Die Größe von Haus oder Wohnung ist natürlich auch ein Kostenfaktor. Jeder Quadratmeter kostet Geld. Und mit der Größe steigen in der Regel auch die Betriebskosten.

### INFRASTRUKTUR: STADT ODER LAND?

Wo und in welcher Umgebung möchte ich wohnen? Am Land, im Nahbereich von Natur, viel Grün und Ruhe. Oder in einer Stadt mit vielen Menschen, einem umfangreichen Kultur- und Freizeitangebot sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten? Wie weit ist der Weg zu Schulen, Ärzten oder Ämtern? Wie lange ist die Fahrtstrecke zum Arbeitsplatz, wie steht es um Parkmöglichkeiten? Können Öffis verwendet werden? Hier gilt es abzuwägen, welche Bedürfnisse im Vordergrund stehen. Zu Kompromissen wird man wohl immer bereit sein müssen.

### WOHNEN IM ALTER – BARRIEREFREIHEIT

Barrierefrei wohnen heißt, dass sämtliche Wohnräume für Menschen mit körperlichen Einschränkungen ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Das heißt, dass ich meine Wohnung auch nutzen kann, wenn ich körperlich eingeschränkt bin. Viele Menschen sorgen deshalb mit dem Kauf einer altersgerechten Wohnung vor oder entscheiden sich erst später, in eine barrierefreie oder altersgerechte Wohnung zu übersiedeln. Auf diese Bedürfnisse geben die Gewerblichen Bauträger die richtigen Antworten.

#### AUS EINER HAND

Die Gewerblichen Bauträger begleiten ihre Kunden von der Planung über Sonderausstattungen bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des Objekts.



**Wichtig ist, die eigenen Bedürfnisse zu definieren! Die Lebensumstände spielen eine große Rolle. Plane ich für eine Familie mit Kindern oder suche ich eine Wohnung oder ein Haus als Paar? Wo und wie will ich im Alter leben?**

## KAUF ODER MIETE?

**Der Erwerb oder die Miete einer Immobilie hängt stark mit der persönlichen Lebensplanung zusammen.**

Wohnen ist einer der größten Ausgabeposten bei den Lebenshaltungskosten. Daher stellt sich für jeden einmal die Frage: Kaufen oder mieten? Wer über genügend finanzielle Mittel verfügt beziehungsweise gute Finanzierungsmöglichkeiten für ein Eigenheim hat und auch nicht umziehen will oder muss, ist mit dem Kauf einer Immobilie gut beraten.

Der Kauf einer Immobilie hat viele Vorteile: Zum einen stellt diese eine gute Altersvorsorge dar, zum anderen ist sie meist auch eine gute Veranlagung des Ersparnen.

Im Fall einer abbezahlten Eigentumswohnung sind nur mehr Betriebskosten zu bezahlen. Die Wohnung kann gegebenenfalls auch vermietet werden.

### MIETE

Der größte Vorteil einer Mietwohnung ist die damit verbundene Flexibilität. Ist man durch berufliche Veränderungen zum Umzug gezwungen oder stellt sich Familienzuwachs ein, ist man als Mieter relativ ungebunden. Auch wer nicht über

genügend Eigenkapital zum Kauf einer Wohnung verfügt, ist als Mieter finanziell unbelasteter. Und jeder, der in Sachen Familienplanung, Berufsweg oder dem zukünftigen Lebensmittel-

punkt noch unsicher ist, bleibt als Mieter mobil. Eine Mietwohnung bietet oft einen größeren finanziellen Spielraum, wenn Ersparnisse nicht unbedingt angerührt werden müssen.



### KAUF ODER MIETE – WAS SOLLTE MAN BEACHTEN?

#### PERSÖNLICHE SITUATION:

**Bis 45 Jahre hat man angesichts der durchschnittlichen Restlebensdauer die besten Möglichkeiten ein Darlehen von der Bank zu bekommen.**

#### FINANZIELLE MÖGLICHKEITEN:

**Mindestens 20 Prozent Eigenkapital sollten beim Kauf einer Immobilie vorhanden sein.  
Nebenkosten nicht vergessen!**

#### LEBENSPLANUNG:

**Ist eine Familie geplant – wie will man mit Kindern leben? Wo ist der Arbeitsplatz? Wo möchte man im Alter wohnen? Will man Vorsorge für das Alter treffen?**

**TIPP**

## ANLAGEIMMOBILIEN

**Nach Verlusten an der Börse sind Geldanleger oftmals verunsichert und suchen andere Anlageformen. Sparbücher bringen kaum Zinsen und Edelmetallkurse können erheblich schwanken. Wie also das Geld ertragreich anlegen?**

Fest steht: Immobilien sind eine der wenigen Anlageformen, die physischen Besitz bieten. Das Bundesland Salzburg hat sich in den letzten Jahren zu einem Geheimtipp im Bereich der Immobilieninvestition entwickelt. Was macht Salzburg aber so interessant für Anleger?

Salzburg zeichnet sich unter anderem durch soziale Sicherheit aus, was für viele Menschen ein wichtiges Kriterium bei der Immobiliensuche ist. Salzburger Immobilienfachleute gehen zudem davon aus, dass die Immobilienpreise langfristig relativ stabil bleiben und Anleger mit Investitionen in eine Immobilie in Salzburg gut beraten sind.

### ANLAGEWOHNUNG

Im Unterschied zur Vorsorgewohnung, bei der auch die steuerlichen Aspekte eine große Rolle spielen und die nicht selbst bewohnt wird, beabsichtigt der Käufer einer Anlagewohnung, seine Immobilie selbst einmal zu bewohnen oder sie zu verschenken bzw. zu vererben. Bei einer Anlegerwohnung sollte ein Drittel der Kaufsumme selbst aufgebracht werden. Als Anlagewohnung können kleinere Objekte auch komplett fremdfinanziert werden. Besonders beliebt sind Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, die bei einer Vermietung eine ansprechende Rendite ergeben.

Derzeit herrscht in Salzburg ein Nachfrageüberhang bei Mietwohnungen. Ein Mieter ist oft innerhalb kürzester Zeit zu finden. Auch KFZ-Abstellplätze und Tiefgaragenplätze sind begehrte Anlageobjekte. Ebenso Gewerbeimmobilien und Grundstücke.

### STEUERVORTEILE

Darlehenszinsen für Anlageimmobilien können von der Steuer abgesetzt werden. Nicht abzugsfähig ist die Tilgung. Auf der anderen Seite müssen die Mieteinnahmen versteuert werden.

### ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG

Daneben senkt auch die AfA (Abschreibung für Abnutzung) die Steuerlast. Bei Gebäuden mit Wohnnutzung oder Wohngebäuden besteht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein gesetzlich festgelegter AfA-Prozentsatz von 1,5 Prozent, was einer Nutzungsdauer von 66,6 Jahren entspricht. Ein höherer AfA-Satz darf nur an-

gesetzt werden, wenn eine kürzere Nutzungsdauer durch ein Gutachten nachgewiesen wird. Bei Miethäusern, die vor 1915 erbaut wurden, kann auch ohne Gutachten ein AfA-Satz von höchstens zwei Prozent angewendet werden.

Die AfA gilt nur für vermietete, nicht jedoch für selbstgenutzte Immobilien.

Wichtig: Abgesetzt werden können nur die anteiligen Kosten für Gebäude, nicht jedoch jene für das Grundstück. Denn Grund und Boden nutzt sich im Gegensatz zu Gebäuden nicht ab. Außerdem gibt es z.B. die begünstigte AfA für Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.



**Wer eine Anlagewohnung erwirbt, soll diese vor allem auf die Bedürfnisse der Mieter ausrichten und die eigenen Vorstellungen hintanstellen. Teure Küchenzeilen würden sich beispielsweise nicht rechnen, da es vorkommen kann, dass die Einrichtung nach wenigen Jahren erneuert werden muss.**

**Die Lage spielt auch bei einer Anlagewohnung neben Größe und Preis eine gewichtige Rolle. Hier ist der Markt in Salzburg vor allem in der Stadt und in den Ballungsräumen interessant. Zwei-Zimmer-Wohnungen lassen sich noch rentabel vermieten, bei größeren Einheiten sinkt dann der Preis für jeden Quadratmeter.**

**TIPP**



## SALZBURG – TOPLAGEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

**Die Gewerblichen Bauträger in Salzburg entwickeln für Anleger und Gewerbetreibende maßgeschneiderte Investment- und Immobilienprojekte.**

Nicht nur, wenn es sich um schönes und qualitativvolles Wohnen dreht, ist Salzburg ein Top-Standort, sondern auch, wenn es darum geht sein Geld in wertbeständigen Immobilien anzulegen.

Das Bundesland Salzburg ist zudem ein gefragter Standort für Handel und Gewerbe. So sind zum Beispiel Gewerbegrundstücke zum Kauf für Betriebsansiedlungen, Hotelliegenschaften in Top-Lagen sowie gute Standorte für Einzelhandelsimmobilien, Lager- und Produktionsflächen in Kombination mit Büros stark nachgefragt.

Das Angebot ist breit gefächert – vom privaten Wohnbau für Anleger bis zu nutzungsstarken

und wertbeständigen Gewerbeimmobilien wissen die Gewerblichen Bauträger, worauf es am Standort Salzburg ankommt. Eine hervorragende Bausubstanz, Flexibilität in den Grundrissen, eine mögliche Änderung der Nutzungsart sowie eine zeitgemäße und erweiterbare Datenanbindung, Energieeffizienz, ausreichend Stellplätze und ein entsprechendes Mobilitätskonzept sind entscheidende Merkmale einer soliden Gewerbeimmobilie.

Betrachtet man die Investition in Salzburg langfristig, gewinnt der Salzburger Markt im Vergleich mit anderen Standorten aufgrund der Werthaltigkeit sowie der stabilen Wertsteigerung der Immobilienanlageprodukte enorm.

Die Gewerblichen Bauträger bieten aufgrund ihres umfassenden Know-hows Immobilienprodukte mit geringem Risiko hinsichtlich Investitionssumme, Mieterstrukturen und Wiedervermietbarkeit.



# IMMOBILIENFINANZIERUNG

**Egal ob Grundstücks-, Haus- oder Wohnungs-  
kauf – die sichere Finanzierung steht an oberster Stelle.**

Die Gewerblichen Bauträger wissen aufgrund ihrer täglichen Erfahrung um alle Kosten und meist auch um die Vorstellungen der Kunden bestens Bescheid. Sie sind vertraut mit Ausstattungskosten, Nebengebühren und Abgaben, aber auch mit Fragen rund um die Wohnbauförderung.

## 20 PROZENT EIGENKAPITAL

Als Faustregel bei der Immobilienfinanzierung gilt: Mindestens 20 Prozent der Kaufsumme sollte man als Eigenmittel haben. Zur Kaufsumme können in der Regel noch sechs bis zehn Prozent an Gebühren und Abgaben anfallen. Zur Finanzierung von Eigentumswohnungen ist es ratsam, einen höheren Betrag aus Eigenkapital

in die Anzahlung zu investieren. Somit können die monatlichen Kosten niedriger gehalten werden. Im Rahmen der Finanzierung sind auch Varianten von variablen und fixen Zinssätzen zu prüfen.



Immobilienfinanzierung: Wer in Salzburg wohnt, kann sich über die Förderungsmöglichkeiten des Landes informieren.

## GÜNSTIGE ZINSEN

Um von günstigen Kreditzinsen profitieren zu können, sollte man als Kunde eine gute Bonität mitbringen. Auch nimmt die Immobilienpreisentwicklung Einfluss auf Zinsniveau und Kreditzusage. Banken achten bei der Wohnraumfinanzierung aber auch auf die Qualität der Immobilie. Ein guter Zuschnitt, eine hochwertige Lage oder eine wirtschaftlich starke Region begünstigen die Finanzierung.

Der Beruf und die Immobilienpreisentwicklung nehmen Einfluss auf Zinsniveau und Kreditzusage. Aufgrund der schon seit Jahren niedrigen Zinssätze bieten sich Fixzinskredite oder andere Zinsabsicherungsmodelle wie „Caps“ an. Experten empfehlen, auch über Absicherungsmöglichkeiten im Bereich Berufsunfähigkeit, in Form von Versicherungen nachzudenken. Egal ob Wohnung oder Haus – der Kauf vom Gewerblichen Bauträger bietet Qualität und Kostensicherheit.





## KAUF-NEBENKOSTEN

Beim Kauf von Immobilien fallen neben dem Kaufpreis noch zusätzliche Kosten und Gebühren an, welche oftmals vergessen werden. Als Faustregel gilt: Planen Sie circa 10 Prozent des Kaufpreises für Nebenkosten ein!

Beim Abschluss einer Immobilienfinanzierung fallen Nebenkosten an, die in die Berechnung des Finanzierungsbedarfs aufgenommen werden müssen:

■ **Grunderwerbsteuer:** 3,5 Prozent des Gesamtpreises fallen beim Kauf einer Immobilie an Grunderwerbsteuer an. (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich).

■ **Grundbucheintrag:** 1,1 Prozent der Kaufsumme wird für den Eintrag des Eigentumsrechtes in das Grundbuch fällig. Wird das Kaufobjekt durch eine Hypothek belastet, fallen

nochmals 1,2 Prozent vom Wert des Pfandrechts für dessen Eintragung an. Hinzu kommen feste Gerichtsgebühren für Grundbucheinträge und eine allfällige Bearbeitungsgebühr des finanzierenden Kreditinstitutes zu den üblichen Tarifen.

■ **Kaufvertragserrichtungskosten:** Die Rechtsanwalts- oder Notariatskosten betragen ungefähr 1 bis 2,5 Prozent des Kaufpreises und sind durch die jeweiligen Kammertarife festgelegt. Es kann auch ein Pauschalhonorar vereinbart werden.

■ **Maklergebühr:** Wurde der Kauf über einen Immobilienmakler abgeschlossen, wird eine Provision in Höhe von bis zu 3,6 Prozent des Kaufpreises hinzugerechnet.



■ **Beglaubigungskosten:** Die Kosten dafür richten sich nach der Bemessungsgrundlage (Kaufpreis, Höhe des Pfandrechts) und sind durch den jeweiligen Kammertarif festgelegt.

■ **Treuhänderkosten:** Diese sind individuell und im Regelfall bei den Vertragserrichtungskosten berücksichtigt.

■ **Sonstige Kosten:** Etwaige Gebühren für Anträge und Bestätigungen (z.B. Grundverkehrs- oder Baulandbestätigung).

■ **Versicherungen:** Über die diversen Möglichkeiten der Absicherung beim Immobilienkauf in Form von Kreditschuldversicherungen sowie Er- und Ablebensversicherung sollte nachgedacht werden.

## GRUNDERWERBSTEUER

**In Österreich wird Grundsteuer fällig, wenn ein inländisches Grundstück erworben wird. Dies gilt bei allen Übertragungen von Immobilien wie Grundstücken, Häusern oder Wohnungen.**

Die entgeltliche Übertragung, also zum Beispiel der Kauf eines Grundstückes zwischen zwei Vertragspartnern, unterliegt im Regelfall einem Steuersatz von 3,5 Prozent des Kaufpreises. Im Kaufvertrag sollte dabei festgelegt werden, wer die Grunderwerbsteuer zu bezahlen hat.

Das Finanzamt schreibt normalerweise die Grunderwerbsteuer dem im Kaufvertrag Benannten vor, wenngleich beide Vertragsteile für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer haften. Zu einem Grundstück gehören definitionsgemäß auch Gebäude, Pflanzen, Tiere und Zubehör, wie zum Beispiel Geschäftsinventar. Dem Grundstück werden weiters gleich gehalten:

Baurechte und Superädifikate (Bauten auf fremden Grund).

Neu ist seit 2016, dass die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung (z.B. Kaufpreis) berechnet wird, mindestens jedoch vom Grundstückswert.

### WAS TUN BEIM IMMOBILIENKAUF?

Über alle Erwerbsvorgänge, die dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegen, ist eine Abgabenerklärung abzugeben. Diese ist spätestens bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Steuerschuld beim Finanzamt zu hinterlegen (z.B. Kaufvertrag im Februar – Erklärungsfrist bis 15. April). Rechtsanwälte und Notare, die bei einem Wohnungs- oder Hauskauf mitgewirkt haben, können als Bevollmächtigte eines Steuerschuldners die Grunderwerbsteuer selbst berechnen und an das Finanzamt abführen.



## STEUER BEI VERERBUNG, SCHENKUNG, ÜBERTRAGUNG

Neben dem entgeltlichen Erwerb gibt es auch noch den sogenannten unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken. Als unentgeltliche Grundstückserwerbe kommen etwa der Erbanfall, das Vermächtnis, die Erfüllung eines Pflichtanteils sowie Erwerbe unter Lebenden im begünstigten Familienkreis in Betracht. Zum begünstigten Familienkreis zählen unter anderem der Ehepartner, eingetragene Partner, Eltern, Verschwägerter in gerader Linie, Kinder, Enkelkinder, Stiefkinder, Wahlkinder oder Schwiegerkinder.

Beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken besteht eine Steuerstaffelung:

- für die ersten 250.000 Euro mit 0,5%,
- für die nächsten 150.000 Euro 2%,
- darüber hinaus gilt der reguläre Steuersatz von 3,5 %.

## DAS GRUNDBUCH

Wer eine Liegenschaft erwerben will, sollte unbedingt einen Blick ins Grundbuch werfen.

Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis, in das alle Grundstücke und die an ihnen bestehenden Rechte und Lasten eingetragen sind. Daneben gibt es ein Grundstücksverzeichnis, ein Anschriftenverzeichnis und ein Personenverzeichnis. Alle Verzeichnisse geben die Einlagezahl (EZ) an, unter der das betreffende Grundstück bzw. der betreffende Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Das Grundbuch ist öffentlich, jeder kann darin Einsicht nehmen.

Im Grundbuch können folgende Rechte eingetragen werden:

- das Eigentum
- das Wohnungseigentum
- das Pfandrecht
- das Baurecht

- Dienstbarkeiten (z.B. Felddienstbarkeit, Wegerecht, Weiderecht)
- Reallasten
- Anmerkungen (auf rechtliche Tatsachen wie: Anmerkung der Rangordnung zur Sicherung des bücherlichen Ranges für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung, Anmerkung einer Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung, Konkursöffnung, Sachwaltschaft, Minderjährigkeit u.v.m.)



### Vorsicht: Lasten!

Im sogenannten C-Blatt des Grundbuchs sind die Belastungen einer Liegenschaft ersichtlich. Wichtig ist, eine Liegenschaft lastenfrei zu erwerben.

### Lasten können sein:

- Pfandrechte von Banken
- Wohnrechte (z.B. des Alteigentümers)



# DER KAUFVERTRAG

**Der Kauf eines Eigenheimes ist meist eine Lebensentscheidung und ein ordentlicher Kaufvertrag dafür unabdingbar.**

Experten empfehlen, dass bei einem Kaufvertrag immer ein Notar oder Anwalt hinzugezogen wird. Hier sollte man sich bereits im Vorfeld über das Honorar informieren. Vielen Immobilieninteressenten ist oft nicht bewusst, dass ein Anbot bereits die Zustimmung zum Kauf eines Objektes ist. Der folgende Kaufvertrag regelt nur noch die Bedingungen des Kaufes.

## KAUFVERTRAG CHECKLISTE

Immobilien-Kaufverträge sollten mindestens folgende Bestandteile haben:

- Namen der Vertragspartner
- Genaue Bezeichnung und Beschreibung des Vertragsgegenstandes

- Exakter Übergabetermin
- Vereinbarung über laufende Kosten: (z.B. Grundsteuer, Kanal-, Wasser-, Müllgebühren)
- Höhe und Zahlung des Kaufpreises: (Zahlungsmodalitäten – bar, über Treuhänder etc.) Es muss vereinbart werden, ob der Verkäufer eine (geld)lastenfreie Übergabe der Liegenschaft schuldet und garantiert, oder ob und in welcher Höhe der Käufer ein aushaftendes Darlehen übernimmt.
- Förderungsübernahme: Wenn der Käufer ein Förderungsdarlehen übernehmen will, so muss vor einer Vertragsunterzeichnung bei der Wohnbauförderungsstelle geklärt werden, ob dies überhaupt möglich ist.
- Fälligkeit der Kaufpreiszahlung: Sicher ist eine Treuhandlösung. Bei einer Treuhandschaft (die meist gleich der vertragserrichtende Notar oder Rechtsanwalt übernimmt) zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Vertragsunterzeichnung an

den Treuhänder (Notar oder Rechtsanwalt) mit dem Auftrag, den Kaufpreis erst dann an den Verkäufer weiterzuleiten, wenn die vertragskonforme grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes des Käufers abgesichert bzw. durchgeführt ist.

■ **Lasten-Vereinbarung:** Der Verkäufer erklärt die Freiheit der Liegenschaft von außerbücherlichen Lasten, insbesondere, dass niemandem Wohn- oder Mietrechte zustehen.

■ **Vereinbarung über die Kosten der Vertragserrichtung und Durchführung.**

■ **Einverleibungsbewilligung:** Die sogenannte „Aufsandungserklärung“: Damit erklärt der bis-

herige Eigentümer der nunmehr verkauften Liegenschaft, dass er in die Übertragung des Eigentumsrechtes an den Käufer einwilligt.

Nur mit einer derartigen Erklärung kann die Eigentumsübertragung grundbücherlich durchgeführt werden.

■ **Beglaubigung der Unterschriften des Käufers und Verkäufers durch einen Notar oder bei Gericht (kann direkt bei Unterfertigung des Kaufvertrages oder auch später erfolgen).**

■ **Empfehlenswerte Zusatzpunkte:** Lage- und Ausstattungsbeschreibungen, Mängelhaftung, Kündigungs- und Auflösungsbestimmungen.



**Bei Anzahlungen zum Erwerb von Objekten, die sich noch in Errichtung befinden, ist der Käufer durch die Vorgaben des Bauträgervertragsgesetzes besonders geschützt. In diesen Fällen hat der Bauträger den Käufer zwingend gegen den Verlust von Anzahlungen sicherzustellen. Beim Kauf vom Gewerblichen Bauträger erhalten Sie einen professionellen Vertragstext, welcher die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes sowie des Bauträgervertragsgesetzes berücksichtigt.**

**TIPP**

# DIE SALZBURGER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die neue Wohnbauförderung ist der richtige Schlüssel, damit sich viele Menschen den Traum vom Eigentum erfüllen können.

## WER WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert wird unter anderem der Erwerb einer neu errichteten Wohnung oder eines Hauses in der Gruppe im Bundesland Salzburg. Wer Förderung beantragt, muss als „begünstigte Person“ anerkannt werden. Volljährigkeit und der Nachweis eines entsprechenden Wohnbedarfs sind dabei die wichtigsten Kriterien. Der Wohnungsfinanzierung müssen dazu mindestens 10 Prozent Eigenmittel und mindestens 20 Prozent Fremdmittel zugrunde liegen.

## WIE WIRD GEFÖRDERT?

Der Zuschuss ist nicht rückzahlbar und besteht aus einem Grundfördersatz entsprechend der

Familienverhältnisse sowie Zuschlägen nach einem festgelegten Punktesystem. Werden etwa bestimmte Kaufpreisgrenzen überschritten, kommt es zu einer Kürzung der Förderung.

## WEITERE VORAUSSETZUNGEN

- Der Verkäufer ist Bauträger.
- Die Bauvollendungsanzeige liegt nicht länger als drei Jahre zurück.
- Das Objekt wurde bisher nicht bewohnt oder wird vom Erstmietler erworben.
- Verkauft wird ein Haus in der Gruppe oder eine Wohnung in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen. Dabei darf der durchschnittliche Grundstücksbedarf 400 Quadratmeter je Wohnung oder Haus nicht überschreiten.
- Die Wohnungsübergabe darf zum Zeitpunkt des Förderansuchens nicht länger als sechs Monate zurückliegen, außer der Erstmietler erwirbt.

## WIE STELLT MAN EIN FÖRDERUNGSANSUCHEN?

Das Förderungsansuchen in der Kaufförderung wird über den Online-Assistenten gestellt. Für die Registrierung benötigt man zuerst vom Bauträger entweder einen Einstiegslink oder die sogenannte Assistentennummer des Bauprojekts.

Die Registrierung erfolgt online: <https://assistent.energieausweise.net>

## BENÖTIGTE FORMULARE

- Erklärung des Bauträgers
- Finanzierungsplan Kauf
- Antrag auf Zuschlagspunkte
- Einkommensnachweise
- Personaldokumente

## ANTRAGSSTELLUNG

Um einen Antrag auf eine Förderung stellen zu können, muss die Registrierung abgeschlossen sein und man erhält per Bestätigungsmail den sogenannten Zugangslink. Dieser Zugang ist nicht beschränkt und kann in Ruhe angefordert werden.

Mit dem Antrag sind auch die erforderlichen Unterlagen hochzuladen.

Detaillierte Informationen zur Antragstellung sind online unter: [www.salzburg.gv.at/bauen\\_wohnen/Documents/Leitfaden\\_Kauf.pdf](http://www.salzburg.gv.at/bauen_wohnen/Documents/Leitfaden_Kauf.pdf) abrufbar.

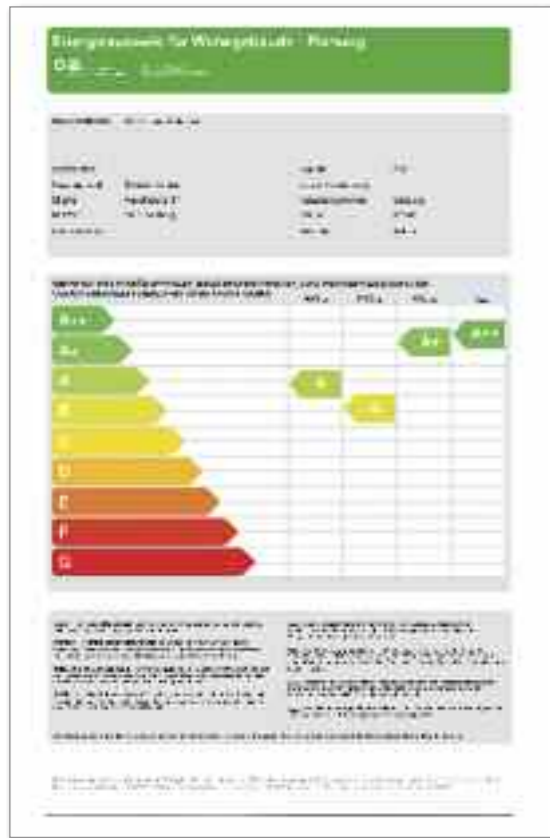


**Sie können sich über Details und Voraussetzungen der Förderung bei einem kostenlosen Beratungsgespräch bei der Wohnberatung Salzburg, Fanny-v.-Lehnert-Straße 1. Vereinbaren Sie dort einen Beratungstermin unter der Telefonnummer 0662 8042 3000. Weitere Informationen finden Sie auch unter: [www.salzburg.gv.at/wohnen](http://www.salzburg.gv.at/wohnen)**

**Beratungen finden nach Terminvereinbarung statt, auch in den Bezirkshauptmannschaften St. Johann im Pongau, Tamsweg und Zell am See.**

**ONLINE-ASSISTENT:**  
<https://assistent.energieausweise.net>

**TIPP**



## DER ENERGIEAUSWEIS .....

**Beim Verkauf und bei der Vermietung von Gebäuden muss ein Energieausweis vorgelegt werden.**

Der Energieausweis ist eine detaillierte Berechnung der Energiekennzahlen eines Gebäudes und informiert über den Energieverbrauch und die Gesamteffizienz des Bauwerks. Basierend auf den Klimadaten des Standortes, werden aufbauend auf der genauen Ausrichtung des Gebäudes nach Himmelsrichtung und der Geometrieerfassung, alle Bauteile inklusive der einzelnen Bauteilschichten und der Haustechnik eingegeben.

Somit werden Energiegewinne und -verluste berechnet und aufgrund dieser Bilanz der Energiebedarf des Gebäudes als Endergebnis ermittelt. Zudem ist der Energieausweis ein wichtiges Instrument in der Planung, sowohl bei Neubau als auch Sanierung eines Gebäudes und unter-

stützt bei der Auslegung von haustechnischen Systemen. Der Energieausweis ist gemäß der ÖNORM H5055 auszustellen.

### WELCHE INFORMATIONEN LIEFERT DER ENERGIEAUSWEIS?

Ein Energieausweis besteht aus den Stammdaten des Gebäudes. Dazu zählen: Gebäudetyp, Gebäudeart, Standort, Heizwärmebedarf, Daten des Energieausweiserstellers und Gültigkeit des Energieausweises (maximal 10 Jahre) sowie den detaillierten Ergebnisdaten wie: Gebäudedaten, Klimadaten, berechneter Endenergiebedarf aufgeschlüsselt in Heizwärmebedarf, Kühlbedarf, Warmwasserwärmebedarf, Heiz-

technikenergiebedarf und noch weitere.

### Der Energieausweis ist verpflichtend vorgeschrieben für:

- Neubauten
- bei einem Auf- oder Zubau, durch den die konditionierte Geschossfläche des Baus um mehr als 50 m<sup>2</sup> vergrößert wird
- bei Verkauf und Vermietung von Wohnbauten (lt. Energieausweisvorlagegesetz EAVG)
- Wohnbauförderung Salzburg
- Bundesförderung Aktion Sanierungs-Scheck (thermische Sanierung)

**WEITERE INFOS**  
 Mehr Informationen zum Energieausweis erhalten Sie unter:

**Energieberatung Salzburg**  
 Referat 4  
 Fanny-v.-Lehnert-Straße 1  
 5010 Salzburg  
 Tel: 0662-8042-3151  
<https://www.salzburg.gv.at/themen/energie/energieberatung>

Die Energieberatung wird vom Land Salzburg kostenlos angeboten.



## BETRIEBSKOSTEN-CHECK

Vielen Wohnungs- und Hausbewohnern ist nicht klar, wie sich Betriebskosten zusammensetzen. Strom, Heizung und Wasser sind meist einleuchtend. Tatsächlich gibt es viel mehr Leistungen, die Geld kosten.

Betriebskosten umfassen unter anderem:

- Heizkosten und Kosten der Heiztechnik
- Beleuchtung im Treppenhaus und Keller
- Wasser: Dazu zählen die Kosten für Wasserverbrauch sowie die Wartung von Wasseraufbereitungsanlagen.
- Kanalgebühren
- Straßenreinigungs- und Müllabfuhrgebühren
- Kosten für den Lift. Inkludiert werden hier Strom- und Servicekosten für den Fahrstuhl.
- Grünanlagen: Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlagen sowie der Zugänge und Zufahrten entstehen.
- Kosten für Kamin: Können auch im Rahmen

der Heizkostenabrechnung aufgelistet werden.

- Versicherungen: Für Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Glasbrüche sowie die Gebäudehaftpflichtversicherung.
- Hausmeister/Hausbetreuungs-Service: Zu deren Tätigkeiten zählen u.a. die Schneeräumung sowie die Reinigung der Treppenhäuser.
- Hausverwaltung: Diese führt u.a. das Rechnungswesen der Liegenschaft, setzt Betreuungs- und Erhaltungsmaßnahmen und vertritt die Eigentümergemeinschaft nach außen.
- Periodisch vorgeschriebene Überprüfung technischer Einrichtungen wie Toranlagen, Blitzschutz- oder Brandmeldeanlagen.
- TV-Gemeinschaftsantennen oder Kabelanlagen. Kosten für Strom und Wartung.
- Die Höhe der Betriebskosten richtet sich nicht nur nach der Wohnungsgröße, sondern ist auch wesentlich vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig.



## RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN .....

**Um Kondenswasser und Schimmelbildung zu vermeiden, müssen alle Wohnräume richtig beheizt und gelüftet werden. Andernfalls kann sich Feuchtigkeit in Wänden und Möbeln einnisten. Anbei die wichtigsten Tipps rund ums Heizen und Lüften:**

- Die Raumtemperatur soll je nach Nutzung zwischen 19 und 22 Grad betragen.
- Die Absenkung der Raumtemperatur (z.B. wegen Urlaub) soll maximal auf 15 Grad erfolgen.
- Heizkörper sollen keinesfalls verbaut werden.
- Einzelne Heizkörper sollen nicht vollkommen abgesperrt werden.
- Halten Sie die Wartungsintervalle der Heizung ein.
- Lüften Sie spätestens dann, wenn Fensterscheiben großflächig anlaufen.
- Lüften Sie bei voll geöffneten Fenstern so lange, bis die Außenscheibe frei von Beschlag ist.

- Zusätzliches Heizen durch Kachelöfen o.ä. erfordert entsprechende Regelung durch Raumthermostate.
- Lüften Sie mindestens drei- bis viermal täglich (Stoßlüften).
- Lüften Sie das Wohnzimmer bevor Sie zu Bett gehen und das Schlafzimmer gleich nach dem Aufstehen, die Küche während des Kochens oder gleich danach.
- Sorgen Sie dafür, dass Möbel ausreichend hinterlüftet werden.
- Verzichten Sie in den ersten beiden Jahren nach Erstbezug auf fix verbaute Einbauschränke und ein Tapezieren der Wände.
- Lüften Sie Kellerräume nicht bei warmer Außentemperatur.
- Lüftung in den Wohnungen wie z.B. Limodors im Badezimmer, Küche oder WCs. Tiefgaragen und Keller sollten regelmäßig kontrolliert werden.

## TIPPS FÜR KELLER, TIEFGARAGE & GARTEN .....

- Das Kellerabteil ist ein untergeordneter Bauteil, der nicht beheizt ist und meist auch nicht isoliert wird. Aus diesem Grund unterliegt er besonders den Temperaturschwankungen des Erdreiches. Feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände wie Sportgeräte, Metall, Pelze, Schuhe, Kleidung im Allgemeinen sind zum Schutz gegen Schimmel oder Rost nicht im Keller zu lagern.
- In Tiefgaragen soll keine weitere Feuchtigkeit (etwa durch Schnee auf Autos) eingebracht werden, da die Tiefgarage insgesamt eine öldichte Wanne aufweisen muss und abgelagerte Flüssigkeiten nicht ins Freie gepumpt werden dürfen. Die Tiefgaragenabwässer sind als Sondermüll zu betrachten und können daher nur mit erhöhten Kostenaufwendungen entsorgt werden.
- Lagerungen in der Tiefgarage und in allgemeinen Räumen sind aufgrund des Brand-

schutzes, der Baugesetze (Fluchtwege) und des Versicherungsschutzes untersagt.

- Bei der Bepflanzung und Pflege der Grünanlage ist auf den Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Überhohe Hecken sorgen oftmals für Beschattung und Moosbildung in Nachbars Garten.
- Im Bereich von Abdichtungen (z.B. Tiefgarage) können aggressiv wurzelnde Pflanzen teure Schäden verursachen.



### WARTUNG VON BODENBELÄGEN

**Bei Bodenbelägen wie Parkett, PVC, Stein und Fliesen ist darauf zu achten, dass aus Schallschutzgründen keine Veränderung bei den Sockelleisten durchgeführt werden darf. Beim Abriss von Silikonfugen bei Fliesen- und Steinböden sind diese aufgrund des Schutzes gegen Eintritt von Feuchtigkeit auszutauschen.**

## INDIVIDUELLE SONDERWÜNSCHE .....

**Die Haus- und Wohnungstypen der Gewerblichen Bauträger sind ausgesprochen vielseitig. Sonderausstattungen geben Ihrem Eigenheim eine noch persönlichere Note.**

Es lassen sich ganz individuelle Wünsche verwirklichen, um echte Wohlfühlatmosphäre im neuen Eigenheim zu schaffen. Dabei profitieren alle Kunden von der langjährigen Bauerfahrung der Gewerblichen Bauträger, sowie einer über viele Jahre gewachsenen Zusammenarbeit mit heimischen Handwerksunternehmen. So kann jede Wohnung auf Wunsch individuell geplant und auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnitten werden.

### **INDIVIDUELLE BAUPLÄNE**

Besonders im Sanitär- und Bodenbereich sind oft individuelle Lösungen gefragt. Auch bauliche Zusatzausstattungen wie Kamine, Sonnen-

schutzsysteme oder eine erweiterte technische Infrastruktur zählen zu den Sonderwünschen. Die Gewerblichen Bauträger erstellen bei Sonderwünschen individuelle Baupläne, die optimal auf die Bedürfnisse der Kunden abgestimmt werden. Je nach Aufwand kann dieser Service auch mit Mehrkosten verbunden sein. Erfahrene Bauleiter nehmen sich dann der Umbauarbeiten an und sorgen dafür, dass alle Sonderwünsche qualitativ umgesetzt werden.

### **BÄDER, BÖDEN, KAMIN**

Als Sonderwünsche gelten in der Regel alle vom Plan und von der Beschreibung der Wohnungsausstattung abweichenden und auf Wunsch des Käufers auszuführenden Leistungen. Alle Mehrkosten trägt, wenn nicht anders vereinbart, der Wohnungskäufer, wenn der Baufortschritt gegeben ist. Aber nicht immer sind Sonderwünsche tatsächlich mit Mehrkosten verbunden.