

Informationen zum Immobilienkauf und Maklervertrag

Information on Property Purchase and Brokerage Agreement

1. Datenschutz

Wir nehmen den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Alle Daten, die Sie uns im Rahmen der Zusammenarbeit übermitteln, werden gemäß den geltenden Datenschutzbestimmungen verarbeitet. Ihre Daten werden ausschließlich zur Abwicklung des Maklervertrags verwendet und nicht ohne Ihre Zustimmung an Dritte weitergegeben. Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung und Löschung Ihrer Daten gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Data Protection

We take the protection of your personal data very seriously. All data that you provide to us as part of the collaboration will be processed in accordance with applicable data protection regulations. Your data will only be used to process the brokerage agreement and will not be shared with third parties without your consent. You have the right to access, correct, and delete your data in accordance with the General Data Protection Regulation (GDPR).

2. Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie

Beim Kauf einer Immobilie entstehen neben dem Kaufpreis weitere Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises
- Kosten für die Vertragserrichtung und Grundbucheintragung: Diese variieren je nach Vertragserrichter (Rechtsanwalt oder Notar) und können individuell vereinbart werden.
- Immobilienertragsteuer: Falls zutreffend, wird die Selbstberechnung durch den Vertragserrichter vorgenommen.
- Maklerprovision: 3 % des Bruttokaufpreises zzgl. USt.

Additional Costs for Purchasing a Property

When purchasing a property, additional costs arise apart from the purchase price:

- Real estate transfer tax: 3.5% of the purchase price
- Land registry fee: 1.1% of the purchase price
- Costs for contract drafting and registration in the land register: These vary depending on the legal representative (lawyer or notary) and can be individually negotiated.
- Real estate profit tax: If applicable, it will be calculated by the legal representative.
- Brokerage fee: 3% of the Gross purchase price plus VAT.

3. Rechtliche Grundlagen des Maklerhonorars

Das Maklerhonorar wird auf Basis der Immobilienmaklerverordnung und des österreichischen Maklergesetzes (§ 6 MaklerG) berechnet. Die übliche Provision beim Immobilienkauf beträgt 3 % des Bruttokaufpreises zzgl. USt, wobei wir als Doppelmakler sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig sein können. Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des Kaufvertrags und wird mit Rechtswirksamkeit des Vertrags fällig.

Legal Basis for the Brokerage Fee

The brokerage fee is calculated based on the Austrian Real Estate Broker Regulation and the Austrian Broker Act (§ 6 Broker Act). The usual commission for purchasing a property is 3% of the Gross purchase price plus VAT. As a dual agent, we may represent both the buyer and the seller. The commission is due upon the conclusion of the purchase contract and becomes payable once the contract takes legal effect.

4. Konsumentenschutzbestimmungen bei Immobiliengeschäften

Gemäß den österreichischen Konsumentenschutzgesetzen haben Verbraucher besondere Rechte:

- Informationspflichten: Sie werden vor Vertragsabschluss umfassend über die Höhe der Provision und alle anfallenden Kosten informiert.
- Doppelmaklertätigkeit: Wir vertreten sowohl Käufer als auch Verkäufer, sofern nichts anderes vereinbart ist, und sind gesetzlich verpflichtet, Sie darüber aufzuklären.
- Rücktrittsrechte: Im Falle eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags oder eines Fernabsatzvertrags haben Sie das Recht, innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurückzutreten.

Consumer Protection Regulations for Property Transactions

Under Austrian consumer protection laws, consumers have special rights:

- Duty to Inform: You will be fully informed about the brokerage fee and any additional costs before concluding the contract.
- Dual Agency: We may represent both the buyer and the seller unless otherwise agreed, and we are legally required to inform you about this.
- Right of Withdrawal: If the contract is concluded outside of business premises or through distance selling, you have the right to withdraw from the contract within 14 days without giving reasons.

5. Steuerliche Auswirkungen bei Immobilienverkäufen

Beim Verkauf von Immobilien kann die Immobilienertragsteuer (ImmoESt) anfallen. Sie beträgt 30 % des erzielten Veräußerungsgewinns (Kaufpreis abzüglich Anschaffungskosten und sonstiger abzugsfähiger Aufwendungen). Ausnahmen bestehen beispielsweise für den Hauptwohnsitz oder selbst errichtete Gebäude, die nicht vermietet wurden. Die genauen steuerlichen Auswirkungen sollten individuell mit einem Steuerberater geklärt werden.

Tax Implications for Property Sales

When selling property, the real estate profit tax (ImmoESt) may apply. It is 30% of the capital gains (sale price minus acquisition costs and other deductible expenses). Exemptions apply, for example, for the main residence or self-constructed buildings that were not rented out. The exact tax implications should be clarified individually with a tax advisor.

6. Energieausweis

Laut dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Der Energieausweis informiert über die energetische Effizienz des Gebäudes. Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt eine dem Gebäude entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Energy Performance Certificate

According to the Energy Performance Certificate Submission Act (EAVG), the seller is required to provide the buyer with a valid energy performance certificate no later than 14 days after the conclusion of the contract. The certificate provides information about the building's energy efficiency. If no certificate is provided, the energy efficiency appropriate to the building is considered agreed.

7. Rücktrittsrechte

Verbraucher haben in bestimmten Fällen das Recht, vom Vertrag zurückzutreten:

- Rücktritt bei Fernabsatz- und Auswärtsgeschäften: Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen vom Maklervertrag zurückzutreten, wenn dieser außerhalb der Geschäftsräume abgeschlossen wurde oder es sich um einen Fernabsatzvertrag handelt.
- Rücktritt vom Immobiliengeschäft (§ 30a KSchG): Falls Sie Ihre Vertragserklärung am Tag der ersten Besichtigung abgeben und diese den Erwerb einer Immobilie zur Deckung Ihres dringenden Wohnbedarfs betrifft, haben Sie eine Woche Zeit, vom Vertrag zurückzutreten.

Right of Withdrawal

Consumers have the right to withdraw from the contract under certain conditions:

- Withdrawal in Distance and Off-Premises Contracts: You have the right to withdraw from the brokerage agreement within 14 days without giving any reasons if it was concluded outside business premises or through distance selling.
- Withdrawal from Real Estate Transactions (§ 30a KSchG): If you submit your declaration on the day of the first property viewing and it concerns the purchase of a property to meet your urgent housing needs, you have one week to withdraw from the contract.

8. AlpenReal Estate AG und Kristall Spaces

Die AlpenReal Estate AG ist ein zugelassener Immobilienmakler, eingetragen im Gewerberegister in Vaduz, Liechtenstein. Die AlpenReal Estate AG ist als grenzüberschreitender Dienstleister in Österreich gemäß § 373a Abs. 4 GewO 1994 eingetragen.

AlpenReal Estate AG and Kristall Spaces

AlpenReal Estate AG is a licensed real estate broker, registered in the Commercial Register in Vaduz, Liechtenstein. AlpenReal Estate AG is also registered as a cross-border service provider in Austria pursuant to § 373a (4) GewO 1994.

9. Kristall Spaces™

Kristall Spaces™ ist eine eingetragene Marke, die unter Lizenz von der AlpenReal Estate AG verwendet wird.

Kristall Spaces™

Kristall Spaces™ is a registered trademark used under license by AlpenReal Estate AG.

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....
.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*):

- Name des/der Verbraucher(s):

.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

.....

.....

.....
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum:

Withdrawal form

(complete and return this form only if you wish to withdraw from the contract)

- To [here the trader's name, geographical address and, where available, his fax number and e-mail address are to be inserted by the trader]:

- I/We (*) hereby give notice that I/We (*) withdraw from my/our (*) contract of sale of the following goods (*)/for the provision of the following service (*),

.....
.....

- Ordered on (*)/received on (*):

- Name of consumer(s):

- Address of consumer(s):

.....
- Signature of consumer(s) (only if this form is notified on paper)

- Date