

## **Nebenkosten des Erwerbs**

### **1.) Grunderwerbsteuer**

Die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich bei jedem Immobilienkauf an das Finanzamt zu entrichten; sie beträgt 3,5 % bei Rechtsgeschäften unter Fremden oder 2 % bei Rechtsgeschäften im Familienkreis. Bei jeder Veräußerung einer Immobilie kann das Eigentumsrecht des Erwerbs im Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuch nachgewiesen wurde, dass die Grunderwerbsteuer gezahlt ist. Nach Überweisung der Grunderwerbsteuer stellt das Finanzamt die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung aus und stellt diese dem Urkunden Errichter zur Vorlage beim Grundbuchsgericht zu.

### **2.) Grundbucheintrag**

Die Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung (Eintragung) des Eigentumsrechtes eines Immobilienkäufers beträgt 1,1 % vom Kaufpreis und wird dem Käufer vom Grundbuchsgericht vorgeschrieben.

### **3.) Kosten der Vertragserrichtung**

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung von Kaufverträgen sind ebenso wie die Kosten für die Errichtung von Mietverträgen mit dem Vertragserrichter (Notar oder Rechtsanwalt) im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters direkt zu vereinbaren.

### **4.) Provision**

#### **Bei Kauf, Verkauf oder Tausch**

- 3% vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.
- bei Schlössern, Klöstern und Burgen 6 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

*Alle Angaben ohne Gewähr.*

# Nebenkosten bei Mietverträgen

## 1.) Vergebühlung des Mietvertrages (§33 TP5 GebG)

**Wohnraummietverträge** (abgeschlossen nach dem 10.11.2017) **sind generell von der Vergebühlung (gem. § 33 TP 5 GebG) befreit.**

Unter »Wohnräumen« sind Gebäude oder Gebäudeteile zu verstehen, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind). Wohnzwecken dienen Gebäude oder Räumlichkeiten in Gebäuden dann, wenn sie dazu bestimmt sind, in abgeschlossenen Räumen privates Leben, speziell auch Nächtigung, zu ermöglichen. Unter die Befreiung fallen daher nicht nur die Vermietung oder Nutzungsüberlassung der eigentlichen Wohnräume, sondern auch mitvermietete Nebenräume wie Keller- und Dachbodenräume. Auch ein gemeinsam (das heißt im selben Vertrag) mit dem Wohnraum in Bestand gegebener Abstellplatz oder Garten ist, wenn nicht eine andere Nutzung dominiert, als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen. Eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken liegt vor, wenn das zu Wohnzwecken benützte Flächenausmaß jenes zu anderen Zwecken übersteigt.

Für Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken gemietet werden (Geschäftsräume, neutrale Objekte), ist eine Vergebühlung in Höhe von 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes, zu entrichten.

Der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z. B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen.

## 2.) Vertragserrichtungskosten

Nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters.

## 3.) Vermittlungsprovision

Für die **Berechnung der Provision** wird der **Bruttomietzins** herangezogen.

Dieser besteht aus:

- Haupt- oder Untermietzins,
- anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Angaben,
- einem Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z. B. Lift),
- einem allfälligen Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer** nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die **Heizkosten** sind ebenso wenig mit einzurechnen, 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, Richtwertermietzins). Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5 % kann zusätzlich mit dem Vermieter vereinbart werden.

| Vermittlung von Mietverträgen<br>(Haupt- und Untermiete) über<br>Wohnungen und Einfamilienhäuser                     | Höchstprovision (zzgl. 20% USt.)                                                                                       |                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      | Vermieter*                                                                                                             | Mieter (nur wenn<br>Erstauftraggeber)                                                                               |
| Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre                                                                       | 3 BMM                                                                                                                  | 2 BMM                                                                                                               |
| Befristung bis zu 3 Jahren                                                                                           | 3 BMM                                                                                                                  | 1BMM                                                                                                                |
| Vereinbarung einer<br>Ergänzungsprovision bei Verlängerung<br>oder Umwandlung in ein unbefristetes<br>Mietverhältnis | Ergänzung auf<br>Höchstbetrag unter<br>Berücksichtigung der<br>gesamten<br>Vertragsdauer,<br>höchstens jedoch ½<br>BMM | Ergänzung auf<br>Höchstbetrag unter<br>Berücksichtigung der<br>gesamten Vertragsdauer,<br>höchstens jedoch ½<br>BMM |

| Vermittlung von Wohnungen durch<br>einen mit der Verwaltung des<br>Objekts betrauten Hausverwalter**                 | Höchstprovision (zzgl. 20% USt.)                                                                                       |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|                                                                                                                      | Vermieter*                                                                                                             | Mieter |
| Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre                                                                       | 2 BMM                                                                                                                  | -      |
| Befristung auf mind. 2 jedoch nicht<br>mehr als 3 Jahre                                                              | 2 BMM                                                                                                                  | -      |
| Befristung kürzer als 2 Jahre                                                                                        | 1 BMM                                                                                                                  | -      |
| Vereinbarung einer<br>Ergänzungsprovision bei Verlängerung<br>oder Umwandlung in ein unbefristetes<br>Mietverhältnis | Ergänzung auf<br>Höchstbetrag unter<br>Berücksichtigung der<br>gesamten<br>Vertragsdauer,<br>höchstens jedoch ½<br>BMM | -      |

| Vermittlung von Geschäftsräumen<br>aller Art (Haupt- und Untermieten)                                                                                                          | Höchstprovision (zzgl. 20% USt.) |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                | Vermieter                        | Mieter                                                                                |
| Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre                                                                                                                                 | 3 BMM                            | 3 BMM                                                                                 |
| Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre                                                                                                                           | 3 BMM                            | 2 BMM                                                                                 |
| Befristung kürzer als 2 Jahre                                                                                                                                                  | 3 BMM                            | 1 BMM                                                                                 |
| Vereinbarung einer<br>Ergänzungsprovision bei Verlängerung<br>oder Umwandlung in ein unbefristetes<br>Mietverhältnis                                                           |                                  | Ergänzung auf<br>Höchstbetrag unter<br>Berücksichtigung der<br>gesamten Vertragsdauer |
| Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden wie die Überwälzung der Mieterprovision auf den Vermieter (§ 12 ImmVO). |                                  |                                                                                       |

- \* Die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den zulässigen Höchstbetrag bis zu 100 % überschreiten, sofern mit dem anderen Teil keine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart wird.
- \*\* Nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist.

Alle Angaben ohne Gewähr.