

Immobilien der Superlative

Die teuerste Immobilie wechselte im 4. Quartal 2018 in Kitzbühel den Besitzer. Die Plattform willhaben hat gemeinsam mit ImmoUnited Transaktionsdaten wie diese aus dem Grundbuch analysiert. **VON ULLA GRÜNBACHER**

» Kitzbühel, Kitzbühel und noch einmal Kitzbühel: Die Top-3-Transaktionen in Österreich im 4. Quartal 2018, gemessen am Kaufpreis, waren Einfamilienhäuser im Tiroler Wintersportort. Die teuerste Immobilie wechselte zu einem Verkaufspreis von satten sieben Millionen Euro den Besitzer. Gemeinsam mit den Spezialisten von ImmoUnited hat die Immobilienplattform willhaben Transaktionsdaten aus dem Grundbuch erhoben und analysiert. Erhoben wurden auch die teuersten Transaktionen pro Bundesland.

In Wien wardas eine Dachgeschoßwohnung im 1. Bezirk um vier

Millionen Euro, in Salzburg ein Einfamilienhaus in Zell am See um 2,7 Millionen Euro. Spitzenreiter im Burgenland: Ein Einfamilienhaus in der Nähe des Neusiedlersees um vergleichsweise geringe 0,7 Mio. Euro, nur geringfügig teurer der Spitzenreiter in Graz mit 1,1 Millionen Euro für eine Eigentumswohnung in Puntigam. Der teuerste Verkauf in Vorarlberg war ein Einfamilienhaus in Feldkirch, mit 2,1 Millionen Euro. Ein Einfamilienhaus am Wörthersee schaffte den Kärntner Rekord mit 4,1 Millionen Euro, eine Wohnung in Linz den oberösterreichischen Rekord mit einem Kaufpreis von 3,1 Millionen Euro. In Niederösterreich betraf der teuerste Im-

mobilienverkauf ein Einfamilienhaus in Korneuburg, um 1,8 Millionen Euro.

Der Top-Grundstücks-Deal des 4. Quartals 2018, gemessen an der Fläche, war ein Grundstück mit 649.900 Quadratmetern im Murtal, gefolgt von einer Liegenschaft mit 595.086 Quadratmetern in Deutschlandsberg, ebenfalls in Steiermark, und einer Liegenschaft mit 307.303 Quadratmetern in Villach, Kärnten. Die größte Immobilien-Transaktion des 4. Quartals 2018 in ganz Österreich, gemessen am Nettokaufpreis, ist ein Bürogebäude samt Tiefgarage in der Nähe der Maria-Jakobi-Gasse in Wien um

90,6 Millionen Euro, gefolgt von einem Zinshaus am Heumarkt in Wien um 69,5 Millionen Euro und mehreren Objekten in einem Einkaufszentrum in Fohnsdorf um 60,75 Millionen Euro. Knapp den Stockerplatz verpasst hat ein Zinshaus in Graz, das um 46,5 Millionen Euro den Besitzer wechselte, gefolgt von einem Zinshausanteil in der Kupferschmiedgasse in Wien, das um 44,6 Millionen Euro verkauft wurde. Die wenigsten Immobilientransaktionen hat es in folgenden Gemeinden, gemessen pro Einwohner, gegeben: In Tamsweg (OÖ), Oberwart (B), Rohrbach (OÖ), Reutte (T) und Sankt Veit an der Glan (KT). «

Immobilien-Transaktionen in Österreich, 4. Quartal 2018

KURIER-Grafik: CB
Quelle: willhaben, ImmoUnited

Die meisten Transaktionen

absolut	relativ pro Einwohner
1. Graz	1. Feldkirch
2. Feldkirch	2. Rust
3. Wien 10, Favoriten	3. Krems a. d. Donau (Stadt)
4. Salzburg	4. Graz (Stadt)
5. Baden	5. Wien 3, Landstraße

Die fünf größten Transaktionen

nach Kaufpreis (netto in Millionen Euro, gesamtes Grundbuch)		
Bürogebäude samt Tiefgarage Nähe Maria-Jakobi-Gasse	Wien	90,6
Zinshaus am Heumarkt	Wien	69,5
Mehrere Objekte in einem Einkaufszentrum in Fohnsdorf	Steiermark	60,8
Zinshaus in Graz-Nähe „Am Eisernen Tor“	Steiermark	46,5
Zinshausanteil Nähe Kupferschmiedgasse	Wien	44,6

FOTO: QUERBET/ISTOCKPHOTO.COM

WOHNTELEFON

Kann ich die Wohnung ohne Immobilienertragssteuer verkaufen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.
Heute: Thomas Sochor - Rechtsanwalt

SPEKULATIONSFRIST

Ich habe 2007 eine Wohnung gekauft, in der ich auch meinen Hauptwohnsitz habe. Wann endet die Spekulationsfrist? Kann ich die Wohnung jetzt ohne Immobilienertragssteuer verkaufen?

Nach Ihrer Schilderung können Sie die Wohnung ohne Immobilienertragssteuer verkaufen. Von der ImmoESt ausgenommen sind Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn sie dem Veräußerer ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Ausgenommen sind auch Eigenheime oder Eigentumswohnungen, wenn sie innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Übermitteln Sie dem Vertragserrichter des Kaufvertrages eine Bestätigung der Meldebehörde, damit er Ihre Befreiung von der ImmoESt im Kaufvertrag festhalten kann.

HAUSEIGENTÜMER

In unserem Haus schwirrt das Gerücht um, dass es abgerissen werden soll. Wie lange im Vorhinein muss ich als Hauseigentümer einen möglichen Hausabriss den Mietern verkünden?

Eine gesetzliche Frist für die Ankündigung eines Abrisses des Hauses existiert nicht. Es versteht sich, dass diese Ankündigung möglichst lange vor dem tatsächlichen Abriss erfolgen sollte, um den Mietern die Wahrung ihrer Rechte, etwa, um vom Eigentümer eine Ersatzwohnung zu erwirken, zu ermöglichen. Bevor Sie solchen Gerüchten Glauben schenken, könnten Sie sich bei den zuständigen Behörden, insbesondere der Baupolizei oder der MA 19 (Ortsbildschutz) erkundigen, ob tatsächlich ein Abriss des Hauses beantragt wurde. Ebenso empfehle ich, eine fundierte rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen, damit Sie Ihre umfassenden Rechte als Mieter wahren können.

LÄRM

Ich bin Mieterin in einem Durchgangshaus mit zwei Adressen. Im Durchgang sind Lagerräume, einer

wurde an ein Restaurant vermietet. Durch die Lieferungen und Transporte entsteht jedoch unglaublich viel Lärm – und das schon bei geschlossenen Fenstern. Was kann ich dagegen unternehmen?

Dokumentieren Sie die unzumutbaren Lärmbelästigungen unter Anführung des Datums und der Uhrzeit zu Beweis Zwecken, etwa durch Aufnahmen, Zeugen oder Aktenvermerke und Gedächtnisprotokolle. Wenden Sie sich schriftlich an die Hausverwaltung und bringen Sie die erhebliche Lärmbelästigung vor, welche offenbar über jedes gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, die ortsübliche Benützung Ihrer Wohnung erheblich einschränkt und sogar gesundheitliche Auswirkungen haben kann. Halten Sie fest, dass Ihnen aufgrund der eingeschränkten Benützbarkeit Ihrer Wohnung ein Mietzinsminderungsrecht zusteht und Sie den Mietzins unter dem Vorbehalt der - teilweisen - Rückforderung zahlen. Letztlich ist die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe, etwa eine Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage zu überlegen. Auch könnte überlegt werden, die Gewerbebehörde zur Prüfung der Einhal-

tung beziehungsweise Erteilung von Auflagen einzuschalten.

ALLGEMEINFLÄCHE

Ich wohne in einer Mietwohnung. Unser Nachbar hat im Gemeinschaftsgarten ein Kinderklettergerüst aufgebaut. Darf er das und kann ich etwas dagegen tun?

Die Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft wie dem eigenmächtigen Aufstellen eines Klettergerüsts im Gemeinschaftsgarten bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer. Geben Sie der Verwaltung das eigenmächtig erfolgte Aufstellen des Klettergerüsts bekannt und fordern Sie Ihren Nachbarn schriftlich zur Entfernung desselben auf. Bei Nichtentsprechung kann gerichtliche Hilfe in Form einer Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage überlegt werden.

Kunden vertrauen den Wissenden.

ÖVI Immobilien Akademie

www.immobilienakademie.at

NÄCHSTER TERMIN:
29. April 2019
10 bis 11 Uhr

01/52 65 760

Sandra Cejpek
Rechtsanwältin

„Von der ImmoESt ausgenommen sind Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn sie für mindestens zwei Jahre als Hauptwohnsitz gedient haben.“

Thomas Sochor, Rechtsanwalt

