



Geld & Recht
Daniela Bachal

Wann ein Energieausweis nötig ist

FRAGE & ANTWORT. In Österreich gilt seit 2012 das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung. Was das in der Praxis bedeutet.

1 Welchen Sinn hat ein Energieausweis?

ANTWORT: Der Energieausweis stellt eine Bewertung der Energieeffizienz eines Gebäudes oder Gebäudeteiles dar und soll Auskunft darüber geben, wie viel Energie verbraucht wird.

2 Was genau bedeutet das EAVG für Käufer und Mieter?

Das EAVG ist ein Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der sogenannten In-Bestand-Gabe (gemeint sind Miete oder Pacht) von Gebäuden und Nutzungsobjekten. Käufer, Mieter und Pächter müssen vor Vertragsabschluss einen Energieausweis vorgelegt und diesen binnen einer Frist von 14 Tagen vollständig ausgehändigt bekommen. „Mit nur einer Seite aus dem Energieausweis muss man sich nicht begnügen“, sagt Heidi Lallitsch, Rechtsanwältin in der Grazer Kanzlei SCWP Schindhelm. Außerdem müssen in Inseraten zur Vorbereitung eines Verkaufs oder einer Vermietung der Heizwärmebedarf oder der Gesamtenergieeffi-

zienz-Faktor angegeben werden.

3 Ist es egal, wie alt der Energieausweis bei Verkauf oder Vermietung ist?

„Nein“, sagt Lallitsch. „Der Energieausweis darf bei Verkauf oder Vermietung nicht älter als zehn Jahre sein.“ Das werde in der Praxis häufig übersehen. „Deshalb ist ein Blick auf das Ausstellungsdatum eines Energieausweises unbedingt notwendig.“

4 Braucht jede einzelne Wohnung in einem Mehrparteienhaus einen Energieausweis oder genügt einer für das ganze Gebäude?

Beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung reicht, wie Lallitsch erklärt, ein Energieausweis über das ganze Gebäude.

5 Was gilt beim Verkauf eines Einfamilienhauses?

Hier kann der Verkäufer oder Vermieter einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz seines Hauses oder eines ver-

Wird der Energieausweis nicht vorgelegt, drohen Geldstrafen bis zu 1450 Euro

ADOBE STOCK



gleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung und Größe und Energieeffizienz vorlegen, wie Lallitsch erklärt. Der Ausweis-Ersteller müsse die Ähnlichkeit der Gebäude aber bestätigen.

6 Was bewirkt die Vorlage eines Energieausweises?

Einfach gesagt, stellen die Energiezahlen eine Eigenschaft des Kauf- oder Mietobjektes dar, die einen Gewährleistungsanspruch des Käufers oder Mieters begründet. Verkäufer, Vermieter – und auch der Ausweisersteller – haften für die Richtigkeit der Angaben.



Rechtsanwältin Heidi Lallitsch

SCWP SCHINDHELM

7 Kann man vertraglich festlegen, dass kein Energieausweis übergeben werden muss?

„Der vertragliche Ausschluss und/oder die Einschränkung der Vorlage- und Aushändigungspflicht nach dem EAVG ist grundsätzlich unwirksam“, antwortet Lallitsch. Vorsicht also, wenn ein Käufer oder

Mieter vorschnell erklärt, auf die Vorlage eines Energieausweises verzichten zu wollen!

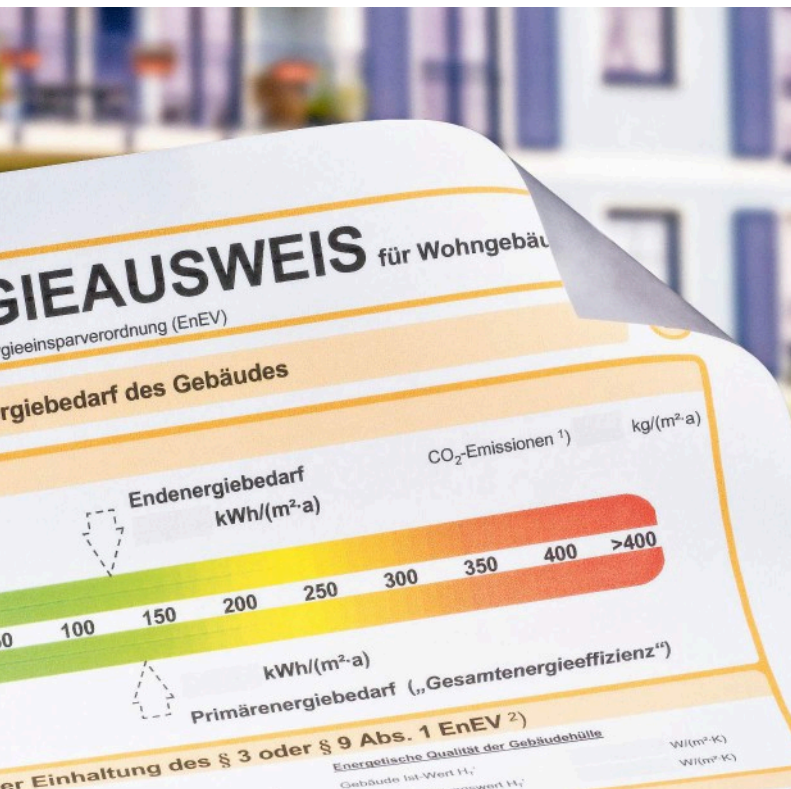
8 Gibt es Ausnahmefälle beim EAVG?

„Ja“, sagt Lallitsch. Das EAVG führt unter anderem abbruchreife Gebäude im Verkaufsfalle an (etwa Altbauten, die auf-

grund ihres Zustandes nicht mehr bewohnt werden können und nur durch unzumutbar hohen wirtschaftlichen Aufwand saniert werden könnten) oder Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums pro Jahr bestimmt sind und

deren Energiebedarf aufgrund dieser geringeren Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs von ganzjähriger Benützung liegt (etwa Ferienhäuser, Bade- und Skihütten).

9 Welche Rechte haben nun Verkäufer oder Mieter, die bis zur Vertragsunterzeichnung keinen gültigen Energieaus-



weiss erhalten?

Wenn kein Energieausweis vorgelegt wird oder einer, der älter als zehn Jahre ist, gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, wie Lallitsch sagt. Sollte der Verkäufer oder Vermieter seiner Pflicht trotz Aufforderung nicht nachkommen, kann das Recht auf Vorlage und Aushändigung freilich gerichtlich geltend gemacht werden. Außerdem können Käufer, Mieter und Pächter selbst einen Energieausweis einholen und die (angemessenen) Kosten dafür vom Verkäufer, Vermieter oder Verpächter einfordern – auch gerichtlich. „Auf diese gesetzlichen Rechtsfolgen kann vertraglich im Vorhinein nicht wirksam verzichtet werden“, betont Lallitsch.

10 Welche Konsequenzen hat es, wenn ein Wohnobjekt ganz ohne Energie-Kennzahlen inseriert wird?

Das hat verwaltungsstrafrechtliche Konsequenzen für Verkäufer, Vermieter und Makler.

Lallitsch: „Es drohen Geldstrafen bis zu 1450 Euro.“ Ein Makler könne sich aber damit entschuldigen, dass er nicht über die entsprechenden Daten verfügte, obwohl er den Verkäufer oder Vermieter über die Informationspflicht aufgeklärt hat. Auch handle es sich um Verwaltungsübertretungen, wenn einem Käufer oder Mieter kein Energieausweis übergeben wird. Die Geldstrafe kann auch hier bis zu 1450 Euro betragen. „Das bedenken Vermieter und Verkäufer in der Praxis selten“, sagt Lallitsch.

11 Wenn es in einem Haus nur Eigentumswohnungen gibt: Muss die Hausverwaltung dann einen Energieausweis für alle einholen?

Ja. Hausverwaltungen sind, wie Lallitsch erklärt, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft verpflichtet, einen gebäudebezogenen Energieausweis auf Gemeinschaftskosten (bezahlt aus der Rücklage) einzuholen, sofern die Eigentümergemeinschaft nicht etwas anderes mehrheitlich beschließt.

ERBSCHAFTS- UND SCHENKUNGSSTEUER

Warum Auswandern hier nichts bringt

Fast alle EU-Länder besteuern Übergabe von Vermögen. Rat vom Steuerberater.

Speziell wenn Wahlen anstehen, hänge das Damoklesschwert der Erbschafts- und Schenkungssteuer über den Köpfen der Menschen in Österreich, lautete der Befund beim Expertenforum der MKP Invest Gesellschaft. Immer wieder tauche die Frage auf, ob man etwaigen Erbschafts-, Schenkungs- und Vermögenssteuern entkommen könne, wenn man seinen Lebensmittelpunkt ins Ausland verlegt.

Cornelius Necas, Partner bei der NWT Wirtschaftsprüfung & Steuerberatung, sagt: „In Europa und im internationalen Vergleich gibt es nur wenige Länder ohne Erbschafts- und Schenkungssteuer: Österreich, Estland, Lettland, Schweden, Slowakei und Zypern. Wir sind in kleinster Gesellschaft.“ Somit sei es nicht ganz unerwartbar, dass die Erbschafts- und Vermögenssteuer, die in Österreich 2008 abgeschafft wurde, wieder eingeführt werde.

Von 1995 bis 2008 fielen beim Erben und Schenken hierzulande je nach Verwandtschaftsgrad und Vermögen 2 bis 60 Prozent Steuer an. Bis 1993 gab es in Österreich auch eine Vermögenssteuer.

Ein Blick auf Deutschland zeigt: Vermögenssteuern sind

seit 1997 abgeschafft, es gibt aber eine Erbschafts- und Schenkungssteuer: je nach Verwandtschaftsverhältnis und Art der Vermögensübertragung zwischen 7 und 50 Prozent.

In Frankreich wurde zwar die „Reichensteuer“ im Jahr 2015 abgeschafft, wie Necas sagt, es gebe aber noch immer eine Vermögens- und Schenkungssteuer in der Höhe bis zu 60 Prozent. Spanien wartet seit dem Vorjahr mit einer auf zwei Jahre befristeten Vermögenssteuer auf, die Erb- und Schenkungssteuer liegt zwischen 7,65 und 34 Prozent.

In der Schweiz liegt das Besteuerungsrecht bei den Kantonen. Es gibt Vermögenssteuern auf das Gesamtvermögen. Die Erbschafts- und Schenkungssteuern liegen zwischen null und 50 Prozent. Arbeit ist dafür weit geringer besteuert als in Österreich, wie Necas ausführt.

In Österreich gibt es aktuell keine Vermögenssteuern und, so Necas, nur eine Art von Erbschafts- und Schenkungssteuer light bei der unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken. Abhängig vom Grundstückswert werden 0,5 bis 3,5 Prozent als Ersatz für die Grunderwerbssteuer verlangt.



Die Wiedereinführung der Steuer wird ständig diskutiert