

Обзор дополнительных издержек при покупке / продаже объектов недвижимости

1. Налог на покупку земельного участка от суммы сделки 3,5 %
2. Сбор за внесение права собственности в земельный кадастр 1,1 %
3. Расходы на составление договора и оформление регистрации права в земельном кадастре - согласно тарифу составителя договора, с добавлением накладных расходов на заверения и гербовые сборы
4. Расходы на сообщение органам и самостоятельный расчет налога на доходы от продажи недвижимого имущества представителем сторон - по договоренности в рамках тарифов составителя договора.
5. Процессуальные издержки и административные сборы для оформления разрешения со стороны органа надзора над земельным оборотом (отличается в зависимости от федеральной земли Австрии)
6. Льготный кредит на приобретение объекта квартирной собственности или собственного дома – получение покупателем:

Помимо текущих выплат по погашению кредита возможно также внеочередное погашение до 50% остаточной суммы кредита или же сокращение срока действия кредита. Покупатель не имеет юридически закрепленного права на получение льготного кредита.

7. Возможные расходы на подготовку земельного участка

согласно предписанию местного муниципалитета (расходы на подготовку участка к строительству и эксплуатации), а также взносы за подключение к коммунальным сетям и другие сборы (электричество, газ, вода, канализация, телефон, и др.)

8. Вознаграждение риелтора (не более максимально предписанного законом)

8.1. При покупке, продаже или обмене:

- объекта недвижимости или долей объекта недвижимости
- долей объекта недвижимости, в отношении которых уже оформлена или, в соответствии с договоренностью, будет оформлена **квартирная собственность**
- предприятий всех видов
- компенсации за жилье, возведенное на земельном участке, принадлежащем третьему лицу (надстройка)

при стоимости

- до 36 336,42 евро 4 %
- от 36 336,43 евро до 48 448,50 евро 1 453,46 евро
- от 48 448,51 евро по 3% для обеих сторон (продавца и покупателя), плюс 20% НДС.

При опционных сделках 50% от вознаграждения, указанного в пункте 8.1, которое учитывается в случае покупки держателем опциона.

Дополнительные издержки при оформлении ипотечного кредита

1. Сбор за внесение в государственный земельный кадастр 1,2 %
2. Оформление обычной очередности залогового права в земельном кадастре 0,6 %
3. Расходы на составление долгового обязательства согласно тарифу составителя документа
4. Накладные расходы на заверения и гербовые сборы согласно тарифу
5. Расходы на возможную оценку объекта согласно тарифу эксперта

6. Комиссионное вознаграждение риелтора: не должно превышать 2% от суммы ссуды кредита, если посреднические услуги связаны с посредническими услугами, предоставляемыми в соответствии с § 15 п. 1 Положения о деятельности риелторов (IMVO). При отсутствии взаимосвязи, комиссионное или иное вознаграждение не может превышать 5% от суммы кредита.

Энергетический паспорт здания

"Закон о предоставлении энергетического паспорта 2012 г." (EAVG 2012) указывает, что продавец **при продаже** здания или иного объекта хозяйственного назначения обязан заранее, до заключения договора, предъявить **покупателю энергетический паспорт** здания, выданный не более чем за десять лет до этого, и передать его покупателю не позднее, чем через 14 дней с момента заключения сделки.

Основы комиссионного вознаграждения риелтора

Заказчик обязан уплатить комиссионное вознаграждение риелтору в том случае, если сделка с третьей стороной заключена вследствие оговоренной в контракте деятельности риелтора.

Риелтор также имеет право на комиссионное вознаграждение в случае, если вследствие его деятельности была заключена иная, экономически равнозначная сделка вместо сделки, закрепленной договором.

В случае если риелтор сам является стороной в сделке, он не имеет права на вознаграждение. Также это действительно том случае, если сделка с третьей стороной эквивалентна заключению сделки с самим риелтором с экономической точки зрения. При наличии тесных семейных или коммерческих связей между риелтором и третьей стороной, которые могут повлиять на соблюдение интересов заказчика, риелтор имеет право на вознаграждение лишь в том случае, если он незамедлительно проинформирует заказчика о наличии таких отношений.

Риелтор имеет право на получение комиссионного вознаграждения с момента вступления в силу сделки, заключенной при его посредничестве.

Вознаграждение, а также компенсация дополнительных расходов подлежат уплате с момента их возникновения.

Особые соглашения о вознаграждении

Договоренность, в соответствии с которой заказчик обязан выплатить риелтору в качестве компенсации или возмещения расходов и стараний **определенную сумму, даже при отсутствии успешной посреднической деятельности**, является допустимым только до суммы оговоренного или обычного вознаграждения и только в следующих случаях:

- сделка, описанная в соглашении, не вступает в силу лишь потому, что заказчик, вопреки успешному ходу переговоров и без существенной причины, не выполняет юридически значимое действие, необходимое для заключения сделки.
- заключается другой договор с третьим лицом с помощью риелтора, неравнозначный условленной ранее сделке, если оказание посреднических услуг в отношении такой сделки относится к сфере деятельности маклера;
- сделка, описанная в маклерском договоре заключается, но не с заказчиком, а с третьим лицом в силу того, что заказчик сообщил ему о возможности заключения сделки, известной ему от риелтора или же сделка заключается с иным лицом, а не с заказчиком, по той причине, что третье лицо сообщило о такой возможности для совершения сделки, или
- сделка не заключается с предоставляемым риелтором третьим лицом, вследствие реализации права преимущественного приобретения, права выкупа или права представления.

Также возможно закрепить такое вознаграждение в эксклюзивном соглашении о предоставлении посреднических услуг риелтором случае, если:

- эксклюзивное соглашение о предоставлении посреднических услуг было заблаговременно, в нарушение договора и без уважительной причины расторгнуто заказчиком;
- во время действия эксклюзивного договора о предоставлении посреднических услуг, сделка состоялась вопреки договору при посредничестве другого риелтора;
- во время действия эксклюзивного соглашения о предоставлении посреднических услуг, сделка состоялась в нарушение договора при посредничестве другого риелтора;

Налоговые последствия при совершении сделки по отчуждению объектов недвижимости

Прибыль от продажи и спекулятивная прибыль (доходы от продажи недвижимого имущества)

Основные положения:

С 1 апреля 2012 любая прибыль полученная от продажи недвижимого имущества подлежит налогообложению. Прибыль определяется как разница между суммой покупки и суммой продажи. Препный **спекулятивный срок 10 лет** (в этой связи часто говорится по ошибке о спекулятивном налоге упразднился.

Под недвижимым имуществом понимается:

- земельные участки, Земля
- Здания (включая квартиры в личной собственности), дома
- приравненные к земельным участкам земельные права (например, право застройки Baurecht).

Однако, препный десятилетний спекулятивный срок имеет действие в отношении недвижимости приобретенной **до 31 марта 2002** года, и подлежит **уплате подоходный налог на в размере 4,2 % (с 2016 года; ранее 3,5%)**

Под **подоходным налогом с продажи недвижимости** понимается только **возмездное приобретение недвижимости**. К этому налогу не относится **безвозмездная передача** недвижимого имущества, так как здесь не идет речь о выручке в форме вознаграждения и не возникает таким образом прибыли от продажи. Поэтому подоходный налог с продажи недвижимости не применим в случае **дарения или наследования** никакой недвижимый налог на доход принципиально не поступает при дарениях и наследствах.

Также остаются **освобожденными от уплаты налога на прибыль от продажи недвижимости** самостоятельно построенные здания и дома служившие постоянным местом проживания с момента приобретения не менее двух лет или являлись таковыми на протяжении минимум пяти из последних 10 лет.

Освобождение от уплаты налога на доходы от продажи недвижимого имущества

- **Освобождение по факту постоянного места жительства**

Если объект недвижимости с момента приобретения до момента продажи непрерывно служил постоянным местом проживания не менее двух лет с момента покупки или являлся таковым непрерывно на протяжении минимум 5 из последних 10 лет, налог на доходы от продажи недвижимого имущества не взимается.

- **самостоятельно возведенные здания**

Также возможно освобождение от налога для **самостоятельно возведенных зданий** (продавец сам является застройщиком): только при условии, что эти здания не использовались в течение последних 10 лет перед продажей для получения прибылей от сдачи в аренду.

- Прочие исключения

Прочие исключения предусмотрены для операций обмена в рамках процедур по объединению земельных участков или землеустройству, а также для **зачета налогов на приобретение земельной собственности** и налогов за внесение объектов в фонд, а также налогов на наследство и дарение за последние 3 года перед отчуждением при расчете налога на спекулятивную прибыль.

Эта брошюра предоставляется Вам фирмой



Baumgasse 60 B, 1030 Wien

Tel: +43 (0)1 600 10 18 23

office@wgcm-real.at

www.wgcm-real.at

которая выступает в качестве риелтора, в лице

господина / госпожи _____

В соответствии с существующей практикой, риелтор может выступать в роли двойного маклера.

Риелтор состоит / не состоит в семейных или коммерческих отношениях с третьей стороной.