

Dodatni stroški in druge informacije pri nakupu oz. prodaji nepremičnine

Ta formular Vam posreduje podjetje,

ki deluje kot nepremičninski posrednik in ga zastopa

gospod/ gospa

V skladu z obstoječimi poslovnimi navadami lahko nepremičninski posrednik deluje kot dvojni posrednik.

Nepremičninski posrednik stoji / ne stoji s posredujočo tretjo osebo v družinskem ali gospodarskem odnosu.

I. Dodatni stroški pri kupnih pogodbah

- Davek na pridobitev nepremičnin** glede na vrednost protistoritve.....3,5%
(V posebnih primerih je možno znižnje davka ali oprostitve od davka)
- Pristojbina za vpis v zemljiško knjigo** (Lastninsko pravo) 1%
- Stroški za pripravo pogodbe in zemljiškknjižno sprovedbo** v skladu z dogovorom v okviru tarifnega pravilnika konkretne izstavitve pogodbe ter stroški v gotovini za overovitve in kolkovine
- Stroški postopka in upravne takse za postopek prometa z zemljišči** (so za vsako deželo posebej drugačni)
- Posojilo za subvencioniranje pri lastniških stanovanjskih objektih in domovih - prevzem na osnovi nakupa:** poleg tekoče obresti poravnave izredna poravnava z do 50% zajamčenega kapitala oz. z možnostjo skrajšanje roka odplačevanja. Kupec nima zakonite pravice do pridobitve (prevzema) subvencijskega posojila.
- Razni stroški za stanovalce** glede na občinske predpise
(Stroški za komunalno pripravo gradbenega zemljišča ter stroški za pripravo zemljišča za gradnjo) ter pristojbine in stroški priključkov (voda, kanalizacija, elektrika, plin, telefon itd.)

ÖVI-Form 13K/6/2007 s strani Gospodarske zbornice Avstrije, Strokovno združenje nepremičninskih posrednikov in skrbnikov premoženja, priporočani poslovni pogoji v skladu z 10. členom IMV 1996, BGBl. št. 297/1996, GZ 2007/06/26 - Mag.Rü/Pe – formular 13K/ÖVI

7. Provizija za nepremičninsko posredovanje (uradno predvidena najvišja provizija)

A) pri nakupu, prodaji ali zamenjavi

- **nepremičnin ali delov nepremičnin**
- delov nepremičnin, za katere obstaja **stanovanjska imovina** ali bo v skladu z dogovorom osnovana
- **podjetij** vseh vrst
- povračilom za **super edifikacije** na zemljišču

pri vrednosti

- do 36.336,42 evrov **po 4%**
 - od 36.336,43 evrov do 48.448,49 evrov **po 1.453,46 evrov**
 - od 48.448,51 evrov **po 3%**
- s strani obeh naročnikov (prodajalca in kupca) **vsakič vključno z 20% DDVja**

B) pri opcijah:

50% provizije v skladu s točko 7. A, ki se obračuna v primeru nakupa s strani upravičenca do opcije.

II. Dodatni stroški pri hipotekarnih posojilih

- Plačilo pristojbine za posojilno pogodbo** 0,8%
- Pristojbina za vpis v zemljiško knjigo** 1,5%
- Splošni vrstni red** pri zastavitvi 0,6%
- Stroški za izstavitev zadolžnice** po tarifi konkretnega sodnika za listine
- Stroški v gotovini** za overovitve in kolkovine v skladu s tarifo
- Stroški raznih cenitev** glede na tarife za cenilce
- Posredniška provizija:** Ne sme presegati 2% zneska posojila, v primeru, da stoji posredovanje v povezavi s posredovanjem, ki je v skladu s 15. členom, 1. odstavkom IMVOja. V primeru, da takšne povezave ni, provizija ali druga plačila ne smejo presegati 5% višine posojila.

III. Osnove posredniške provizije

6. člen, odstavek 1, 3 in 4; 7. člen, odstavek 1; 10. in 15. člen Zakona o nepremičninskem posredništvu

6. člen (1) Naročnik je obvezan plačila provizije v primeru, da pride do sklenitve posredovanega posla s tretjo osebo preko zaslužnega delovanja nepremičninskega posrednika, ki je v skladu s pogodbo.

(3) Nepremičninski posrednik ima pravico do provizije tudi v primeru, če na osnovi svojega

delovanja sicer ne pride do sklenitve posla v skladu s pogodbo, a glede na svoj namen vendarle do sklenitve gospodarsko enakovrednega posla.

(4) Nepremičninskemu posredniku ne pristoji provizija, če sam postane pogodbeni partner posla. To velja tudi v primeru, da je posel, sklenjen s tretjo osebo z gospodarske plati enakovreden sklenitvi posla s strani nepremičninskega posrednika. Pri drugih družinskih ali gospodarskih odnosih med nepremičninskim posrednikom in tretjo osebo, ki se ji posreduje, kar lahko omeji zaščito interesov naročnika, pristoji nepremičninskemu posredniku provizija samo v primeru, da naročnika brez omahovanja opozori na ta medsebojni odnos.

7. člen (1) Pravica do provizije nastopi s pravnomočnostjo posredovanega posla. Nepremičninski posrednik nima pravice do predujma.

10. člen Pravica do provizije in pravica do povračila dodatnih stroškov zapade ob njihovem nastanku.

Poseben dogovor o proviziji

15. člen (1) Dogovor, v skladu s katerim mora naročnik, v obliki odškodnine ali nadomestka za izdatke in trud, nepremičninskemu posredniku nuditi določeno vsoto tudi v primeru, da ni uspešno posredoval, je dopustna samo do višine dogovorjene ali kraju primerne provizije, in sicer samo v primeru, da

1. v posredniški pogodbi opisan posel brez utemeljenega razloga ni bil sklenjen zgolj zato, ker je naročnik v nasprotju z dosedanjim potekom dogovorov brez utemeljenega razloga opusti za sklenitev posla potreben pravni akt;

2. pride s tretjo osebo, ki jo je posredoval nepremičninski posrednik do sklenitve namenu istovrednega posla, vkolikor posredovanje posla pade pod dejavnosti nepremičninskega posrednika;

3. da v posredniški pogodbi opisan posel ni sklenjen z naročnikom, temveč z drugo osebo, ker ji je naročnik posredoval s strani nepremičninskega posrednika razglašeno možnost za sklenitev posla ali ker posel ni bil sklenjen s posredništvom tretje osebe, temveč s pomočjo druge osebe, ker ji je posredovana tretja oseba izdala poslovno priliko, ali ker

4. posel ni bil sklenjen s posredništvom tretje osebe, ker je prišlo do uveljavljanja pravne ali pogodbene pravice do predkupnine, ponovnega nakupa ali pravice do vstopa.

(2) Takšen učinek je lahko pri nalogu za ekskluzivno zastopstvo dogovorjen nadalje za primer, da

1. je naročnik nalog o ekskluzivnem zastopstvu protipogodbeno in brez pomembnega razloga predčasno razdril;

2. je bil posel v času trajanja naloga o ekskluzivnem zastopstvu nastal protipogodbeno s pomočjo posredovanja drugega s strani naročnika pooblaščenega nepremičninskega agenta, ali

3. je bil posel sklenjen v času trajanja naloga o ekskluzivnem zastopstvu s posredovanjem drugega posrednika kot s strani naročnika določenega nepremičninskega posrednika.

(3) Obveznost v skladu z odstavkom 1 in 2 velja kot plačilo v smislu 1336. člena ABGB (Avstrijskega civilnega zakonika).

Dogovor v skladu s 15. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju je pri posredniških pogodbah potrebno s potrošniki skleniti pisno.

IV. Določila za zaščito potrošnika

Člen 30 b Zakona o zaščiti potrošnikov (1). Nepremičninski posrednik mora pred sklenitvijo posredniške pogodbe naročniku, ki je potrošnik, s skrbnostjo običajnega nepremičninskega posrednika podati **pisni pregled**, iz katerega izhaja, da nastopa kot nepremičninski posrednik, ter izkazati vse predvidene stroške, ki potrošniku nastanejo s sklenitvijo posredovanega posla, vključno s posredovalno provizijo. Višino posredniške provizije je potrebno navesti oddvojeno; opozoriti je potrebno na eventualen gospodarski ali družinski bližnji odnos v smislu 6. člena, odstavek 4, tretji stavek Zakona o nepremičninskem posredovanju.

Če lahko nepremičninski posrednik deluje v smislu poslovne navade kot dvojni posrednik, mora ta pregled vsebovati tudi omembo tega. Pri pomembnih spremembah razmer mora nepremičninski posrednik pregled temu primerno popraviti. Če nepremičninski posrednik teh obveznosti ne izpolni najkasneje do trenutka pred pogodbeno razlago naročnika k posredovanemu poslu, tako velja 3. člen, 4. odstavek Zakona o nepremičninskem posredništvu

(2) Nepremičninski posrednik mora naročniku v skladu s 3. členom, 3. odstavkom Zakona o nepremičninskem posredništvu potrebna sporočila posredovati pisno. K tem štejejo na vsak način tudi vse okoliščine, ki so odločilne za ocenitev posla, ki naj bi bil posredovan.

Opomba: Na osnovi veljavne poslovne navade lahko nepremičninski posredniki tudi brez izrecne privolitve naročnika delujejo kot dvojni posredniki. V primeru, da nepremičninski posrednik deluje samo za eno stranko posla, ki se ga posreduje, mora to tretji osebi tudi sporočiti.

V. Davčne posledice prodaje

1. Dobiček iz odsvojitve in dobiček iz špekulatskega posla

je prodajalčeva davčna obveza glede na Zakon o davku na dohodek.

a) Pri odsvojitvi nepremičnine, ki se nahaja v obratnem premoženju lahko - odvisno od vrednosti in dobička pri odsvojitvi – zapadejo davčne obveznosti iz dobička na odsvojitve.

b) Pri prodaji nepremičnine, ki se nahaja v privatnem premoženju (pozidane ali nepozidane) v roku pod 10 let od datuma gotovinskega nakupa

(špekulacijski rok) zapadejo **dohodki iz špekulatskega posla**

(špekulatski dobiček) pri odsvojitelju obdavčitve na dohodek.

Za **ugotavljanje špekulatskega dobička** je potrebno za višino stroškov odsvojitve znižan dobiček iz odsvojitve primerjati z nekdanjimi stroški nabave (vključno s stroški za vzpostavitev in izdelavo) ter odšteti neobdavčene subvencije v smislu 28. člena, 6. odstavek Zakona o osebnem dohodku 1988.

Od 1.1.2007 dalje je poleg tega potrebno vmesnemu izračunu prišteti odpiske, v kolikor so ti bili upoštevni kot povečani stroški v zvezi s pridobivanjem dohodkov, in sicer:

- zneske davčnih odpisov amortizacije (AfA) glede na stroške nabave (tudi „fiktivne“) in stroške izdelave, vključno s tistimi davčnimi odpisi amortizacije, ki so bili odšteti pri obračunu (drugih) posebnih prihodkov (glej spodaj)
- zneske delnih odpisov za stroške izdelave (1/10, 1/15)
- zneske delnih odpisov za stroške vzpostavitve (1/19)
- stroške vzpostavitve, v primeru, da so bili takoj priznani v celotni višini

V primeru obvezujoče naknadne obdavčitve (posebni prihodki) se ugoden odpis zneskov delnih odpisov za stroške izdelave (1/10, 1/15) lahko uveljavlja kot odbitek pri znesku naknadne obdavčitve. V rezultatu se sme od leta 2007 dalje pri obračunu špekulatskega dobička odbiti samo tiste zneske odpisov amortizacije ali tudi dele zneskov kot povečane stroške v zvezi s pridobivanjem dohodkov, ki se jih po odsvojitvi davčno ne sme več upoštevati.

Špekulacijski rok se podaljša z 10 na 15 let, v primeru da so bili v roku 10.

let, računano od nabave dalje, uveljavljeni stroški izdelave (izboljšave kot npr.

vgraditev dvigala) in odpisani v delnih zneskih v skladu z 28. členom, 3. odstavkom Zakona o davku na osebne dohodke EStG 1988.

Če je bil odpis v delnih zneskih izveden še na osnovi do 31.12.1988 veljavnih določil 28. člena, 2. odstavka Zakona o davku na osebne dohodke EStG 1972, tako velja 10-leten špekulacijski rok. Če je odsvojitelj nepremičnino pridobil **brezgotovinsko** (npr. z darovanjem, dedovanjem), potem se obračuna špekulacijski rok od trenutka pridobitve s strani pravnega predhodnika. Špekulatski davek, ki ga mora plačati odsvojitelj, se na njegovo prošnjo zniža za davek na darovanje ali na dediščino, ki ga je plačal ob pridobitvi.

2. Izjemne regulacije pri dobičku iz špekulatskega posla

- a) prihodki iz odsvojitve lastnih domov in lastninskih stanovanj (vključno z zemljiščem), ki so odsvojitelju od pridobitve dalje, a najmanj dve leti, služila kot stalno prebivališče, so od obdavčenja izvzeta.
- b) Pri stavbah, ki so bile zgrajene v lastni režiji, tisti del dobička iz špekulatskega posla, ki se nanaša na vrednost zgradbe, ne podleže obdavčenju.
- c) Pri odsvojitvi nepozidanega zemljišča se dobiček iz špekulatskega posla zmanjša po preteku petih let od pridobitve za letno 10%.

3. Posebni prihodki iz oddaje in oddaje v zakup

Če so bili 15 let pred odsvojitvijo neke stavbe obračunani **stroški izdelave** (izboljšave) v skladu z 28. členom, 3. odstavkom Zakona o davku na osebne dohodke EStG 1988 razdeljeno na 10 oz. 15 let ali med leti 1997 do 1999 ali obračunani kot neobdavčene rezerve, potem mora odsvojitelj naknadno obdavčiti razliko med povišanimi odpiski in matematično izračunanim »običajnim Odpisom amortizacije (AfA)« za stroškov izdelave kot »posebne prihodke iz oddajanja«. Če je od 1. leta, za katerega so se odpiski obračunavali v desetinah ali petnajstinah, preteklo najmanj šest nadaljnjih let, je potrebno obračunati te »posebne prihodke« preko vloge, začeni z letom odmere davka, ki mu je pripisati postopek, enakomerno porazdeljenih na tri leta.

4. Izguba desetinskega oz. petnajstinskega odpisa amortizacije

V primeru, da je prodajalec za stroške vzpostavitve in izdelave oddal vlogo za odpis v delnih zneskih v skladu z 28. členom, odstavek 2, 3 in 4 Zakona o davku na osebne dohodke EStG 1988 (desetinski oz. petnajstinski odpisi), izgubita prodajalec in kupec pravico do odpisa, v trenutku prodaje do še neuvljudljajenih zneskov desetini oz. petnajstin (posebno pravilo za pridobitev vsled smrti).

5. Obračun davčnega predplačila in DDVja

Zneske davčnega predplačila, ki izhajajo iz stroškov nabave in izdelave, ali iz večjih popravil, je potrebno pri prenosu med živečimi osebami obračunati sorazmerno porazdeljenih v naslednjih 9. letih. Pri poslovni uporabi pravnega naslednika (npr. stanovanjska hiša z najemnimi stanovanji) se lahko izogne obračunu davčnega predplačila, s tem da se zaračuna dodatnih 20% DDVja na kupno ceno. Ker je DDV del kupne cene, se mora kupna pogodba nanašati na te okoliščine.

6. Prodaja gozdnih zemljišč

Tihe rezerve stoječega lesa bodo razkrite in jih je potrebno obdavčiti.

VI. Odstopna pravica

1. Odstop od nepremičninskega posla v skladu s členom 30a Zakona o odstopni pravici (KSchG)

Naročnik (stranka), ki je **potrošnik** (1. člen KSchG) in je svojo pogodbeno izjavo

- podal na dan prvega obiska pogodbenega objekta,
- je podal svojo izjavo glede nakupa imetniške pravice (posebno nepremičninske pravice), naslovljene na uporabniško pravico, na pravico uporabe ali na lastnino, in sicer
- za stanovanje, enodružinsko hišo ali nepremičnino, primerne za zidanje endružinske hiše, in sicer
- z namenom kritja nujnih stanovanjskih potreb potrošnika samega ali njegovega bližnjega sorodnika;

lahko v roku enega tedna poda pisno svoj odstop.

Rok prične teči šele po tem, ko potrošnik prejme kopijo pogodbene izjave ter je bil poučen o odstopu, to pomeni ali na dan oddaje pogodbene izjave ali, v primeru da je prejel kopijo skupno s podukom glede odstopa kasneje, v tem kasnejšem trenutku.

Pravica do odstopa ugasne najkasneje en mesec po dnevu prvega oglada.

Dogovor glede are, odstopnine ali pologa po preteku odpovednega roka je v skladu s 30. členom Zakona o odstopni pravici (KSchG) neveljaven.

2. Odstopna pravica pri „poslih sklenjenih od vrat do vrat“ v skladu s 3. členom Zakona o odstopni pravici (KSchG)

Naročnik (stranka), ki je **potrošnik** (1. člen Zakona o odstopni pravici -KSchG) in svoje pogodbene izjave

- ni podal niti v poslovnih prostorih nepremičninskega posrednika,
- niti ni sam vzpostavil poslovnega stika za skenitev pogodbe z nepremičninskim posrednikom,

lahko do sklenitve pogodbe ali po tem, v roku enega tedna poda pisno svoj odstop.

Rok prične teči šele, ko se potrošniku izda »listina«, ki je opremljena z imenom in naslovom podjetja, ki vsebuje za identifikacijo pogodbe potrebne podatke in poduk glede odstopne pravice.

Pri manjkajočem ali pomanjkljivem poduku glede odstopne pravice pripada slednja porabniku brez časovne omejitve.

Opomba: Če stopi potrošnik npr. na osnovi časopisnega oglasa nepremičninskega posrednika z njim v stik, je potrošnik sam napeljal stik in vsled tega – vseeno, kje je bila pogodba sklenjena – odstopna pravica v skladu s 3. členom Zakona o odstopni pravici (KSchG) ni možna.

3. Odstopna pravica v primeru, da odločilne okoliščine ne nastopijo (3. člen Zakona o odstopni pravici -KSchG)

Potrošnik lahko odstopi od pogodbene prošnje ali od pogodbe same pisno, v primeru, da

- brez njegove krivde
- odločilne okoliščine,
- ki jih je podjetje predstavilo kot verjetne,
- ne nastopijo ali nastopijo v občutno manjšem okviru.

Odločilne okoliščine so

- potrebno sodelovanje in strinjanje tretje osebe,
- davčno-pravne prednosti,
- javna subvencija ali izgledi za dodelitev kredita.

Odstopni rok znaša en teden od potrošnikovega spoznanja, da te okoliščine ne nastopijo, če je bil o tej odstopni pravici pisno poučen. Odstopna pravica pa na vsak način preneha veljati mesec dni po obojestranski popolni izpolnitvi pogodbe.

Izjeme pri odstopni pravici:

- potrošnikovo poznavanje ali nujnost poznavanja dejstva, da ne nastopijo okoliščine, v času pogodbenih pogajanj.
- posamično dogovorjena sklenitev odstopne pravice (s formularjem ni pokrita).
- primerna prilagoditev pogodbe.

4. Odstopna pravica pri investicijskih pogodbah v skladu s 5. členom Zakona o investicijskih pogodbah (BTVG)

Z Zakonom o investicijskih pogodbah so ustvarjene varnostne določbe za pridobitnike (kupce) pravic na stavbah, stanovanjih oz. poslovnih prostorih, ki se jih bo še gradilo oz. vseskozi obnavljalo. Zakon je samo uporabiti za investicijske pogodbe, za katere je potrebno nuditi **predplačila** v višini več kot 145,35 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Pridobitnik (kupec) lahko odstopi od svoje pogodbene izjave, v primeru da mu investor teden dni pred oddajo ni pisno posredoval naslednje:

1. Vse pomembne informacije o vsebini pogodbe;
2. če naj bi bile morebitne pridobitnikove pravice do povračila zavarovane kazenskopravno brez določitve skrbnika, predvideno besedilo glede varnosti, ki naj bi mu bila podana;
3. Če bi morala biti izpolnjena obveznost zavarovanja s strani investitorja v skladu s 7. členom, odstavek 6, vrstica 2, potem predvideno besedilo odgovornosti za jamstvo tuzemske lokalne korporacije ali odgovarjajoče zakonske določbe;
4. Če bi morala biti izpolnjena obveznost zavarovanja v skladu s 7. členom, odstavek 6, vrstica 3, potem predvideno besedilo o enakovrednem zavarovanju jamčenih dogovorov;
5. Če bi morala biti izpolnjena obveznost zavarovanja v skladu s 7. členom, odstavek 6, vrstica 4, potem predvideno besedilo dogovora s kreditno institucijo.

Odstop je potrebno podati v roku enega tedna. **Odstopni rok se prične** na dan, ko je pridobitnik prejel pisni duplikat ali kopijo svoje pogodbene izjave in zgoraj pod točko 1 – 5 navedene informacije ter pisni poduk o svoji odstopni pravici. Odstopna pravica ugasne najkasneje mesec dni po oddaji pogodbene izjave kupca.

Kupec lahko odstopi od svoje pogodbene izjave, v primeru da mu ena izmed strank v pogodbi določene **stanovanjske subvencije** popolnoma ali v občutni meri in iz vzrokov, ki ne ležijo pri njemu, ni dodelila. Odstop je potrebno podati v roku enega tedna. **Odstopni rok začne**, takoj ko je kupec informiran o izostanku stanovanjske subvencije in prejme istočasno ali kasneje pisni poduk o odstopni pravici. Odstopna pravica ugasne najkasneje mesec dni po prejemu informacije o izostanku stanovanjske subvencije. Kupec lahko investitorju ali zaupniku poda pisno svoj odstop.

Odstopna pravica v zvezi z nepremičninskim poslom, naslovljena na nepremičninskega posrednika velja tudi za s pogodbeno izjavo sklenjeno posredniško pogodbo.

Oddaja odstopa od pogodbe na zadnji dan roka (datum poštnega žiga) zadostuje. Kot odstopna izjava zadostuje dopis, da pogodbeno izjava vsebuje samo eno stranko, s pripisom, ki omogoča razbrati odstop potrošnika.

Kljub veliki skrbnosti pri izdelavi tega formularja ÖVI ne more prevzeti nobene, kakršnekoli vrste odgovornosti glede nepravilnosti z vsebino.

Lastnik medija: Österreichischer Verband der Immobilienreuhänder, 1040 Wien, Favoritenstraße 24/11, www.ovi.at, e-Mail office@ovi.at
Naročila: Druckerei Philipp GmbH, 2500 Baden, Grabengasse 27, Tel. 02252/86110, Fax 02252/42920