



## INFORMATIONEN ZUM ERWERB EINER FERIEIMMOBILIE

### INHALTSVERZEICHNIS:

1.	ALLGEMEINES UND ERLÄUTERUNG	SEITEN 2 – 3
2.	KAUFVERTRAG UND RECHTSBERATUNG	SEITEN 4 – 6
3.	NEBENKOSTEN ZUM KAUFVERTRAG	SEITEN 7 – 8
4.	FINANZIERUNG	SEITE 9
5.	ÜBERGABE – MÄNGEL	SEITE 10 – 12
6.	ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG UND BETRIEBSKOSTEN	SEITEN 12 – 13
7.	BETREIBERMODELLE, LEISTUNGEN UND EIGENNUTZUNG	SEITEN 13 – 15
8.	STEUERLICHE ASPEKTE	SEITE 16



## **1. ALLGEMEINES UND ERLÄUTERUNG**

### **Was ist eine „Ferienimmobilie“ und mit welchen Beschränkungen muss der Eigentümer rechnen?**

Eine Ferienimmobilie muss an ständig wechselnde Gäste vermietet werden, zumal die Schaffung von Freizeitwohnsitzen gemäß dem Tiroler Raumordnungsgesetz und allenfalls gemäß privatrechtlichen Raumordnungsverträgen verboten ist. Es besteht sohin eine Vermietungspflicht.

Die Vermietung der Ferienimmobilie wird durch einen beauftragten Betreiber für den Eigentümer erledigt.

### **Was ist der Grund für Beschränkungen durch Behörden und Gemeinden?**

Durch die Vermietungspflicht soll die Schaffung von Freizeitwohnsitzen und „leere Betten“ in einem Tourismusort vermieden werden.

### **Wie erfolgt die Betreuung und Verwaltung der Ferienimmobilie?**

Mit der Verwaltung der gesamten Immobilie wird eine Hausverwaltung beauftragt. Die Betreibergesellschaft wickelt die Vermietung an Touristen ab.

### **Was bedeutet Wohnungseigentum?**

Der Erwerber erlangt Wohnungseigentum an dem jeweiligen Appartement sowie dem Autoabstellplatz bzw. den Autoabstellplätzen.

Wohnungseigentum ist das dem jeweiligen Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbstständige Wohnung, eine sonstige selbstständige Räumlichkeit oder einen Kfz-Abstellplatz ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Die allgemeinen Bereiche der Liegenschaft, wie u.a. der Wellnessbereich, die technische Anlagen, der Skiraum, etc. dienen der Benützung durch alle Miteigentümer und stehen im ungeteilten Miteigentum.



**Wieviel Parkplätze müssen mindestens pro Appartements gekauft werden?**

Gemeinsam mit einem Appartement muss mindestens ein Parkplatz erworben werden. Sofern weitere Parkplätze vorhanden sind, steht es dem Erwerber frei weitere Parkplätze zu erwerben.

**Gibt es in allen Teilen der Immobilie Wi-Fi und SAT-Anschlüsse?**

Jedes Appartement verfügt über einen Internetanschluss und Wi-Fi. Im Wohnbereich sowie auch in den Schlafzimmern der Appartements befinden sich TV-Anschlüsse.

**Steht für die Eigentümer ein separater Bereich für die Verwahrung von beispielsweise Skiausrüstung, Ski-Bekleidung etc. zur Verfügung?**

Jedem Appartements steht ein Lagerbereich zur Verfügung, welcher im Kaufpreis inkludiert ist.

**Ist die Nutzung von Waschmaschinen und Trockner durch die Eigentümer erlaubt?**

Die Waschmaschinen und Trockner im Wäscheraum können von den Eigentümern mitgenutzt werden.

**Erwirbt der Eigentümer der Ferienimmobilie durch den Kauf gleichzeitig Anteile an einer Betreibergesellschaft?**

Durch den Erwerb der Immobilie, erfolgt kein Erwerb von Anteilen an einer Betreibergesellschaft.



## **2. ABWICKLUNG DES KAUFVERTRAGES UND RECHTSBERATUNG**

### **Wer ist die Verkäuferin der Immobilie und welche Rolle spielt die Tirol Real Estate?**

Die Eigentümerin und sohin Verkäuferin der Immobilie ist die Bauträgergesellschaft.

Die Bauträgergesellschaft zieht lediglich die Tirol Real Estate für die Vermarktung der Immobilie und Beratung der Käufer hinzu.

### **Können die Appartements durch eine Gesellschaft/juristische Person erworben werden?**

Neben natürlichen Personen, können auch Gesellschaften bzw. juristische Personen Appartements und Autoabstellplätze erwerben.

### **Wer begleitet das Bauprojekt in rechtlicher Hinsicht und erstellt die Kaufverträge?**

Gemäß dem Bauträgervertragsgesetz erstellt eine Rechtsanwältin bzw. ein Rechtsanwalt, welche/r von beiden Vertragsparteien beauftragt und zur Treuhänderin/zum Treuhänder bestellt wird, den Kaufvertrag und wickelt das Rechtsgeschäft ab.

### **Kann der Kaufvertrag von einem weiteren Rechtsanwalt überprüft werden?**

Der Kaufvertrag kann von einem, vom Käufer selbst beauftragten Rechtsanwalt sodann selbstverständlich überprüft werden. In einem solchen Fall setzten sich die beiden Rechtsanwälte direkt in Verbindung.

### **Wo und wie wird der Kaufvertrag unterzeichnet?**

Der Kaufvertrag und alle für die ordnungsgemäße Übertragung des Eigentums erforderlichen Dokumente werden grundsätzlich bei einem Notar, welcher die Unterschriften beglaubigt, unterzeichnet. Hierzu kann sowohl in Österreich, als auch in Deutschland, Italien und Lichtenstein



ein Notar aufgesucht werden. Wenn die Beglaubigung der Unterschrift nicht in deutscher Sprache erfolgt, muss die Beglaubigung sodann im Anschluss von einem gerichtlich beeideten Dolmetscher in die deutsche Sprache, auf Kosten des Käufers, übersetzt werden.

Die Beglaubigung einer Unterschrift in einem anderen Land kann nur bei der jeweiligen österreichischen Botschaft bzw. in dem jeweiligen Konsulat erfolgen.

### **Wann werden die Kaufpreisraten zur Zahlung fällig?**

- 10 % bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bzw. gemäß Vorschreibung durch die Treuhänderin/den Treuhänder nach Unterzeichnung des Kaufvertrages
- 30 % nach Fertigstellung des Rohbaues und des Daches
- 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallation
- 12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster
- 17 % nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Kaufgegenstandes
- 9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- 2 % nach Übergabe einer Garantie in Höhe von 2 % mit einer Laufzeit von zumindest 3 Jahren ab Übergabe des eigentlichen Kaufgegenstandes

### **Ist der Weiterverkauf der Immobilie möglich?**

Der Weiterverkauf der Immobilie ist möglich.

Wurde von der Bauträgersgesellschaft ein Raumordnungsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen, sind die dort angeführten Verpflichtungen jedoch einzuhalten.

### **Was geschieht, wenn die Bauträgersgesellschaft, welche die Appartements und Autoabstellplätze verkauft, während der Realisierung des Bauprojektes in finanzielle Schwierigkeiten gerät?**

Das Bauprojekt wird anhand des Bauträgervertragsgesetzes abgewickelt, dadurch muss die Bauträgersgesellschaft immer in Vorleistung treten und der jeweilige Käufer erst nach Abschluss eines Bauabschnittes die Kaufpreisrate bezahlen. Dabei erfolgen die



Zahlungen auf ein von der Treuhänderin/vom Treuhänder eigens eingerichtetes Treuhandkonto. Die Kaufpreisraten werden erst nach Erfüllung des jeweiligen Baufortschrittes und nach Vorlage einer Baufortschrittsüberprüfung durch einen gerichtlich beideten Sachverständigen an die Bauträgergesellschaft weiterleitet.

Die Bauarbeiten beginnen erst, nachdem die finanzierende Bank die Mittel für das Bauprojekt freigegeben hat und das Bauprojekt bis zur Fertigstellung vollständig finanziert ist. Darüber hinaus sind die Mittel für das Bauprojekt zweckgebunden

### **FREIZEITWOHNSITZ – KAUFOPTION – VERTRAGSSTRAFEN – VORKAUFRECHT – KAUTION UND BANKGARANTIE**

Die VertragserrichterIn/Der Vertragsverfasser klären die Käufer hierzu gerne in einem persönlichem Gespräch vollinhaltlich auf.



### 3. NEBENKOSTEN ZUM KAUFVERTRAG

**Wie hoch ist das Honorar für die Vertragserrichtung und welche Leistungen sind davon inbegriffen?**

Das Honorar für die Kaufvertragserrichtung und Übernahme der Treuhandenschaft beläuft sich auf 2 % des Nettokaufpreises zuzüglich 20 % USt. Nachstehende Leistungen werden von der Vertragserrichterin erbracht:

- Errichtung des Kaufvertrages
- Übermittlung sämtlicher Unterlagen gemäß BTVG
- Vertragsbesprechung (wenn gewünscht)
- Archivierung der Dokumente für das Grundbuch
- grundbücherliche Sicherstellung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002, gemäß § 42 WEG 2002 (eventuell die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung)
- Durchführung der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel sowie die Abführung der Steuern und Gebühren
- treuhändige Abwicklung des Rechtsgeschäftes
- Übernahme einer Treuhandenschaft gegenüber der finanzierenden Bank (bei komplexen Treuhandschaften wird der zusätzliche Stundenaufwand dem jeweiligen Käufer in Rechnung gestellt)
- grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages und der Pfandurkunde

**Welche Kosten fallen sonst noch im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie an?**

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % - als Bemessungsgrundlage wird der Bruttokaufpreis zuzüglich 50 % der Bruttovertragserrichtungskosten herangezogen
- Eintragungsgebühr für das Grundbuch: 1,1 % vom Bruttokaufpreis
- Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Nettokaufpreises zuzüglich 20 % USt
- Kosten für allfällige Anmerkungen im Grundbuch gemäß Vorschreibung
- Beglaubigungskosten des Notars gemäß Vorschreibung



- die mit der Einverleibung eines Pfandrechts verbundenen Kosten und Gebühren gemäß Vorschreibung (Eintragungsgebühr im Grundbuch – 1,2 % vom einzutragenden Betrag)





#### 4. FINANZIERUNG

##### Von wem erhalte ich Hilfestellung bei der Vermittlung einer Finanzierung?

Für dieses Projekt finanzieren lokale österreichische Banken bis zu 60 % des Nettokaufpreises und vergeben diese Kredite bis zu einer Laufzeit von 25 Jahren. Variabel verzinsten Kredite belaufen sich derzeit auf rund 1,75 %. Für die Aufnahme eines Kredits fallen circa 2 % Bearbeitungsgebühr vom zu finanzierenden Betrag und 1,2 % Eintragungsgebühr vom einzutragenden Betrag an.

Gerne können Sie sich von unserem Finanzierungsexperten Mag. (FH) Michael Karlinger beraten lassen, welcher Ihnen verschiedenste Lösungen erarbeitet und Sie bestens betreuen kann.

#### KONTAKT

Mag. (FH) Michael Karlinger  
+43 (0) 664 38 40 660  
office@karlinger.cc



Karlinger



## **5. ÜBERGABE UND MÄNGEL**

### **Weshalb gibt es für Fertigstellung und Übergabe keinen fixen Termin?**

Die Bauträgersgesellschaft ist bemüht die Fertigstellung des Bauprojektes zeitgerecht zu realisieren. Jedoch können durch schlechte Witterung oder die Bauverbotszeiten in Tourismusgemeinden zu Hochsaisonsen der Fertigstellungstermin beeinflusst werden. Es wird daher ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin und ein spätester Fertigstellungstermin im Kaufvertrag vereinbart.

### **Wie erfolgt die Übergabe des Kaufgegenstandes?**

Die Bauträgersgesellschaft informiert die Käufer über den Termin der Wohnungsübergabe.

Bei der Übergabe wird ein Mängelprotokoll erstellt. Alle angezeigten Mängel werden innerhalb einer angemessenen Frist behoben.

Zusätzlich wird dem Käufer bei Entrichtung der letzten Kaufpreisrate eine Bankgarantie im Betrag von 2 % des Kaufpreises mit einer Laufzeit von drei Jahren ab Übergabe des Kaufgegenstandes für den Fall, dass die Bauträgersgesellschaft dieser Verpflichtung nicht nachkommt, übergeben.

### **Werden die Appartements den Eigentümern schlüsselfertig bzw. ausgestattet übergeben?**

Die Appartements werden – wie von uns liebevoll genannt – „LÖFFELFERTIG“ übergeben. Neben dem gesamten Mobiliar sind auch Gläser, Geschirr und Besteck im Appartement bei der Übergabe vorhanden.

Um die ordentliche und vermietungsgerechte Ausstattung kümmert sich der Betreiber in Absprache mit der Bauträgersgesellschaft, sodass bereits bei Übergabe der Appartements mit der Vermietung begonnen werden kann.



## **6. ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG UND BETRIEBSKOSTEN**

### **Was sind Liegenschaftsaufwendungen?**

Liegenschaftsaufwendungen sind die Betriebs- und Verwaltungskosten und sonstigen laufenden Aufwendungen für das Appartement bzw. die Liegenschaft.

### **Was sind die Aufgaben der Hausverwaltung und durch wen wird sie bestellt?**

Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die Vertretung der Eigentümergemeinschaft nach außen zu.

Die Hausverwaltung wird als Vertretung der Eigentümergemeinschaft noch von der Bauträgersgesellschaft, sohin vor Übergabe der Appartements bestellt.

### **Wie hoch sind die Liegenschaftsaufwendungen und was ist davon umfasst?**

Jedes Appartement verfügt über eigenständige Strom- und Wasserzähler. Die Gesamtbetriebskosten des Gebäudes werden gemäß den jeweiligen Nutzwerten unter allen Wohnungseigentümern aufgeteilt.

Erfahrungsgemäß belaufen sich die Betriebskosten bei einer touristischen Vermietung, je nach Freizeitangebot (Sauna, Pool, Allgemeinflächen), auf etwa € 6,00 bis € 9,00 pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Diese Richtwerte umfassen folgende Leistungen:



- Heizung
- Abwasser
- Strom und Beleuchtung für die allgemeinen Bereiche des Hauses
- Abfallentsorgung
- Gebäudeversicherung
- Hausmeisterservice
- Schneeräumung
- Reinigung der allgemeinen Bereiche des Hauses
- Schornsteinfeger
- Heizungswartung
- Aufzugswartung
- Instandhaltung der allgemeinen Bereiche des Hauses
- Internet
- Kabelfernsehen
- Buchprüfungskosten
- Instandhaltungsrücklage für künftige Instandhaltung

In der Jahresabrechnung werden dann angefallene Nachverrechnungen oder Überschüsse der Betriebskostenvorauszahlungen bekanntgegeben und gegebenenfalls nachverrechnet oder gutgeschrieben.

### **Mit welchen Renditen aus der Vermietung kann ich rechnen?**

Die im Exposé angegebenen Renditeberechnungen beruhen auf Erfahrungswerten der Betreiber sowie einer ausführlichen Marktanalyse. Die Mietpreise werden saisonalen Zeiten angepasst, um die bestmögliche Auslastung und Umsätze zu erzielen.



## 7. BETREIBERMODELLE, LEISTUNGEN UND EIGENNUTZUNG

### Was sind die Aufgaben des Betreibers?

- Vermarktung der Appartement
- Führung eines Buchungssystems
- Verwaltung der von den Gästen gemachten Anzahlungen
- Ein- und Auschecken der Gäste
- Verwaltung der Schlüssel
- Organisation der Reinigung und der frischer Wäsche
- Qualitätskontrolle im Appartement
- Einhebung und Abfuhr der Kurtaxe an die Behörden

### Warum gibt es unterschiedliche Betreiberverträge bzw. Betreibermodelle?

Je nach Betreibervertrag und den dort inkludierten Leistungen und Abrechnungsmethoden werden Provisionen von 20 % bis 30% zuzüglich Kommissionen von Vertriebskanälen wie „booking.com“ und anderen verrechnet oder eben sogenannte „Flatrate-Modelle“ die Buchungen über diverse Kanäle bereits inkludieren zur Anwendung gebracht. Üblicherweise werden nur selektierte sowie auch spezialisierte Betreiber mit der Vermietung betraut.

Da Betreiber im Gegenteil zu klassischen Reisebüros auch die Mitarbeiter vor Ort stellen, fallen Managementgebühren pro Buchung an, die zur teilweisen Deckung von Lohnkosten dienen.

Die Betreiber sind im Gegensatz zu Reisebüros meist günstiger, da die Reisebürokommissionen im Schnitt 25 % bzw. bei Garantieverträgen bis zu 40 % und mehr betragen können. Auch ist der Leistungsumfang auf Grund dass keine Vorortbetreuung bereitgestellt wird nicht ausreichend.

### Kann ich den Betreiber frei wählen?

Ein Objekt wird von einem Betreiber betrieben. Es ist nahezu unmöglich, dass sich verschiedene Betreiber einem Objekt um verschiedene Appartements bemühen, zumal die Gästebetreuung einen erheblichen Mitarbeiteranteil beansprucht.



Des Weiteren kann durch privatrechtliche Vereinbarungen mit der Gemeinde eine Verpflichtung der Bauträgersgesellschaft bestehen, welche auf die Eigentümer überbunden werden muss, dass ein bestimmter Betreiber zu beauftragen ist.

### **Endreinigungsgebühr, Wäsche- und Reinigungskosten**

Der Betreiber verrechnet den Gästen eine Endreinigungsgebühr, welche an die Größe und Anzahl der Betten der Appartements angepasst ist. Ebenso werden die Wäschekosten nach Aufwand (Set-Preise) verrechnet.

### **Darf der Eigentümer seine Ferienimmobilie selbst nutzen?**

In Absprache mit dem Betreiber und nach Prüfung der Verfügbarkeit kann der Eigentümer seine Ferienimmobilie für Urlaubs- und Kontrollzwecke auch selbst nutzen.

### **Wie früh sollte ich meine Eigennutzung bekannt geben?**

Von den meisten Betreibern wird ein Online-Viewer System mit der aktuellen Belegung zur Einsicht durch den Eigentümer installiert. Eine frühzeitige Vorankündigung ist jedoch dennoch - um die bestmögliche Auslastung des Appartements zu erzielen und dass nicht bereits Gästebuchungen für den gewünschten Zeitraum der Eigennutzung bestehen - empfehlenswert.

### **Sind Spontanurlaube möglich?**

Der Betreiber wird darum bemüht sein, die Eigentümer in deren Appartement unterzubringen, sofern das Appartement nicht bereits gebucht ist. In einem solchen Fall werden Sie möglicherweise in einem anderen Appartement untergebracht.



### **Muss ich für den Aufenthalt in meinem Appartement bezahlen?**

Für die Zeit der Eigennutzung müssen Eigentümer in einigen Gemeinden (aufgrund privatrechtlicher Verträge) den saisonüblichen Mietpreis bezahlen, welcher jedoch je nach Betreibervertrag wieder gänzlich oder teilweise rückerstattet wird. Des Weiteren sind vom Eigentümer gemäß dem Tiroler Meldegesetz auch die Kurtaxen zu bezahlen. Für die Reinigung des Appartements werden die Reinigungs- bzw. Wäschekosten nach Aufwand durch den Betreiber an den Eigentümer in Rechnung gestellt. Die Managementgebühr entfällt bei Eigennutzung.



## 8. STEUERLICHE ASPEKTE

Grundsätzlich ist für steuerliche Auskunft ein Steuerberater heranzuziehen. Ein Ferienimmobilienerwerb unterliegt prinzipiell den österreichischen Steuergesetzen.

In den meisten Fällen werden die Immobilienpreise als Nettopreise angegeben. Zum Nettokaufpreis kommt die – über die touristische Vermietung rückerstattbare – Umsatzsteuer in Höhe von 20 % des Nettokaufpreises.

Wie erwähnt, führt die touristische Vermietung zum steuerlichen Vorteil der Umsatzsteuerrückerstattung der tatsächlichen Kosten. Dies gilt auch für laufende Betriebs-, Management- sowie auch Reinigungs- und Wäschekosten. Somit werden die Kalkulationen immer mit Nettoberechnungen erstellt.

Wir empfehlen in jedem Fall einen Steuerberater mit Sitz in Österreich zu Rate zu ziehen und die anfallende steuerliche Vertretung auf jeden Fall in Österreich zu veranlassen. Die derzeit geltenden Doppelbesteuerungsabkommen werden durch die steuerliche Vertretung selbstverständlich berücksichtigt.