

Обзор дополнительных издержек Покупка / продажа объекта недвижимости и информация к маклерскому договору

Формуляр Австрийского Союза Работников в области Недвижимости Nr. 13K /05/2014

| | |
|--|------|
| I. Дополнительные издержки при заключении договоров купли-продажи | 2 - |
| II. Дополнительные издержки при оформлении ипотечного кредита | 3 - |
| III. Энергетический паспорт здания | 3 - |
| IV. Основы комиссионного вознаграждения риелтора | 4 - |
| V. Обязательства по предоставлению информации по отношению к потребителям | 5 - |
| Особые требования к договорам, заключаемым в электронной форме | 8 - |
| VI. Право на расторжение договора | 9 - |
| VII. Налоговые последствия при совершении сделки по отчуждению объектов недвижимости ... | 13 - |

Приложение: Образец формуляра расторжения договора для дистанционных сделок и сделок, заключенных вне служебных помещений в соответствии с приложением I к Федеральному вестнику законодательства I 2014/33



Условия заключения сделки, рекомендованные Экономической палатой Австрии, а также Союзом доверительных управляющих имуществом и недвижимостью в соответствии с § 10 Положения о деятельности риелторов 1996 г., Федеральный вестник законодательства № 297/1996 GZ 2014 / 05 / 30 – FVO Ma / Pe – Form 13K / ÖVI

Несмотря на максимальную добросовестность, проявленную при составлении настоящей информации, Австрийский Союз Работников в области Недвижимости (ÖVI) не несет ответственность любого рода за правильность ее содержания.

Владелец авторских прав

Австрийский Союз Работников в области Недвижимости
1040 г. Вена, Фаворитенштрассе 24/11 • Эл. почта: office@ovi.at, www.ovi.at

Заказ формуляров

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG
1140 г. Вена, Гуркгассе 8 • Тел.: (01) 812 67 61, Факс: прямой набор 40 • Эл. почта: mail@maschadruck.at

I. Дополнительные издержки при заключении договоров купли-продажи

1. **Налог на приобретение земельного участка** от суммы полученной оплаты 3,5 %
(В особых случаях возможно снижение налога или освобождение от него)
2. **Сбор за внесение в земельный кадастр** (право собственности) 1,1 %
3. **Расходы на составление договора и оформление регистрации права в земельном кадастре** по договоренности в рамках тарифного положения 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 тарифного положения 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 (максимальное, предписанное законом, вознаграждение)

А) 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 **по 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.**

* Положение о пороговой стоимости согл. § 12 абз. 4 Положения о деятельности риелторов (IMVO)

В) при опционных сделках

- **50% от вознаграждения, указанного в пункте 8 А,** которое учитывается в случае покупки держателем опциона.

II. 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.

III. Энергетический паспорт здания

"Закон о предоставлении энергетического паспорта 2012 г." (EAVG 2012) предписывает, что продавец **при продаже** здания или иного объекта хозяйственного назначения обязан заблаговременно, перед волеизъявлением о заключении договора, предъявить **покупателю энергетический паспорт** (далее ЭП) здания, выданное не более чем за десять лет до этого, и передать его покупателю не позднее, чем через 14 дней с момента заключения сделки. Если этого не произошло, то после безуспешного предъявления требований к продавцу, покупатель имеет право или самостоятельно запросить ЭП объекта в соответствующих компетентных органах и затем истребовать возмещение расходов в течение 3 лет в судебном порядке, или подать иск непосредственно о предоставлении ЭП.

С момента вступления в силу Закона о предоставлении энергетического паспорта 1.12.2012 (EAVG 2012), при подаче объявлений о продаже недвижимости в печатные и электронные СМИ, в объявлении необходимо указывать показатель потребления тепла (HWP), а также общий показатель энергопотребления здания (fGEE). Данное обязательство относится как к продавцу, так и к риелтору, действующему по его поручению.

Энергетические паспорта, выданные до вступления в силу Закона о предоставлении энергетического паспорта 2012 г. (EAVG 2012), считаются действительными в течение десяти лет с момента выдачи, также и в том случае, если они содержат "только" показатель потребления тепла (HWP), но не общий показатель энергопотребления здания (fGEE) объекта. При наличии такого энергетического паспорта, в объявлении указывается только показатель потребления тепла (с учетом климата месторасположения объекта).

Продавец может на выбор передать **энергетический паспорт** с общим показателем энергопотребления объекта пользования или идентичного объекта в том же здании, либо же энергетический паспорт с **показателем общего энергопотребления всего здания**. В случае с многоквартирными домами обязательство по предъявлению и выдаче энергетического паспорта также может быть выполнено путем предоставления энергетического паспорта аналогичного здания. Однако аналогичность должна быть подтверждена органом, ответственным за выдачу энергетического паспорта.

ЭП выдается согласно существующим предписаниям конкретной земли Австрии и представляет собой сравнительную информацию о "норме потребления электроэнергии" для объекта недвижимости. Расчет показателей потребления электроэнергии базируется на независимых от фактического потребления параметрах при определенных рамочных условиях, вследствие чего, при реальном потреблении электроэнергии могут возникать значительные отклонения.

В случае непредставления ЭП, согласно §7 силу Закона о предоставлении энергетического паспорта (EAVG), оговоренным считается показатель общего энергопотребления, соответствующий сроку эксплуатации и типу объекта недвижимости.

Начиная с 1.12.2012, вступает в действие обязательный по всей Австрии "Каталог исключений". Исторические памятники, находящиеся под особой защитой, - в отличие от ранее действующих норм - более не являются исключением в отношении обязательства по представлению ЭП.

Также с момента вступления в силу обновленного Закона о предоставлении энергетического паспорта 2012 г. (EAVG 2012) необходимо учитывать новые положения в отношении административных штрафов. Как Продавец, так и риелтор, в случае непредставления в объявлении информации о показателе потребления тепла (HWB), а также общего показателя энергопотребления здания (fGEE), могут быть оштрафованы на сумму до 1450,- евро. Риелтор освобождается от штрафа в том случае, если он проинформировал продавца о необходимости предоставления ЭП и потребовал от него указать вышеназванные параметры или получить ЭП, но продавец отказался. Продавец также привлекается к штрафу на сумму до EUR 1450,- в случае непредставления и/или непередачи ЭП покупателю энергетического паспорта.

IV. Основы комиссионного вознаграждения риелтора

§ 6 Абз. 1, 3 и 4; § 7 Абз. 1; §§ 10 и 15 Закона о риелторской (маклерской) деятельности (Maklergesetz)

§ 6 (1) Заказчик обязан уплатить комиссионное вознаграждение риелтору в том случае, если сделка с третьей стороной заключается вследствие оговоренной в контракте деятельности риелтора.

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

(4) Риелтор не имеет права на вознаграждение в том случае, если он сам является стороной в сделке. Это также действительно том случае, если сделка с третьей стороной с экономической точки зрения эквивалентна заключению сделки с самим риелтором. При наличии тесных семейных или коммерческих связей между риелтором и третьей стороной, способных повлиять на соблюдение интересов заказчика, риелтор имеет право на вознаграждение только в том случае, если он незамедлительно информирует заказчика о наличии таких отношений.

§ 7 (1) Риелтор имеет право на получение комиссионного вознаграждения с момента вступления в силу, заключенной при его посредничестве, сделки. Риелтор не имеет права на авансовые выплаты.

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

Особые соглашения о вознаграждении

§ 15 (1) Соглашение, в соответствии с которым 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:

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

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

1. эксклюзивное соглашение о предоставлении посреднических услуг было преждевременно, в нарушение договора и без важной причины расторгнуто заказчиком;
2. во время действия эксклюзивного соглашения о предоставлении посреднических услуг, сделка состоялась в нарушении договора при посредничестве другого риелтора;
3. во время действия эксклюзивного соглашения о предоставлении посреднических услуг, сделка состоялась в нарушении договора при посредничестве другого риелтора;

(3) Выплаты, произведенные в соответствии с ч. 1 и ч. 2 можно рассматривать как вознаграждение в рамках § 1336 Гражданского кодекса Австрии (ABGB).

В соответствии с § 15 Закона о риелторской деятельности, соглашение о предоставлении посреднических услуг с потребителем должно быть заключено в письменной форме.

V. Обязательства по предоставлению информации по отношению к потребителям

Обязательства риелтора по предоставлению информации

§ 30 b Закона о защите прав потребителей (KSchG) (1) До заключения маклерского договора добросовестный риелтор обязан предоставить заказчику, являющемуся потребителем, обзор в письменном виде, из которого следует, что он действует в качестве посредника. Данный документ должен содержать перечень всех предположительно возникающих расходов потребителя, связанных с заключением сделки при помощи риелтора, включая комиссионное вознаграждение за его деятельность. Размер вознаграждения посредника следует указать отдельно. Также следует указать на возможное наличие тесных семейных или коммерческих связей согласно § 6 п. 4 третьего предложения Закона о риелторской деятельности. Если посредник, согласно коммерческой практике, имеет право выступать в роли двойного маклера, то вышеупомянутый обзор должен содержать соответствующее примечание. При существенном изменении обстоятельств риелтор обязан внести в обзор соответствующие поправки. Если риелтор не предоставляет данную информацию до выражения заказчиком волеизъявления о заключении договора в отношении сделки, в отношении которой риелтор оказал посреднические услуги, то вступает в силу § 3 п. 4 Закона о риелторской деятельности.

(2) Согласно § 3 п. 3 Закона о риелторской деятельности, риелтор в ходе посредничества обязан письменно информировать заказчика. К данной обязанности относятся все обстоятельства, которые существенны для оценки сделки, заключаемой при помощи риелтора.

ПРИМЕЧАНИЕ: В соответствии с существующей практикой риелторы могут действовать как двойные маклеры и без эксплицитного согласия заказчика. Если в соответствии с соглашением о

предоставлении посреднических услуг, риелтор действует исключительно в интересах одной стороны, то он обязан проинформировать об этом третью сторону.

Обязательства по предоставлению информации при заключении дистанционных сделок и сделок, заключенных вне служебных помещений; содержание обязательства по предоставлению информации; правовые последствия

применимы к:

- договорам, заключенным вне служебных помещений (AGV) между предпринимателем и потребителем,
 - при одновременном физическом присутствии предпринимателя и потребителя в месте, не являющимся служебным помещением предпринимателя
 - в отношении которого потребитель при вышеназванных обстоятельствах сделал оферту.
 - также если данные договора были заключены в служебном помещении предпринимателя или с помощью средств телекоммуникации непосредственно после того, как с потребителем состоялся личный контакт при одновременном физическом присутствии предпринимателя или его уполномоченного лица и потребителя в месте, не являющимся служебным помещением предпринимателя или
 - **дистанционным сделкам (FAG)** - это договора, заключаемые между предпринимателем и потребителем без их одновременного присутствия, с помощью организованной дистанционной системы сбыта товаров или услуг, в рамках которой вплоть до заключения договора используются только средства телекоммуникации (почта, интернет, электронная почта, факс).

Из сферы применения закона исключены договора:

- об установлении, приобретении или передаче прав собственности или других прав на недвижимое имущество (§1 ч. 2 п. 6 Закона о дистанционных сделках),
- о постройке новых зданий, о существенной перестройке существующих зданий или об аренде жилых помещений (§ 1 ч. 2 п. 7 Закона о дистанционных сделках);

§ 4 Закона о дистанционных сделках (FAGG) (1) До того, как потребитель свяжет себя **договором** или волеизъявлением о заключении договора, предприниматель обязан в ясной и доступной форме сообщить потребителю следующее:

1. существенные свойства товара или **услуги** в объеме, соответствующем средству коммуникации, а также товару или услуге,
2. имя или фирменное наименование предпринимателя, а также адрес филиала
3. при необходимости:
 - номер телефона, номер факса и адрес электронной почты**, по которому потребитель сможет быстро и без особых усилий связаться с предпринимателем;
 - отличный от адреса филиала юридический адрес, по которому потребитель сможет направить жалобу, и
 - имя или наименование фирмы и адрес филиала того лица, от чьего имени действует предприниматель, а также в случае необходимости отличающийся юридический адрес этого лица, по которому потребитель сможет направить жалобу,
4. общую стоимость товара или услуги, включая все налоги и сборы, однако, если цена товара или услуги, ввиду их свойств, объективно не может быть рассчитана заранее, то предприниматель обязан сообщить потребителю порядок ценообразования, при необходимости, со всеми дополнительными издержками по перевозке, доставке, пересылке и прочему. Если эти издержки не могут быть рассчитаны заранее, необходимо сообщить о возможности возникновения таких дополнительных издержек для потребителя,
5. при бессрочном или абонементном договоре предприниматель обязан сообщить потребителю о суммарных издержках за расчетный период. Если оплата согласно договору производится фиксированными платежами, то предприниматель обязан сообщить потребителю размер ежемесячных выплат. Если суммарные издержки не могут быть рассчитаны заранее, то необходимо предоставить потребителю информацию о порядке ценообразования,

6. издержки, возникающие в результате эксплуатации необходимых для заключения договора средств телекоммуникации, в том случае, если они выходят за рамки базового тарифа,
7. условия оплаты, поставки и предоставления услуг; сроки, в которые согласно договоренности будут поставлены товары или предоставлены услуги, а также предусмотренный на предприятии порядок обжалования сделки,
8. при наличии права на расторжение договора - условия, сроки и порядок реализации данного права, все это при предоставлении образца формуляра для расторжения договора,
9. в случае расторжения договора в соответствии с § 15 сообщить об обязанности потребителя нести расходы по возврату товара, а также при договорах, заключенных дистанционным способом в отношении товаров, которые, в силу своих свойств, не могут быть отправлены по почте, потребителю необходимо сообщить стоимость обратной отправки товара,
10. об обязанности потребителя по выплате соразмерной компенсации за предоставленные услуги, в случае расторжения договора в соответствии с § 16,
11. в случае отсутствия права на расторжение договора в соответствии с § 18 - обстоятельства, при которых потребитель теряет право на расторжение договора,
12. в дополнение о наличии, законодательно предусмотренного, права на реализацию прав, вытекающих из гарантии, предприниматель обязан сообщить потребителю о наличии гарантии на товар, а также указать на существующие дополнительные услуги для клиентов и производственные гарантии,
13. при необходимости указать на существующие кодексы поведения согласно § 1 ч. 4 п. 4 Закона против недобросовестной конкуренции (UWG), а также предоставить о том, как потребитель может получить копию этого закона
14. при необходимости сообщить **срок действия договора** или **условия расторжения бессрочных договоров** или договоров, срок действия которых продлевается автоматически,
15. при необходимости - минимальный срок действия обязательств, возлагающихся на потребителя с заключением договора,
16. при необходимости - право предпринимателя взимать с потребителя залог или требовать предоставления прочих финансовых гарантий, а также их условия,
17. при необходимости сообщить принцип действия цифрового контента, включая применимые к нему технические средства защиты,
18. при необходимости – если это является существенным – сообщить о функциональной совместимости цифрового контента с оборудованием и программным обеспечением, в том объеме, в каком это известно или следовало бы знать предпринимателю, и
19. при необходимости сообщить о возможности подачи жалоб во внесудебном порядке и о процедуре обжалования, которой подчиняется предприниматель, а также об условиях доступа к данным средствам правовой защиты.

(2) В случае продажи с аукциона возможно сообщить вместо информации, предусмотренной ч. 1 п. 2 и 3 соответствующие данные об аукционисте.

(3) Информация согласно ч. 1 п. 8, 9 и 10 может быть передана потребителю посредством **образца формуляра (информационного бюллетеня) о расторжении договора**. С предоставлением данного формуляра обязательства предпринимателя по отношению к потребителю считаются выполненными, при условии, что переданный формуляр был заполнен предпринимателем соответствующим образом.

(4) Информация, переданная потребителю согласно ч. 1 настоящего раздела, является составной частью договора. Изменения действительны только с эксплицитного согласия сторон.

(5) Если предприниматель, вопреки обязательствам, не проинформировал потребителя о дополнительных и прочих расходах согласно ч. 1 п. 4 или о расходах по обратной отправке товара согласно ч. 1 п. 9, то потребитель не обязан нести данные расходы.

(6) Обязательства по предоставлению информации согласно ч. 1 имеют силу независимо от прочих обязательств по предоставлению информации, урегулированных такими правовыми актами, как положение 2006/123/EG об услугах на внутреннем рынке, AB1. Nr. L 376 от 27.12.2006, с. 36, а также

положение 2000/31/EG об определенных правовых аспектах услуг в информационном обществе, в особенности деловой электронной переписки на внутреннем рынке, ABl. Nr. L 178 от 17.07.2000, с. 1.

Предоставление информации при заключении сделок вне служебных помещений

§ 5 Закона о дистанционных сделках (1) При заключении сделок вне служебных помещений, указанная в § 4 ч. 1 информация должна быть передана потребителю **в бумажной форме или, если потребитель выразил свое согласие, на другом долговременном носителе информации.** Информация должна быть **читаемой, ясной и понятной.**

(2) Предприниматель обязан предоставить потребителю экземпляр подписанного договора или подтверждение о заключенном договоре в бумажной форме или, если потребитель выразит свое согласие, на другом долговременном носителе информации. При необходимости копия или подтверждение подписанного договора также должны содержать пункт о согласии потребителя и принятии информации к сведению, в соответствии с § 18 ч. 1 п. 11.

Предоставление информации при заключении дистанционных сделок

§ 7 Закона о дистанционных сделках (1) При дистанционных сделках указанная в § 4 ч. 1 информация должна быть **ясно и понятно** представлена потребителю в форме, соответствующей используемой телекоммуникационной технологии. Если данная информация предоставляется на **долговременном носителе информации**, то она должна быть читаемой.

(2) Если договор заключается с помощью такого средства телекоммуникации, где отображение информации ограничено пространством и временем, то до заключения договора через данный канал предприниматель обязан предоставить потребителю как минимум информацию, предусмотренную § 4 ч. 1 п. 1, 2, 4, 5, 8 и 14 о существенных свойствах товаров или услуг, имени предпринимателя, общей стоимости товара, праве на расторжение договора, сроке действия договора и условиях расторжения бессрочного договора. Прочая информация, указанная в § 4 ч. 1, предоставляется потребителю указанным способом в соответствии с положениями п.1.

(3) В случае, если предприниматель не предоставил потребителю еще до заключения договора информацию согласно § 4 ч. 1 на долговременном носителе информации, то он обязан передать ее вместе с подтверждением заключенного контракта на долговременном носителе, в разумный срок после подписания договора, однако не позднее поставки товара или начала оказания услуг. При необходимости подтверждение заключенного договора также должны содержать пункт о согласии потребителя и принятии информации к сведению, в соответствии с § 18 ч. 1 п. 11.

Особые требования к договорам, заключаемым в электронной форме

§ 8 Закона о дистанционных сделках (1) Если дистанционный договор, заключаемый в электронной форме, но не только с помощью электронной почты или сравнимого с ней индивидуального электронного средства коммуникации, обязывает потребителя к оплате, то непосредственно до волеизъявления потребителя о заключении договора предприниматель обязан ясно и подчеркнуто указать ему на информацию, содержащуюся в § 4 ч. 1 п. 1, 4, 5, 14 и 15.

(2) Предприниматель должен позаботиться о том, чтобы потребитель во время заказа эксплицитно подтвердил тот факт, что заказ связан с обязательством выполнения платежа. Если процедура заказа требует нажатия кнопки или подобного действия, то эта кнопка или функция должна быть обозначена только хорошо читаемыми словами "Заказать и оплатить" или подобной однозначной формулировкой, указывающей потребителю на то, что заказ влечет за собой обязательство по выполнению платежа предпринимателю. Если предприниматель не выполняет своих обязательств по данному пункту, то потребитель не считается связанным договором или волеизъявлением о заключении договора.

(3) На вебстраницах для электронной коммерции, самое позднее, при начале заказа необходимо ясно и четко указать наличие или отсутствие ограничений при поставке и принимаемые методы оплаты.

(4) Вышеназванные пункты 1 – 3 также действительны для договоров, указанных в § 1 ч. 2, п. 8. Положения в пункте 2, предложения 2 и 3 также действительны для договоров, указанных в § 1 ч. 2, п. 2 и 3, если они были заключены способом, описанным в пункте 1.

Определение „долговременный носитель информации“:

Бумага, USB-накопители, CD-ROM-диски, DVD-диски, карты памяти и компьютерные жесткие диски, сохраняемые и воспроизводимые электронные письма

Особые требования к договорам, заключаемым по телефону

§ 9 Закона о дистанционных сделках (1) При телефонных разговорах с потребителями, целью которых является заключение дистанционного договора, предприниматель обязан в начале разговора сообщить потребителю свое имя или наименование фирмы, при необходимости имя лица, по поручению которого он действует, а также коммерческую цель разговора.

(2) Дистанционный договор о предоставлении услуг, оговоренный предпринимателем в результате инициированного им телефонного разговора, обязывает потребителя лишь после того, как предприниматель предоставил потребителю свою оферту на долговременном носителе информации, а потребитель письменно заявил о принятии данной оферты на долговременном носителе информации.

VI. Право на расторжение договора

1.1. Расторжение маклерского договора (эксклюзивного договора о предоставлении посреднических услуг, простого договора о предоставлении посреднических услуг, договора о предоставлении посреднических услуг с заинтересованным лицом) при заключении договора о посредничестве дистанционно или вне служебных помещений предпринимателя (§ 11 Закона о дистанционных сделках)

Право и сроки расторжения договора

§ 11 Закона о дистанционных сделках (1) Потребитель имеет право на расторжение дистанционного договора или договора, заключенного вне служебных помещений, в течение 14 дней без указания причин. Отсчет срока для расторжения договора о предоставлении услуг начинается в день заключения договора.

Несостоявшееся разъяснение права на расторжение договора

§ 12 Закона о дистанционных сделках (1) Если предприниматель не выполнил своих обязательств по предоставлению информации согласно § 4 ч. 1 п. 8, то предусмотренный § 11 срок расторжения договора продлевается на двенадцать месяцев.

(2) Если предприниматель выполнит свое обязательство по предоставлению информации в течение двенадцати месяцев со дня начала отсчета срока, то срок на расторжение договора закончится через 14 дней после получения данной информации потребителем.

Реализация права на расторжение договора

§ 13 Закона о дистанционных сделках (1) Заявление о расторжении договора не требует соблюдения определенной формы. Потребитель может использовать для этого образец формуляра для

расторжения договора*. Срок расторжения договора считается соблюденным, если заявление о расторжении было отправлено в обозначенный срок.

(2) На своей вебстранице предприниматель также может предоставить потребителю возможность электронного заполнения и отправки заявления о расторжении договора, сформулированного согласно образцу в приложении, или же в ином виде. Если потребитель подал заявление о расторжении договора данным способом, то предприниматель обязан незамедлительно предоставить ему подтверждение о получении заявления о расторжении договора на долговременном носителе информации.

Начало выполнения договора до истечения срока расторжения договора

§ 10 Закона о дистанционных сделках В случае, если предметом дистанционного договора или договора, заключенного вне служебных помещений является услуга по поставке неограниченного объема или неограниченного количества воды, газа, электроэнергии или центрального отопления и потребитель желает, чтобы предприниматель начал исполнение договора еще до истечения срока расторжения договора в соответствии с § 11, то предпринимателю следует направить в адрес потребителя требование преждевременного начала исполнения договора. Если речь идет о договорах, заключенных вне служебных помещений, то данное требование должно быть предоставлено на долговременном носителе информации.

Обязательства потребителя при расторжении договора о предоставлении услуг, энерго- и водоснабжения или цифрового контента

§ 16 Закона о дистанционных сделках (1) В случае расторжения потребителем договора о предоставлении услуг или договора о поставках энергии или воды, указанных в § 10, в соответствии с § 11 ч. 1, после направления требования в адрес предпринимателя в соответствии с § 10 и начала исполнения договора предпринимателем, он обязан уплатить предпринимателю сумму, соразмерную стоимости оказанных до расторжения договора услуг. Если общая стоимость договора превышена, то компенсация будет рассчитана на основе рыночной стоимости оказанных услуг.

(2) Если предприниматель не выполнил своих обязательств по предоставлению информации в соответствии с § 4 ч. 1 п. 8 и 10, то обязанности выполнения платежа в соответствии с ч. 1 нет.

Исключения из права на расторжение договора

§ 18 Закона о дистанционных сделках (1) Потребитель не имеет права на расторжение дистанционного договора или договора о предоставлении услуг, заключенного вне служебных помещений, если предприниматель – на основе эксплицитного требования потребителя согласно § 10, а также подтверждения знания потребителем положения, в соответствии с которым он лишается права на расторжение договора после его полного исполнения - еще до истечения срока на расторжение договора согласно § 11 начал предоставлять и затем полностью предоставил услугу потребителю.

2. Расторжение сделки в отношении недвижимости в соответствии с § 30 а Закона о защите прав потребителей

Заказчик (клиент), являющийся потребителем (§ 1 Закона о защите прав потребителей), имеет право в течение одной недели письменно заявить о расторжении договора, если:

- он изъявил волю к заключению договора в первый день осмотра объекта недвижимости,
- его волеизъявление направлено на приобретение права аренды (в особенности аренды жилого помещения), прочего права пользования и эксплуатации или права собственности на объект, а именно:
- на квартиру, многоквартирный дом или земельный участок, подходящий для строительства многоквартирного дома, который

* см. приложение

- будет служить для удовлетворения неотложной потребности в жилье потребителя или его близких родственников.

Отсчет срока для расторжения договора начинается с момента получения потребителем копии волеизъявления о заключении договора и разъяснения о порядке его расторжения, то есть либо со дня волеизъявления о заключении договора, либо позже, с момента получения копии и разъяснения о порядке его расторжения. **Право на расторжение договора в любом случае истекает** самое позднее через месяц после первого осмотра объекта недвижимости.

Согласно § 30 а Закона о защите прав потребителей, соглашения о задатке, отступных или предварительном взносе, заключенные до истечения срока на расторжение договора, являются недействительными.

Направленное риелтору заявление о расторжении договора, касающегося сделки с недвижимостью, распространяется также и на заключенный маклерский договор.

Заявление о расторжении договора может быть отправлено и в последний день срока расторжения договора (дата отправки = дата на почтовом штемпеле). Для расторжения договора достаточно отправления документа, содержащего волеизъявление о заключении договора хотя бы от одной стороны договора, с припиской, из которой следует отказ потребителя от договора.

3. Право на расторжение договора при "сделках на дому" согласно § 3 Закона о защите прав потребителей

Применимо (только) к договорам, которые эксплицитно не попадают под действие закона "О дистанционных сделках и сделках, заключенных вне служебных помещений" (FAGG).

Если заказчик (клиент), являющийся потребителем (§ 1 Закона о защите прав потребителей), изъявил волю к заключению договора

- вне служебных помещений предпринимателя,
- **а также не являлся инициатором делового контакта с предпринимателем с целью заключения договора**, то он имеет право заявить о расторжении договора до его заключения или в течение 14 дней после его заключения.

Отсчет срока начинается только с момента передачи потребителю "документа", содержащего фамилию и адрес предпринимателя, необходимые для идентификации договора данные, а также разъяснение о праве расторжения договора, срока расторжения договора и порядке осуществления права расторжения договора.

При отсутствии разъяснения о праве расторжения договора, потребитель имеет право расторгнуть договор в течение двенадцати месяцев и 14 дней с момента подписания договора. Если предприниматель выполнит свое обязательство по предоставлению документа в течение двенадцати месяцев со дня начала срока, то срок расторжения договора закончится через 14 дней после того, как потребитель получит этот документ.

Заявление о расторжении договора не требует соблюдения определенной формы. Срок расторжения договора считается соблюденным, если заявление о расторжении было отправлено в обозначенный срок.

4. Право на расторжение договора по причине ненаступления существенных обстоятельств (§ 3 а Закона о защите прав потребителей)

Потребитель имеет право в письменной форме отказаться от своего заявления о договоре или от договора, если

- без его инициативы
- решающие обстоятельства,
- описанные предпринимателем как вероятные,
- не наступили или же наступили в значительно меньшей степени.

Решающими обстоятельствами являются:

- необходимое сотрудничество или согласие третьего лица,
- преимущества со стороны налогового права,
- государственные субсидии или возможность получения кредита.

Срок расторжения договора составляет одну неделю с момента наступления ясности в отношении ненаступления обстоятельств для потребителя, если он до этого был в письменном виде проинформирован о данном праве. Право на расторжение договора истекает в любом случае спустя месяц после полного обоюдного исполнения условий договора.

Исключения из права на расторжение договора:

- если потребитель знал или должен был знать о ненаступлении обстоятельств во время переговоров по договору.
- при наличии договоренности по исключению права на расторжение договора в конкретном случае (отображение в формуляре невозможно).
- если имела место адекватная адаптация договора.

5. Право на расторжение договора с застройщиком согласно § 5 Закона о договорах с застройщиками

Со вступлением в силу закона о договорах с застройщиками были изданы предписания по защите приобретателей прав на строящиеся или капитально реставрируемые здания, квартиры или коммерческую недвижимость. Действие данного закона распространяется только на те договоры с застройщиками, согласно которым необходимо предоставить **аванс** в размере более 150 евро за м² полезной площади.

Покупатель имеет право **отказаться от своего волеизъявления о заключении договора**, если застройщик не предоставил ему за неделю до волеизъявления следующую информацию в письменной форме:

1. предусмотренное содержание договора;
2. предусмотренный текст договоренности с кредитным институтом (если необходимо выполнить гарантийные обязательства согласно § 7 ч. 6 п. 2 (модель блокирования счета))
3. предусмотренный текст справки согласно § 7 ч. 6 п. 3 лит. "С"; (если необходимо выполнить гарантийные обязательства согласно § 7 ч. 6 п. 3 (модель кредитоспособности для субсидированного строительства жилья, сдающегося в аренду))
4. предусмотренный текст выдаваемой ему гарантии (если необходимо выполнить гарантийные обязательства (§ 8) без привлечения доверительного управляющего (гарантия, страховка))
5. при необходимости предусмотренный текст дополнительной гарантии согласно § 9 ч. 4 (если гарантийные обязательства застройщика подлежат исполнению путем внесения земельный кадастр (§§ 9 и 10) (план по выплате взносов "А" или "В"))

Если покупатель не получил не позднее чем за неделю его волеизъявления о заключении договора, перечисленную в пунктах 1-5 информацию, а также разъяснение о праве на **расторжение договора** в письменной форме, он имеет право расторгнуть договор. О расторжении договора можно объявить в любой момент до заключения договора; после этого договор можно расторгнуть в течение 14 дней. Отсчет срока на расторжение начинается со дня получения покупателем соответствующей информации, но не ранее дня заключения договора. Вне зависимости от получения этой информации право на расторжение договора истекает через 6 недель после его заключения.

Помимо этого, приобретатель имеет право отказаться от своего договорного заявления, если **субсидия на строительство жилья**, положенная в основу договора одной из сторон, полностью или в значительной степени не была предоставлена по независящим от покупателя причинам. О расторжении договора необходимо заявить в течение 14 дней. **Отсчет срока на расторжение договора** начинается с момента получения покупателем информации о непредоставлении субсидии

на строительство жилья одновременным или последующим письменным извещением о праве расторжения договора.

Право на расторжение договора истекает не позднее чем через 6 недель после получения информации о непредоставлении субсидии на строительство жилья.

Покупатель может письменно уведомить застройщика или доверительного управляющего о расторжении договора.

Направленное риелтору заявление о расторжении договора, касающегося сделки с недвижимостью, распространяется также и на заключенный маклерский договор.

Заявление о расторжении договора может быть отправлено и в последний день срока расторжения договора (дата отправки = дата на почтовом штемпеле).

Для расторжения договора достаточно отправления документа, содержащего волеизъявление о заключении договора хотя бы одной стороны договора, с припиской, из которой следует отказ потребителя от договора.

VII. Налоговые последствия при совершении сделки по отчуждению объектов недвижимости

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

Прибыли от продаж частного недвижимого имущества с 01.04.2012 облагаются налогом, не ограниченным сроком действия. Среди недвижимого имущества, продаваемого после **31.03.2012**, касательно налогообложения следует делать различие между объектами недвижимости, в отношении которых еще не истек спекулятивный срок, установленный в старой редакции §30 Закона о подоходном налоге, приобретенным возмездно после **01.04.2002** (или после 01.04.1997), и так называемыми "старыми покупками".

"Подлежащее налогообложению недвижимое имущество": 25 %-ная налоговая ставка на прибыль от продаж

Как правило, недвижимое имущество, приобретенное после **01.04.2002** (или после **01.04.1997**, в случае, если стоимость строительства объекта была частично списана) облагается единым налогом на доходы от продажи недвижимого имущества в размере 25% **прибыли от продажи**, то есть разницы между стоимостью приобретения и продажи. На снижение налога влияют мероприятия по ремонту и последующему строительству. К этому следует добавить предъявленные суммы вычета по налогу на расходы по покупке и проведение строительных мероприятий, включая те суммы списания на амортизацию, которые были учтены при расчете особых доходов (подробнее см. ниже), а также еще не списанную еще часть расходов на ремонт.

При владении недвижимостью сроком от 10 лет можно потребовать **компенсацию инфляции** в размере 2 % за год, но не более 50 %, то есть, начиная с 35-го года владения недвижимостью, спекулятивная прибыль будет облагаться налогом в размере 12,5%.

ПРИМЕЧАНИЕ: В отношении сданных в аренду объектов недвижимости, расчет прибыли от продажи недвижимости, как правило, может быть произведен только в сотрудничестве с консультантом по налогам, а также с управляющим недвижимостью продавца. **Сообщение органам и уплата налога на доходы от продажи недвижимого имущества** должны быть произведены представителем сторон (составителем договора) не позднее 15-го числа второго календарного месяца после месяца получения прибыли.

"Старые покупки": налоговая ставка 3,5 % или 15 % от общей покупной цены

В случае если последнее возмездное приобретение состоялось до 01.04.2002 (или в случае частичного списывания налогов в соответствии с § 28 п. 3 Закона о подоходном налоге до 01.04.1997), то налогом облагается общая прибыль от продажи (фактическая цена продажи).

- 3,5 % выручки от продажи или
- 15 % выручки от продажи, если после 01.01.1988 была произведена смена целевого назначения объекта.

При подаче соответствующего заявления, в любом случае, возможно либо рассчитать спекулятивную прибыль и затем заплатить с нее налог в размере 25%, либо же обложить сделку подоходным налогом согласно существующему тарифу.

2. Освобождение от уплаты налога на доходы от продажи недвижимого имущества

А) Освобождение по факту постоянного места жительства

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

В) Самостоятельно построенные здания

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

С) 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.

3. Частичные суммы вычетов по налогам и определение размера спекулятивной прибыли

При определении спекулятивной прибыли для земельных участков, в отношении которых еще не истек спекулятивный срок, установленный в старой редакции §30 Закона о подоходном налоге к спекулятивной прибыли, помимо списания с налогов десятой доли средств, израсходованных на текущий ремонт, необходимо дополнительно начислить те льготные суммы, которые были частично списаны с налогов в составе затрат на проведение строительных мероприятий. Эти суммы уже содержатся согласно § 30 п. 3 Закона о подоходном налоге в сумме спекулятивной прибыли, поэтому они подлежат налогообложению по специальной ставке в размере 25 %.

Для земельных участков, в отношении которых уже истек спекулятивный срок, установленный в старой редакции §30 Закона о подоходном налоге в случае продажи земельных участков, сданных в аренду, при определении прибыли от продажи по методу фиксированной суммы (из расчета 3,5 % выручки от продажи), осуществляется дополнительное обложение налогом в форме начисления половины списанных за последние 15 лет до продажи пятнадцатых долей стоимости строительных работ (в особых случаях также десятых долей) по специальной ставке налогообложения в размере 25 %.

4. Утрата права ежегодного списания с налогов десятой или пятнадцатой долей

Если продавец обратился с ходатайством о списании с налогов затрат на ремонт и строительные мероприятия по частям в соответствии с § 28 п. 2, 3 и 4 Закона о подоходном налоге 1988 (ежегодное списание десятой или пятнадцатой доли), то продавец и покупатель утрачивают право на списание с налогов, на момент продажи еще не списанных, сумм десятых или пятнадцатых долей.

5. Операции, связанные с корректировкой предварительного вычета НДС и налог с оборота

В отношении сумм предварительно уплаченного НДС, вытекающих из расходов на приобретение и проведение строительных мероприятий, а также из проведения капитального ремонта, в случае передачи прав путем совершения сделки между живыми, надлежит произвести пропорциональную корректировку в течение последующих 19 лет. В отношении основных средств, которые уже использовались или эксплуатировались до 01.04.2012 г., имеется переходное предписание, которое предусматривает девятилетний период корректировки. При коммерческом использовании правопреемником (например, в качестве доходного дома), можно избежать корректировки предварительно уплаченного НДС путем выставления в счет покупной цены с добавлением 20 % НДС. Однако следует учитывать последствия действия 1-го Закона о стабилизации экономики 2012 г. в отношении оборота арендатора, содержащего не только операции, дающие возможность вычета предварительно уплаченного НДС. Во всяком случае, рекомендуется подробно обсудить со специалистом по налогам положения налогового законодательства в отношении НДС, прежде чем составлять договор купли-продажи.

6. Продажа земельных участков с лесными массивами

Скрытые резервы, в виде леса на корню, ликвидируются и подлежат налогообложению.

Эта брошюра предоставляется Вам фирмой



ImmoTrading GmbH
Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien
Tel. +43 664 303 4064
elena.garanina@immotrading.cc

которая выступает в качестве риелтора, в лице

господина / госпожи **Гараниной Елены Александровны**

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

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

Формуляр аннулирования

(Если Вы хотите аннулировать договор, пожалуйста, заполните этот формуляр и отправьте его обратно)

- Кому (здесь вводится название фирмы, адрес и, при необходимости, номер факса, адрес электронной почты)

ImmoTrading GmbH
Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien
Факс +43 1 205 1160-1008
office@immotrading.cc



- Настоящим я/мы аннулирую (ем) заключенный мною/нами договор о покупке следующих товаров/об оказании следующих услуг (*):

.....
.....

- Заказано (*)/ Получено (*):

- Имя/имена потребителя/потребителей:

.....
.....

- Адрес потребителя/потребителей:

.....
.....

- Подпись потребителя (только для уведомления на бумажном носителе)

- Дата:

(*) Ненужное вычеркнуть

.....

Образец формуляра в соответствии с приложением I к Федеральному вестнику законодательства I 2014/33