



# TROJER | DENIFL RECHTSANWÄLTE

trojer-denifl.at

## "ALLES AUS EINER HAND" BEIM IMMOBILIENVERKAUF

Wer beabsichtigt eine Immobilie zu verkaufen, muss sich mit verschiedenen Themen befassen. Es beginnt mit der Bewertung des Objektes oder Grundstückes zur Festlegung des Kaufpreises und endet mit der Verbücherung des Eigentumsrechtes und der Auszahlung des Kaufpreises.

Unsere Kanzlei bietet Ihnen die Möglichkeit, bei der bestmöglichen Käufersuche behilflich zu sein. Von uns kann eine Bewertung veranlasst und auch ein Exposé für den Verkauf erstellt werden. Die Liegenschaften werden sowohl online auf Immobilienplattformen als auch in Printmedien angeboten.

Sinnvoll ist es auch, den potentiellen Käufern eine Finanzierungsberatung und Renditeberechnung zu ermöglichen, da dadurch die Chancen für die Erzielung eines besseren Verkaufspreises erhöht werden.

Selbstverständlich gehört auch die rasche und kompetente Erstellung der Verträge, deren Abwicklung und Verbücherung im Grundbuch zu unserem Service.

Die Kosten für unsere Bemühungen trägt zum überwiegenden Teil der Käufer.

Zu beachten ist auch, dass seit der Einführung der Immobilienertragssteuer am 1. April 2012 grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaften (Grundstücke, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser etc.) der Einkommensteuerpflicht unterliegen.

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken ab 2016 unterliegen einem besonderen Steuersatz von 30 %. Der Veräußerungsgewinn wird durch die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten bestimmt. Es gibt verschiedene Ausnahmen von der Immobilienertragssteuer wie die Hauptwohnsitzbefreiung.

Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat noch insofern Bedeutung, als für

"Altgrundstücke", das sind die meisten vor dem 31. März 2002 angeschafften Grundstücke, normalerweise im Ergebnis eine Einkommensteuer ab 2016 von 4,2 % anfällt.

Die Verkäuferseite muss sich daher vor einem geplanten Verkauf einer Liegenschaft genau über die anfallenden Steuern informieren.

Wir beraten Sie gerne bei der Berechnung der Immobilienertragsteuer und stehen Ihnen für eine unverbindliche Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung.

## Negativzinsen

Das Handelsgericht Wien hat entschieden, dass Banken Negativzinsen nicht ausschließen dürfen. Es dürfe keine Zinsuntergrenze ohne eine entsprechende Obergrenze geben.

Es gibt Banken, die die Negativzinsen überhaupt nicht berücksichtigen und Banken, welche zwar bereit sind, einen negativen Libor vom Aufschlag abzuziehen, jedoch nicht bereit sind, den Kunden auch Zinsen bei einem Kredit auszus zahlen.

Dies wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn der Ausschlag 0,75 % ist und ein negativer LIBOR von 0,85 % vorliegt. In diesem Fall müssten die Banken nach der Entscheidung des Handelsgerichtes Wien dem Kunden den Differenzzins von 0,1 % auszahlen.

Wenn diese Entscheidung vom Obersten Gerichtshof bestätigt wird, muss die jeweilige Bank dem Kunden einen allfälligen Negativzins im Nachhinein auszahlen.

**Ich werde für Sie die Rechtsprechung verfolgen und Sie auf dem Laufenden halten.**

*Dr. Stefan Denifl*

*Dornbirn, November 2016*