

Nebenkostenübersicht

Immobilien­geschäfte sind mit Neben­kosten ver­bun­den. An dieser Stelle bieten wir Ihnen eine detaillierte Übersicht dieser Neben­kosten.

Nebenkosten Kauf

Beim Kauf einer Immobilie ist zu beachten, dass zusätzlich zum Kaufpreis weitere Kosten, die sogenannten Neben­kosten, anfallen können. Die wichtigsten dieser Neben­kosten sind nachfolgend ange­führt.

1. Grunderwerbssteuer:

- 3,5 % des Kaufpreises
- vom Finanzamt berechnet
- (wenn Kaufvertrag zwischen nahen Verwandten: 2 % des Kaufpreises)

2. Eintragungsgebühr – Grundbuch:

- 1,1 % des Kaufpreises (für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch)

3. Vermittlungsprovision:

3.1. Kauf, Verkauf oder Tausch von

- **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
- Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
- **Unternehmen** aller Art
- Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück

bei einem Wert

bis Euro 36.336,42 je 4%
von Euro 36.336,43
bis Euro 48.448,49 je Euro 1.453,46
ab Euro 48.448,50 je 3%

von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zuzüglich 20% USt

3.2. Optionen:

- 50 % der Provision gem. Punkt 3.1, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

4. Errichtung des Kaufvertrages:

Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung fallen beim Notar oder Rechtsanwalt im Rahmen der jeweiligen Tarifordnung des Urkundenerrichters an.

5. Finanzierungskosten:

Wenn der Kaufpreis teilweise oder ganz fremdfinanziert wird, fallen zusätzlich an:

- 1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr

Nebenkosten Miete

1. Vergebührung des Mietvertrages:

1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. Ust.)

- bei unbestimmter Vertragsdauer vom dreifachen Jahreswert
- bei befristeter Vertragsdauer auf die Vertragsdauer, höchstens das 18fache
- bei befristeten Mietverträgen von Wohnungen sind die Gebühren mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.

2. Vertragserrichtungskosten:

Nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

2. Vermittlungsprovision:

Für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen. Dieser besteht aus:

- Haupt- oder Untermietzins,
- anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
- allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Vermittlung durch Immobilienmakler	Höchstprovision zuzüglich 20 %USt bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
<ul style="list-style-type: none"> • unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre 	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	2 Bruttomonatsmietzinse
<ul style="list-style-type: none"> • Frist genau 3 Jahre 	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	1 Bruttomonatsmietzins
<ul style="list-style-type: none"> • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit 	---	Ergänzung auf Höchstbetrag, höchstens jedoch 1/2 Bruttomonatsmietzins

Geschäftsräume sowie Wohnungen, die nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen (wie beispielsweise Ferienwohnungen oder Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) können beliebig befristet werden. Beträgt die Frist weniger als 2 Jahre, kann 1 Bruttomonatsmietzins als Provision mit dem Mieter vereinbart werden, beträgt sie mindestens 2, aber höchstens 3 Jahre, so sind 2 Bruttomonatsmietzinse zulässig.

Bei Verlängerung gibt es die Möglichkeit der Ergänzung auf drei Bruttomonatsmietzinse. Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 Bruttomonatsmietzinse) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomonatsmietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig miteinzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (Angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5% kann zusätzlich mit dem Vermieter vereinbart werden.