

Allgemeinpraxis | Ärzthaftpflicht | Patientenrecht
Baurecht | EDV- und Softwarerecht
Liegenschafts- und Immobilienrecht
Wirtschaftsvertragsrecht



Nebenkosten beim Wohnungs-, Haus- und Grundstückskauf

Beim Kauf einer Immobilie ist zu beachten, dass zusätzlich zum Kaufpreis und den Vertragserrichtungskosten des jeweiligen Rechtsanwaltes bzw. Notars weitere Kosten, die sogenannten Nebenkosten anfallen können. Die wichtigsten dieser Nebenkosten werden im Folgenden angeführt. Die Immobilienertragsteuer wird in diesem Zusammenhang nicht erwähnt zumal sie die Steuerpflicht des Verkäufers betrifft.

Grunderwerbsteuer:

Die Grunderwerbsteuer grundsätzlich beträgt 3,5 % des Kaufpreises. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung wird der Kaufpreis herangezogen, wobei jede Leistung gezahlt wird, die der Erwerber zu erbringen hat, um die Immobilie zu erhalten. Dazu zählen neben dem vereinbarten Barkaufpreis zum Beispiel auch die übernommenen Schulden des Veräußerers.

Auch Schenkungen von Immobilien bzw. die Übergabe von Immobilien im Rahmen von Übergabsverträgen unterliegt der 3,5 %igen bzw. bei nahen Angehörigen der 2 %igen Grunderwerbsteuer.

Die Bemessungsgrundlage bei derartigen Verträgen ist normalerweise der dreifache Einheitswert. Dies ist allerdings nur mehr bis 01.06.2014 gültig, zumal der Verfassungsgerichtshof in einer Entscheidung die Bemessung der Grunderwerbsteuer unter Heranziehung des dreifachen Einheitswertes als verfassungswidrig erklärt hat. Es ist davon auszugehen, dass eine Neuregelung mit einer höheren Steuerbelastung einhergehen wird.

Eintragungsgebühr:

Für die Verbücherung des Eigentumsrechtes im Grundbuch fällt die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Kaufpreises an.

Dies gilt auch für Schenkungen bzw. Übergabsverträge, in welchem Fall der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der ge-

richtlichen Eintragungsgebühr herangezogen wird. Begünstigt sind jedoch Rechtsgeschäfte im erweiterten Familienkreis, wie zum Beispiel die Übertragung eines Grundstückes an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Wohnsitz haben oder hatten, und die Übertragung an Geschwister, Nichten und Neffen. Für diese Fälle bemisst sich die Eintragungsgebühr nach dem Dreifachen des Einheitswertes, höchstens aber nach einem Drittel des Verkehrswertes.

