

FAQ - Erwerb einer Immobilie

* Nebenkostenübersicht Kauf

* Wann habe ich eine Provisionspflicht gegenüber dem Makler?

Nach Besichtigung Übergabe eines Exposés und der Nebenkostenübersicht mit anschließendem rechtswirksamem Kaufanbot, es sei denn es handelt sich um einen Alleinvermittlungsauftrag.

* Wie hoch ist die Provisionspflicht?

Die Provisionshöhe ergibt sich gemäß § 8 Maklergesetz aus Vereinbarung, oder wenn nichts vereinbart wird, nach Ortsüblichkeit.

Die Höhe der derzeit bezahlten Provisionen ist allerdings in der Immobilienmakler-Verordnung 1996 geregelt. Die bezogene Bestimmung für Liegenschaften ist der § 15 der bei Liegenschaften mit einem Wert bis € 36.336,42 eine Provision von je 4%, von €36.336,49 bis € 48.448,51 je € 1.453,46 und darüber je 3% des Wertes.

* Wer trägt die Kaufnebenkosten?

Die Kaufnebenkosten werden, soweit sie zur Übergabe vereinbarten Kaufgegenstand betreffen, vom Käufer getragen. Die Kosten einer etwaigen Lastenfreistellung werden vorbehaltlich einer anderen Vereinbarung vom Käufer getragen.

* Wie hoch sind die Nebenkosten für den Käufer insgesamt?

3,5% Grunderwerbssteuer

1% Grundbuchseintragungsgebühr

1,5 - 2% Kosten der Vertragserrichtung

3% Maklergebühr

Bei Pfandsrechtsbegründung werden 1,2% Gebühren fällig.

Zu den Vertragserrichtungskosten und den Maklergebühren kommen 20% Umsatzsteuer; bei den Vertragserrichtungskosten sind grundsätzlich auch noch die Barauslagen (Fertigungsgebühren, Archivierungsgebühren, Amtsbestätigungsgebühren, Pauschalgebühren u.a.m.) hinzuzurechnen.

* Wie hoch sind die Kosten für den Verkäufer?

3 % Maklergebühr zzgl. der Kosten, die mit der Übergabe der Liegenschaft in vertragsgemäßigem Zustand verbunden sind (z.B Kosten der Lastenfreistellung, Vermessungskosten u.a.m.).

* Wer errichtet den Kaufvertrag?

Rechtsanwalt oder Notar des Käufers

* Wer trägt die Kosten des Kaufvertrages?

In der Regel werden die Kosten vom Käufer getragen (kann auch anderwärtig verhandelt werden).

* Wann ist das Kaufanbot rechtsgültig?

Nach fristgerechter Gegenzeichnung des Verkäufers. Der Makler hat das fristgerecht angenommene Kaufanbot dem Verkäufer zu übermitteln.

* Wann ist der Kaufpreis zu bezahlen?

Nach Vereinbarung

* Wann ist die Provision fällig?

Mit der beidseitigen Unterfertigung des Kaufanbotes.

* Wie wird die Liegenschaft geldlastenfrei gestellt?

Im Falle einer treuhändigen Abwicklung wird der Vertragserrichter von allen Parteien beauftragt den Kaufpreis entgegenzunehmen und aus dem Kaufpreis die Geldlastenfreistellung vorzunehmen, soweit die Geldlastenfreistellung nicht bereits von Verkäufer selbstständig vorgenommen wurde.

* Haupt oder Freizeitwohnsitz?

Der Hauptwohnsitz wird als Mittelpunkt der Lebensinteressen definiert. Ein Freizeitwohnsitz ist nur dort begründbar, wo eine entsprechende raumordnungsgesetzliche Widmung vorliegt.

* Was muss man als EU Bürger beim Erwerb einer Liegenschaft beachten?

Als EU Bürger kann ich jederzeit in Österreich eine Liegenschaft erwerben. Etwaige steuerliche Maßnahmen müssen in einzelnen Fällen überprüft werden.

Es könnte allerdings darauf hingewiesen werden, dass in Österreich unterschiedliche Bestimmungen für den Ausländergrundverkehr bestehen, da jedes Bundesland eigene Grundverkehrsgesetze erlassen hat.