

Welche Nebenkosten fallen beim Immobilienkauf an?

Beim Erwerb einer Immobilie müssen neben dem eigentlichen Kaufpreis auch die Nebenkosten berücksichtigt werden. Hier besteht bei Käufern häufig Verunsicherung, welche Kosten neben dem Kaufpreis üblicherweise noch anfallen. Dieser Beitrag gibt einen raschen Überblick über die üblichen Nebenkosten des Immobilienkaufs.

In Summe muss man als Käufer damit rechnen, dass zum Kaufpreis circa 10 % bis maximal 15 % an Nebenkosten hinzukommen; diese müssen unbedingt auch schon in der Finanzierung des Kaufs und bei der Prüfung des Haushaltsbudgets berücksichtigt werden. Welche Kosten konkret anfallen, hängt immer vom Einzelfall ab, daher ist es wichtig, sich vorab einen Überblick zu verschaffen und zu überlegen, welche Nebenkosten im eigenen Fall anfallen werden.

Hier ein Überblick über alle Nebenkosten geben, die üblicherweise auf einen Käufer zukommen:

- Für den Käufer fallen die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises und die **Eintragungsgebühr im Grundbuch** in Höhe von 1,1 % des Kaufpreises an (Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr trägt in der Praxis immer der Käufer). Die Steuer und Eintragungsgebühr wird vom Treuhänder direkt an das Finanzamt abgeführt und ist normalerweise gemeinsam mit dem Kaufpreis zu bezahlen. Eine möglicherweise anfallende Immobilienertragssteuer ist hingegen eine persönliche Steuer des Verkäufers und ist immer vom Verkäufer zu tragen.
- **Bearbeitungsprovision bei der Finanzierung:** Für die Bearbeitung der Kreditgewährung durch die Bank fällt meist eine Bearbeitungsprovision an, die Höhe sollte bei den Kreditverhandlungen mit der Bank besprochen, und verschiedene Angebote auch im Hinblick auf diese Nebenkosten der Finanzierung verglichen werden (die Nebenkosten der Finanzierung müssen im angebotenen effektiven Zinssatz berücksichtigt sein, um Vergleichbarkeit herzustellen).
- **Pfandrechtseintragungsgebühr:** In der Regel möchte die finanzierende Bank sich durch ein Pfandrecht auf der erworbenen Liegenschaft absichern. Wird daher für die finanzierende Bank ein Pfandrecht eingetragen, fällt hierfür eine Eintragungsgebühr im Grundbuch in Höhe von 1,2 % des eingetragenen Pfandrechtsbetrags an.
- **Vertragserrichtung, Treuhandchaft und Abwicklung durch den Rechtsanwalt:** Die Kosten sind vom Aufwand und Höhe des Kaufpreises abhängig, generell ist mit Kosten im Rahmen von circa 1,5 % bis 2 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu rechnen, wenn Ihr Rechtsvertreter den Vertrag erstellt, die Treuhandchaft übernimmt und die Abwicklung im Grundbuch durchführt. Teilweise werden pauschale Preise angeboten, in denen einzelne Steuern und Gebühren schon enthalten sind – hier müssen bei einem Vergleich die echten Kosten aus dem Gesamtpreis herausgerechnet werden (denn Steuern und Gebühren sind stets gleich). Wird der Vertrag dagegen vom Vertreter Ihres Vertragspartners erstellt, ist es sehr empfehlenswert, dass Sie den Vertrag von Ihrem eigenen Rechtsvertreter prüfen

lassen, um sich vor Risiken zu schützen – auch dann, wenn der Rechtsvertreter vorgeblich die Interessen beider Parteien berücksichtigt. In diesem Fall richten sich die Kosten üblicherweise nach dem tatsächlichen Prüfungs- und Beratungsaufwand.

- **Beglaubigungskosten:** Die Unterschriften auf allen Urkunden müssen für die Eintragung im Grundbuch beglaubigt werden; die Kosten richten sich nach festen Tarifen der Notare und betragen in Abhängigkeit von der Anzahl der Unterlagen und der Höhe des Kaufpreises in der Regel ein paar hundert Euro.
- **Vermittlung und Betreuung durch den Makler:** Die Provision für den Käufer beträgt meistens 3 % zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Neben diesen Kosten sollten Sie auch nicht darauf vergessen, eine bestimmte Summe für die **Einrichtung** und etwaige **Sonderwünsche** zu kalkulieren. Lassen Sie sich am besten schon im Vorfeld beraten, um Ihren Finanzbedarf möglichst genau abschätzen zu können!

(August 2018)

Mag. Daniel Richter ist auf Immobilienrecht spezialisierter Rechtsanwalt und Partner bei Joklik Katary Richter Rechtsanwälte.

Kontakt: daniel.richter@jkr.at

Web: www.jkr.at

Trotz sorgfältiger Bearbeitung sind alle Angaben in diesem Blog ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit; die enthaltenen Informationen können eine ausführliche Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Eine Haftung des Autors oder des Seitenbetreibers für die enthaltenen Informationen ist ausgeschlossen.