

FALLSTRICKE BEIM IMMOBILIEN- ERWERB

Die Nachfrage nach Immobilien in Österreich scheint unersättlich zu sein. Gemäß jüngstem Property Index von Deloitte*) wird europaweit auf die Einwohneranzahl bezogen am meisten in Österreich gebaut. Dennoch ist eine Neubauwohnung hierzulande teurer als in jedem anderen Land in Europa.

TEXT: ROLAND M. WEGLEITER & MARIO KATHREIN

Gerade in Tirol sind die Immobilienpreise besonders hoch. Der Erwerb einer Immobilie bedarf eines finanziellen Kraftaktes. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass rechtliche Fallstricke außer Acht gelassen werden. Der vorliegende Beitrag liefert Ihnen einen Überblick über etwaige Stolpersteine beim Immobilienerwerb und zeigt häufig vernachlässigte Aspekte auf.

ERWERB EINES GRUNDSTÜCKES

Bei unbebauten Grundstücken ist zunächst die jeweilige Widmung des Grundstückes im Sinne des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG) zu betrachten. Für die Realisierung Ihres Bauprojektes regelt der Flächenwidmungsplan der jeweiligen Gemeinde den zulässigen Verwendungszweck. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Umwidmung einer Fläche.

Gemäß § 11 Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG) müssen unbebaute Baugrundstücke allgemein binnen zehn Jahren bebaut werden. Für Baugrundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet nach § 39 TROG beträgt die

Bebauungsfrist hingegen 20 Jahre. Wird diese Frist nicht eingehalten, sieht der Gesetzgeber die Zwangsversteigerung vor, welcher jedoch durch einen weiteren Übertragungsakt entgangen werden kann.

Beim Grunderwerb sind Bürger von EU- und EWR-Mitgliedstaaten Inländern gleichgestellt. So genügt beim Erwerb von Baugrundstücken die Anzeige des Eigentumserwerbs bei der Grundverkehrsbehörde. Bei Drittstaatsangehörigen ist hingegen eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung notwendig.

Gerade in Tirol ist der Umstand zu beachten, dass der Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken immer der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf. Beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke kommt, wenn der Erwerber kein Landwirt ist, die sogenannte Interessentenregelung gemäß § 7a TGVG zur Anwendung. Es werden ansässige Landwirte bevorzugt. Sie können das Grundstück quasi als Vorkaufsberechtigte zu ortsüblichen Konditionen (Schätzpreis eines Gutachters der Agrarbehörde des Landes Tirol) erwerben.

Sollte das Grundstück bebaut sein, ist darauf zu achten, dass sich der aktuelle Bauzustand auch mit dem ursprünglich bewilligten Bauvorhaben deckt. Abweichungen in der tatsächlichen Umsetzung können dazu führen, dass es sich um einen sogenannten Schwarzbau handelt, zu welchem im schlimmsten Fall die Behörde einen Abbruchauftrag erteilt. Ebenfalls ist darauf zu

*) Der Property Index liefert einen umfassenden Überblick über den europäischen Immobilienmarkt. Dabei werden die allgemeinen Marktentwicklungen sowie die Wohnpreise in ausgewählten europäischen Ländern und Städten verglichen.

achten, dass die Nutzung einer Liegenschaft zu Erholungszwecken (Freizeitwohnsitz) nur nach entsprechender behördlicher Bewilligung zulässig ist. Ansonsten droht die Untersagung der Nutzung per Bescheid und eine Geldstrafe bis zu 40.000 Euro (§13a Abs 3 TROG).

Darüber hinaus kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass vor dem Erwerb eines unbebauten Grundstückes die Frage der Zufahrt oder der Leitungsrechte nicht hinreichend geklärt ist. Weniger offensichtlich sind Aspekte im Zusammenhang mit

etwaigen Kontaminationen oder Altlasten, die den Wert der Liegenschaft immens beeinträchtigen können oder auch die Frage, ob die Liegenschaft in Gefahrenzonen (Wildbach, Lawinen etc.) liegt. Hier ist eine genaue Prüfung besonders wichtig, wie auch Regelungen zur Haftung und Gewährleistung im Vertrag.

Ferner ist bei jeder Immobilientransaktion der Grundbuchsstand (und die Urkundensammlung) genauestens zu prüfen. Insbesondere finden sich jeweils im C-Blatt (Lastenblatt) die auf dieser Liegenschaft

haftenden Lasten (wie Pfandrechte, Leibrenten, Dienstbarkeiten, Bauverbote, Vorkaufsrechte etc.). Allgemein gilt der Publizitätsgrundsatz, das heißt, alle Rechte, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, beispielsweise ein in den Lasten nicht verbüchertes Geh- und Fahrrecht, muss der Erwerber bei Unkenntnis nicht dulden. Diesfalls muss der Erwerber aber gutgläubig sein. Somit ist eine genaue Besichtigung des Grundstückes ebenso wie die Prüfung des Grundbuchs samt den zugehörigen Urkunden von zentraler Bedeutung. ►





Die Praxisgruppe Immobilienrecht von CHG Czernich Rechtsanwälte (vlnr: Dr. Daniel Tamerl, Mag. Raphael Dorda, Dr. Christoph Haidlen, Dr. Roland M. Wegleiter, MMag. Katharina Schwager, Nicole Kluckner, nicht im Bild: Mag. Mario Kathrein, LL.M.)

„VERTRAUEN IST GUT, KONTROLLE IST BESSER. ENTSPRECHEND DER INVESTITIONSHÖHE SOLLTE AN EINER SORGSAMEN PRÜFUNG UND ABWICKLUNG BEIM ERWERB EINER IMMOBILIE NICHT GESPART WERDEN. ALS SPEZIALISTEN KÜMMERN WIR UNS DARUM, DASS SIE KEINE BÖSEN ÜBERRASCHUNGEN ERLEBEN.“

Treuhänders trägt keine Vertragspartei das Risiko, in Vorleistung gehen zu müssen.

Zur Absicherung des treuhändig anvertrauten Geldes wurde von der Tiroler Rechtsanwaltskammer bereits 1995 das Anwaltliche Treuhandbuch geschaffen. Dadurch besteht zudem ein Versicherungsschutz der auf den Treuhandkonten verwahrten Gelder gegen widerrechtliche Zugriffe des Rechtsanwaltes.

KAUFNEBENKOSTEN

IMMOBIENERTRAGSTEUER

Aus Verkäuferperspektive gilt es zu erörtern, ob Immobilienertragsteuer (ImmoEst) abzuführen ist. Dies ist grundsätzlich bei jedem entgeltlichen Erwerb der Fall, also nicht bei Schenkungen oder Erbschaften. Abzustellen ist auf den letzten entgeltlichen Erwerb: Falls die Liegenschaft vor dem 31. März 2002 angeschafft wurde, wird die ImmoEst auf Basis des Verkaufspreises pauschaliert: Entweder mit 4,2 Prozent des Verkaufspreises oder, sofern die Liegenschaft nach dem 31. Dezember 1987 derart umgewidmet wurde, dass nach dem letzten entgeltlichen Erwerb eine erstmalige Bebauung möglich war, mit 18 Prozent des Verkaufspreises.

Bei einem Erwerb nach 31. März 2002 ist der Differenzbetrag zwischen Verkaufserlös und Anschaffungskosten grundsätzlich mit dem besonderen Steuersatz von 30 Prozent zu besteuern. Die Anschaffungskosten sind unter Berücksichtigung diverser Kosten zu ermitteln.

Der Verkauf einer Liegenschaft kann unter Umständen von der ImmoEst ausgenommen sein, etwa wenn die Liegenschaft dem Verkäufer mehrere Jahre als Hauptwohnsitz diente. Ebenso sind Einkünfte aus der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, sofern sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben, von der Besteuerung ausgenommen. Hier sind eine Reihe von gesetzlichen Bestimmungen auf den konkreten Einzelfall an-

zuwenden. Daher muss die Berechnung der ImmoEst immer im konkreten Fall erfolgen.

GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer (GrEst) beträgt 3,5 Prozent des Wertes der Gegenleistung (Achtung: Das muss nicht zwingend der Kaufpreis sein!) und fällt bei allen Liegenschaftstransaktionen an, egal ob Grundstück oder Wohnung. Die GrEst fällt im Gegensatz zur ImmoEst auch dann an, wenn ein unentgeltlicher Erwerb vorliegt. Diesfalls gibt es eine doppelte Begünstigung: Die GrEst wird vom Grundstückswert berechnet. Dieser ist in der Regel (deutlich) geringer als der Verkehrswert. Ferner beträgt die Steuer beim unentgeltlichen Erwerb 0,5 Prozent für die ersten 250.000 Euro, 2 Prozent für die nächsten 150.000 Euro und darüber hinaus 3,5 Prozent. Übertragungen unter den im Gesetz vorgesehenen nahen Angehörigen gelten immer als unentgeltlich.

EINTRAGUNGSGEBÜHR

Die grundbücherliche Eintragungsgebühr beträgt 1,1 Prozent vom Wert des einzutragenden Rechts. Bei begünstigten Erwerbsvorgängen wie Schenkungen im Familienkreis oder gesellschaftsrechtlichen Umgründungsvorgängen ist die Eintragungsgebühr grundsätzlich vom (günstigeren) dreifachen Einheitswert zu berechnen.

SONSTIGE KOSTEN

Zu beachten sind zusätzlich vor allem Kosten für notarielle oder gerichtliche Beglaubigungen, Löschung und Eintragung von Pfandrechten, Maklerprovision sowie die Kosten für die Vertragserrichtung.

Eine konkrete Kostenkalkulation kann nur anhand des jeweiligen Einzelfalles vorgenommen werden. Als Faustregel haben sich für eine grobe Schätzung der Kaufnebenkosten rund 10 Prozent des Kaufpreises etabliert. Diese Kaufnebenkosten sollten Sie daher beim Immobilienerwerb bei Ihrer finanziellen Planung jedenfalls berücksichtigen. ■



RA Dr. Roland M. Wegleiter (oben) und RAA Mag. Mario Kathrein, LL.M., CHG Czernich Haidlen Gast & Partner Rechtsanwälte GmbH

CHG CZERNICH HAIDLEN GAST & PARTNER RECHTSANWÄLTE

Bozner Platz 4
6020 Innsbruck
Tel.: 0512/56 73 73
office@chg.at
www.chg.at

Seit 1999 verstehen sich CHG Rechtsanwälte mit 35 Mitarbeitern als eine auf Unternehmens- und Wirtschaftsrecht spezialisierte Anwaltskanzlei mit Niederlassungen in Innsbruck, St. Johann, Vaduz und Wien sowie einer Partnerkanzlei in Bozen. Die Kanzlei entwickelt pragmatische Lösungen mit Sachverstand – auf einer fairen und transparenten Honorarbasis. Dies bestätigen auch mehrere Rankings. So konnte die Kanzlei beispielsweise zuletzt im Trend-Anwaltsranking 2021 den alleinigen Spitzenplatz als beste Kanzlei außerhalb Wiens verteidigen. Eine eigens eingerichtete Praxisgruppe Immobilienrecht unter der Leitung von RA Dr. Roland M. Wegleiter deckt das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft ab und sucht stets nach der finanziell und steuerlich besten Lösung für den Klienten.

ERWERB EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Anders stellt sich die Situation beim Erwerb einer Eigentumswohnung dar. Hier regeln das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der jeweilige Wohnungseigentumsvertrag die Rechtsbeziehungen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern.

Die genaue Prüfung des Wohnungseigentumsvertrages ist unerlässlich. Dort können unter anderem individuelle Abrechnungsmodalitäten abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen oder bestimmte Benützungsvorgaben für Allgömeinflächen vorgesehen sein. Sofern keine abweichende Regelung besteht, sind die Aufwendungen für die Liegenschaft grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Abweichende Aufteilungsschlüssel oder abweichende Abrechnungseinheiten werden oft für bestimmte Gebäudekörper oder Liegenschaftsteile vorgesehen. Zu denken ist daran, dass die laufenden (Betriebs-) Kosten für die Tiefgarage nur von den Eigentümern der Abstellplätze oder die Kosten eines Liftes nur von jenen Eigentümern, welche diesen auch benützen können, getragen werden.

Bis zur WEG-Novelle 2002 wurden Garagen, Abstellplätze, Kellerabteile etc. für gewöhnlich nicht als eigenständige Woh-

nungseigentumsobjekte parifiziert. Diesfalls sind sie Zubehör zum eigentlichen Wohnungseigentumsobjekt, beispielsweise der Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten. Folglich können bei älteren Objekten Kfz-Abstellplätze nicht ohne weitere Zwischenschritte isoliert veräußert werden. Insbesondere ist der Wohnungseigentumsvertrag auch dahingehend genauestens zu prüfen, ob die Zuordnung einzelner Zubehörobjekte korrekt erfolgt ist und es sich bei vermeintlichen Zubehörobjekten nicht um Allgömeinflächen handelt, welche fälschlicherweise im Kaufvertrag mit übertragen werden.

Nach § 5 Abs 1 WEG können nicht mehr als zwei natürliche Personen gemeinsam Wohnungseigentum erwerben. Somit können auch zwei Personen bei einem Wohnungseigentumsobjekt gemeinsam als Eigentümer im Grundbuch verbüchert werden. Sie müssen in keinem Naheverhältnis stehen. Über ihre Anteile kann nicht getrennt verfügt werden. Diese können nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Wollen mehr als zwei Personen ein Wohnungseigentumsobjekt gemeinsam erwerben, ist das beispielsweise über eine dazwischengeschaltete Gesellschaft möglich.

Selbst nach dem Erwerb einer Wohnung bestehen für den Eigentümer einige Fallstricke. So bestehen insbesondere Schranken hinsichtlich der zulässigen Verwendung des Wohnungseigentumsobjektes. Zum einen sind vor allem die landesgesetzlichen Vorschriften zu beachten, insbesondere das Tiroler Raumordnungsgesetz. Zum anderen ist auch der jeweilige Wohnungseigentumsvertrag heranzuziehen. Die Verwendung einer Wohnung als Geschäftslokal oder die Vermietung über Airbnb kann eine unzulässige Nutzung darstellen, wenn die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen (insbesondere Flächenwidmung) sowie der Wohnungseigentumsvertrag (über den Verwendungszweck) dies nicht zulassen.

DIE ROLLE DES TREUHÄNDERS

Der Treuhänder dient dem Interessensausgleich beider Vertragsparteien. Um für beide Parteien völlige Sicherheit (das Zug-um-Zug-Prinzip) gewährleisten zu können, wird der Kaufpreis vom Käufer zunächst auf ein eigens eingerichtetes Treuhandkonto überwiesen. Das Geld gelangt erst dann in die Verfügungsmacht des Verkäufers, wenn das Eigentumsrecht des Käufers entsprechend den Vereinbarungen im Kaufvertrag (z.B. lastenfrei) im Grundbuch einverleibt wurde. Erst durch die Zwischenschaltung des