

Nebenkosten

Nebenkosten 1 von 3

Beim Erwerb einer Wohnung oder beim Kauf einer Liegenschaft fallen neben dem Kaufpreis Gebühren und Nebenkosten an, an die Sie im ersten Moment vielleicht gar nicht denken. Grundsätzlich ist zwischen Kaufnebenkosten, die in jedem Fall zu berücksichtigen sind, und Finanzierungsnebenkosten, die nur im Falle einer Finanzierung entstehen, zu unterscheiden. Damit Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraumes von diesen Zusatzkosten nicht unangenehm überrascht werden, haben wir für Sie die nachstehende Zusammenfassung erstellt. Sie soll Ihnen helfen, Ihre Ausgaben so vollständig wie möglich zu erfassen, damit Sie deren Finanzierung rechtzeitig sichern können.

Kaufnebenkosten

Die Kaufnebenkosten dürfen beim Erwerb eines neuen Eigenheims nicht unterschätzt werden, da diese – je nach Art der Immobiliensuche, Hausbauplanung und Vertragsabwicklung – zwischen 7% und 11% des Kaufpreises ausmachen können. Zu den wesentlichen Positionen zählen:

Grunderwerbssteuer (GrESt)

Diese beträgt 3,5% des Kaufpreises (bei Erwerb durch nahe Angehörige, zum Beispiel Ehegatten oder Kinder reduziert sich der Prozentsatz auf 2%) und wird nach Anzeige des unterfertigten Kauf- bzw. auch Anwartschaftsvertrages beim Finanzamt vorgeschrieben. Die Grunderwerbssteuer kann somit lange vor Übergabe einer zu errichtenden Wohnung fällig sein.

Im Gegensatz zu früher, wo die GrESt nur direkt an das zuständige Finanzamt für Gebühren- und Verkehrs-Steuern abgeliefert werden musste, kann diese heute auch von Notaren und Rechts-Anwälten direkt abgerechnet werden. Diese Vorgangsweise verkürzt die Abwicklungsdauer.

Eintragungsgebühr / Eigentumsrecht

Die Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht beträgt 1% vom Kaufpreis und ist an das Bezirksgericht / Grundbuch zu zahlen.

Beglaubigungskosten

Sämtliche Urkunden, die Grundlage für Eintragungen ins Grundbuch sein sollen, wie Kaufvertrag, Schuldschein, etc., müssen von den Vertrags-Parteien bei Gericht oder beim Notar beglaubigt unterfertigt werden. Die Kosten hierfür sind summenabhängig und belaufen sich im Regelfall ca. zwischen € 36,- und € 220,-.

Barauslagen

Antragsformulare, Verträge, Vollmachten, etc. müssen mit „Stempelmarken“ in unterschiedlicher Gebührenhöhe versehen werden. Urkunden im Zusammenhang mit Wohnbau-Förderungen sind von diesen Gebühren befreit.

Vertragserrichtung

Rechtskundige Betreuung ist schon aus formellen Gründen zu empfehlen, da die Vertragsgestaltung und vor allem die grundbücherliche Durchführung von der Einhaltung zahlreicher Formvorschriften abhängt. Weiters kann Sie ein Rechts-Anwalt oder Notar, der mit Kaufverträgen Erfahrung hat, auch wirtschaftlich beraten und auf günstige oder nachteilige Formulierungen im Vertrag aufmerksam machen. Das übliche Honorar beträgt rund 1,5% zzgl. Ust.

Vermittlungskosten

Sofern Sie bei der Suche nach einem geeigneten Immobilien-Projekt die Dienste eines Maklers / Vermittlungsbüros in Anspruch nehmen, müssen Sie auch die dafür anfallenden Vermittlungskosten berücksichtigen. Die nachstehend aufgelisteten Tarife sind in der Immobilien-Maklerverordnung geregelt und beziehen sich auf die Höhe des Kaufpreises:

Kaufpreis

Höchsttarife + 20% Umsatz-Steuer

Bis € 36.336,42	4%
€ 36.336,43	
bis € 48.448,50	€ 1.453,46
Ab € 48.448,51	3%

Planungskosten für Architekten

Je nach von Ihnen gewünschten Leistungsumfang, kann ein Architekt beim Bau eines Eigenheimes, beim Wohnungsumbau oder Dachgeschossausbau nicht nur in planerischer Hinsicht unterstützen, sondern auch durch professionelles Auswählen von Baufirmen und Überwachung der Baudurchführung zur Seite stehen. Das Honorar ist unterschiedlich hoch – je nachdem, ob Sie ihn nur mit der Planung und Einreichung bei der Baubehörde oder auch mit der Umsetzung des Projektes und der Bauaufsicht beauftragen. Soll der Architekt alle genannten Leistungen erbringen, müssen Sie mit folgenden Kosten rechnen:

- Eigenheim / Neubau:
- Sanierung oder Dach-Geschossausbau:

Die genannten Sätze sind Richtwerte und können je nach Art des Projektes abweichen!

Finanzierungsnebenkosten

Im Falle einer Finanzierung Ihrer Immobilie müssen Sie die entsprechenden Nebenkosten bei Ihrer Kostenplanung berücksichtigen. Zu den wesentlichen Positionen zählen:

Kreditvertragsgebühr

Die Kreditvertragsgebühr fällt nur einmalig bei der Krediteinräumung an und beläuft sich auf 0,8% des Kreditbetrages. Das finanzierende Institut entrichtet sie direkt an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, wodurch der Kredit für die gesamte vorgesehene Laufzeit vergebührt ist.

Bearbeitungsgebühren

Die im Vorfeld einer Kreditbearbeitung anfallenden Kosten des Geldgebers, wie Bonitätsprüfung, Schätzung bzw. bankinterne Wertermittlung der Liegenschaft, Ausfertigung der Kreditverträge, etc. werden mit der Bearbeitungsgebühr abgedeckt, die erst anlässlich der Kreditanspruchnahme einmalig verrechnet wird. Da Bearbeitungsgebühr und Kreditverzinsung zumeist wechselwirkend in Zusammenhang stehen, sollten Sie bei Offerten unbedingt beide Komponenten berücksichtigen. Denn je niedriger die Bearbeitungsgebühr, desto höher ist oft die Verzinsung – und das auf die gesamte Laufzeit.

Eintragungsgebühr / Hypothek

Für eine langfristige, zinsgünstige Finanzierung ist die Besicherung derselben im Grundbuch notwendig. Die entsprechende Eintragungsgebühr von Hypotheken beläuft sich grundsätzlich auf 1,2% des Kreditbetrages, wobei zu berücksichtigen ist, dass je nach Art der Finanzierung der Kreditbetrag um 20% bis 30% erhöht bzw. ein zusätzlicher Betrag als Nebengebührensicherstellung eingetragen wird. Somit ist die Eintragungsgebühr zwischen 1,44% und 1,56% vom Kreditbetrag anzusetzen.

Im Falle von Vorfinanzierungen wird dagegen aufgrund der meist kurzen Laufzeit eine Vormerkung in Form einer Rangordnung für die beabsichtigte Eintragung einer Hypothek vorgenommen. Dadurch können Kosten eingespart werden, da diese Vormerkung nur 0,6% des Kreditbetrages ausmacht.

Gänzlich gebührenbefreit sind unter bestimmten Voraussetzungen Finanzierungen bei Bausparkassen sowie Finanzierungen, welche in Zusammenhang mit bewilligten Wohnbauförderungsgeldern stehen.