

## 4221 Steyregg: Familienfreundliche 3 - Raum Wohnung mit Loggia



4221 Steyregg  
Förgenstrasse 3/6

Gesamtmiete € 824,17/Monat inklusive Heizkosten, zuzüglich Strom  
Wohnfläche 78,59 m<sup>2</sup>

### Daten & Fakten:

Wohnfläche: ca. 78,59 m<sup>2</sup>  
Geschoss: 1  
Beziehbar ab: sofort  
Zustand: gut  
Baujahr: 1990  
Zimmer: 3

### Kosten:

**Hauptmiete inkl. BK und USt** € **824,17**  
**Maklerprovision inkl MwSt** € **989,00**  
**Kaution** € **2.500,00**

Im 1990 erbauten Gebäude befindet sich diese helle 3 Zimmer Wohnung mit Loggia.

Die Wohnung verfügt über Vorzimmer, Küche, 3 Zimmer, Loggia, Bad und WC. Alle Anschlüsse zum Einbau einer Küche sind vorhanden.

Die Böden im Wohnbereich sind in Holzparkett, Badezimmer und WC sind getrennt und mit Fliesen vollverflies.

Das Badezimmer ist mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Wohnung liegt im 1. Geschoß mit Lift. Kellerabteil ist vorhanden, ein KFZ-Abstellplatz ist im Freien für Sie reserviert.

Energieausweis:  
HWB C 75,5 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE D 2,23

Lassen Sie sich die Chance auf diese geförderte Wohnung nicht entgehen (siehe Förderungskriterien).

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.





## Förderungskriterien:

### Förderbare Personen

Als förderbar gelten jene Personen

- die österreichische Staatsbürger oder Bürger eines EWR-Staates sind. Förderungswerber aus Nicht-EWR-Ländern wird eine Förderung nur dann gewährt, wenn diese
  - ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben und
  - Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer unterliegen oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben.
  - Nachweis der Deutschkenntnisse (Prüfungszeugnis des Österreichischen Integationsfonds, anerkanntes Sprachdiplom, Deutschkenntnisse auf dem Niveau A2 von einer zertifizierten Prüfungseinrichtung, Nachweis eines mindestens fünfjährigen Besuchs einer Pflichtschule in Ö mit positiv abgeschlossenen Unterrichtsfach Deutsch, Lehrabschlussprüfung)
- die beabsichtigen, die geförderte Wohnung ausschließlich zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden
- die volljährig sind
- und deren Jahreshaushaltseinkommen die gesetzlich vorgegebenen Einkommensgrenzen nicht übersteigen (siehe Punkt „Einkommen“ bzw. „Haushaltseinkommen“), wobei die dort angeführten Beträge in etwa dem Nettoeinkommen entsprechen.

### Einkommen

Zum Einkommen zählen:

- bei Unselbständigen das Einkommen gemäß § 25 EStG 1988 abzüglich Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer
- bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen; die Einkünfte gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988 ohne Abzug der Sonderausgaben, der außergewöhnlichen Belastungen, der Sanierungsgewinne, der Freibeträge nach § 104 und 105, des Gewinnfreibetrages (§ 10 EStG 1988), abzüglich der festgesetzten Einkommensteuer, sind Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit im Einkommensteuerbescheid enthalten, so sind diese hinzuzurechnen
- bei pauschalierten Land- und Forstwirten 55 Prozent des zuletzt festgestellten Einheitswertes
- alle steuerfrei belassenen regelmäßigen Einkünfte zur Deckung des Unterhaltes, die auf Grund eines Rechtsanspruches gewährt werden.

## Nebenkostenübersicht

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen  
gemäß § 30 b Konsumentenschutzgesetz - Kauf-, Miet- und Hypothekendarlehensverträge

### Kaufverträge

- \* Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5%  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- \* Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) ..... 1,1%
- \* Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie
- \* Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- \* Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für
- \* Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- \* Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlußgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)

### Vermittlungsprovision (Höchstprovision)

bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
- Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
- Unternehmen aller Art
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück

bei einem Wert

EUR 36.336,42 ..... je 4 %,  
von EUR 36.336,49 bis EUR 48.448,51 je EUR 1.453,46  
ab EUR 48.448,58 .....je 3 %,  
jeweils zuzüglich 20 % Ust

## Mietverträge

Vergebührung des Mietvertrages (§33 TP 5 GebG) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. Ust), bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttomietzinses. Dies gilt seit 11.11.2017 nur mehr für gewerbliche Mieten

Untermietsverträge über **einzelne Wohnräume**, unabhängig von Dauer

jeweils von Mieter und Vermieter 1 Monatsbruttomietzins

**Vermittlung von Mietverträgen** (Haupt- und Untermiete) über **Wohnungen und Einfamilienhäuser. Höchstprovision zuzüglich 20% USt.** bei Haupt- oder Untermietsverträgen über Wohnungen (auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist)

- **unbestimmte Zeit / Frist länger als 3 Jahre**

3 Bruttomonatsmieten vom Vermieter / 2 Bruttomonatsmieten vom Mieter

- **bestimmte Zeit / bis 3 Jahren**

3 Bruttomonatsmieten vom Vermieter / 1 Bruttomonatsmieten vom Mieter

- bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis.

Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM vom Vermieter.

Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM vom Mieter.

Gewerbemieten

**Vermittlung von Mietverträgen** (Haupt- und Untermiete) über **Gewerbeflächen. Höchstprovision zuzüglich 20% USt.** bei Haupt- oder Untermietsverträgen.

- **unbestimmte Zeit / Frist länger als 3 Jahre**

3 Bruttomonatsmieten vom Vermieter / 3 Bruttomonatsmieten vom Mieter

- **min. 2 Jahre bis 3 Jahren**

3 Bruttomonatsmieten vom Vermieter / 2 Bruttomonatsmieten vom Mieter

- **befristet kürze als 2 Jahre**

3 Bruttomonatsmieten vom Vermieter / 1 Bruttomonatsmieten vom Mieter

Vertragserrichtungskosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters  
Vermittlungsprovision Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume,  
Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft  
ist, und Untermietverträge über einzelne Wohnräume unterliegen derselben Regelung wie  
die Vermittlung durch den Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des  
betreffenden Gebäudes ist. Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu  
5% kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

Gemäß § 24 MaklerVO ist für die Berechnung der Provisionsgrundlage die Umsatzsteuer  
nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebensowenig  
miteinzurechnen, wenn es sich um die Vermietung von Mietverhältnissen an einer Wohnung  
handelt, bei der nach den mierechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei  
vereinbart werden darf.

### **Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung**

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1.4.2012 unbefristet  
besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31.3.2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der  
Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die ab dem 1.4.2002 entgeltlich  
angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

#### **„Steuerverfangene Immobilien“: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn.**

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 1. 4. 2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem  
1.4.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen  
wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30% des  
Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis.  
Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen  
aus. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten  
einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe  
unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für  
Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden.  
Ab einer Behaltdauer von 10 Jahren kann eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2% pro Jahr,  
insgesamt gedeckelt mit 50 %, geltend gemacht werden, d. h. ab dem 35. Jahr wird der  
Spekulationsgewinn mit 12,5 % besteuert.

#### **„Altfälle“: 4,2 % bzw. 18 % Steuer auf gesamten Kaufpreis**

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 1. 4. 2002 (bzw. im Falle von geltend  
gemachten Teilabsetzungen gem. §28 Abs.3 EStG 1.4.1997) wird pauschal der  
Veräußerungserlös (erzielter Kaufpreis) besteuert.

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1.1.1988 eine Umwidmung stattgefunden  
hat

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen  
mit 25% zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagern.

### **Befreiung von der Immobilienertragsteuer**

#### **a) Hauptwohnsitzbefreiung**

- eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur  
Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder
- 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben  
ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.



b) Selbst erstellte Gebäude Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

c) Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

Die Erklärung der Steuer bzw. Meldung hat durch Selbstberechnung der Parteienvertreter über finanzonline zu erfolgen und ist bis 15. des zweitfolgenden Monats durchzuführen.

**Nebenkostenübersicht und weitere Informationen**  
**gemäß § 30 b Konsumentenschutzgesetz - Kauf-, Miet- und Hypothekendarlehensverträge**

Hinweis auf die Bestimmungen der §§6 Abs 4; 7 Abs 1; 10 und 15 Maklergesetz

§ 6(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluß durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7(1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuß.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig.

**Rücktrittsrecht laut §30a KSchG**

- 1) am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat
- 2) seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- 3) an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- 4) zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll; (§30a KSchG) oder seine Vertragserklärung
- 5) weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- 6) noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§3 KSchG) kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung (§30a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages (§3 KSchG) oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§30a KSchG) bzw. nach Zustandekommen des Vertrages (§3 KSchG).

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher - gleichgültig,, wo der Vertrag geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß §3 KSchG.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§30 a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

**Widerrufsformular**

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

-An:

Ing. Sonja Stieber, Stieberreal Immobilien  
Prunerstrasse 18/7  
4020 Linz

- 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

(\*) Unzutreffendes streichen