

Nebenkostenübersicht

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlene Geschäftsbedingungen nach § 10 IMV 1996. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann zur Richtigkeit des Inhaltes keine wie immer geartete Haftung übernommen werden.

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung..... 3,5%
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)

2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1%

3. Kosten der Vertragserrichtung, grundbücherlichen Durchführung und allfällige Treuhandschaft nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters

5. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)

6. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.

7. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)

8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

a) bei 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 EUR 36.336,42 je 4%
von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 EUR 1.453,46*
ab EUR 48.448,51 je 3%

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

* *Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO*

b) bei Optionen

- 50% der Provision gem. Punkt 8. a), welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. Grundbuchseintragungsgebühr 1,2%
2. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung 0,6%
3. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif
6. Vermittlungsprovision: Darf den Betrag von 2% der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5% der Darlehenssumme nicht übersteigen.

III. Nebenkosten bei Mietverträgen

1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahreswertes. Seit 1.7.1999 ist der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten **Bestandverträgen** über Gebäude oder Gebäudeteile, die **überwiegend Wohnzwecken** dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem **Dreifachen des Jahreswertes** begrenzt.

2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

3. 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.

a) Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser durch den Immobilienmakler

vom Vermieter 3 Bruttomonatsmietzinse

vom Mieter 2 Bruttomonatsmietzinse bei befristeter Vertragsdauer über 3 Jahre oder unbefristet
1 Bruttomonatsmietzins bei Vertragsdauer bis zu 3 Jahren

Eine Ergänzungsprovision auf den Höchstbetrag nach Maßgabe der Vertragsdauer bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis kann bis zu maximal einer halben Bruttomonatsmiete vereinbart werden.

b) Vermittlung von Wohnungen durch den Hausverwalter des Gebäudes, in welchem sich der Mietgegenstand befindet, ausgenommen es besteht Wohnungseigentum und der Auftraggeber ist nicht Mehrheitseigentümer (wirtschaftlicher Bezug)

vom Vermieter 2 Bruttomonatsmietzinse bei befristeter Vertragsdauer über 3 Jahre oder unbefristet
2 Bruttomonatsmietzinse bei befristeter Vertragsdauer auf mind. 2 Jahre jedoch nicht mehr als 3 Jahre
1 Bruttomonatsmietzins bei befristeter Vertragsdauer unter 2 Jahren

vom Mieter 1 Bruttomonatsmietzins bei befristeter Vertragsdauer über 3 Jahre oder unbefristet
1/2 Bruttomonatsmietzins bei befristeter Vertragsdauer auf mind. 2 Jahre jedoch nicht mehr als 3 Jahre
1/2 Bruttomonatsmietzins bei Vertragsdauer bis zu 3 Jahren

Eine Ergänzungsprovision auf den Höchstbetrag nach Maßgabe der Vertragsdauer bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis kann bis zu maximal einer halben Bruttomonatsmiete vereinbart werden.

c) Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- u. Untermiete)

vom Vermieter 3 Bruttomonatsmietzinse
vom Mieter 3 Bruttomonatsmietzins bei befristeter Vertragsdauer über 3 Jahre oder unbefristet
2 Bruttomonatsmietzins³ bei befristeter Vertragsdauer auf mind. 2 Jahre jedoch nicht mehr als 3 Jahre
1 Bruttomonatsmietzins bei Vertragsdauer bis zu 3 Jahren

Eine Ergänzungsprovision auf den Höchstbetrag nach Maßgabe der Vertragsdauer bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis kann bis zu maximal einer halben Bruttomonatsmiete vereinbart werden.

Eine Überwälzung der Vermieterprovision (maximal 3 Bruttomonatsmieten) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden.

IV. Nebenkosten bei Pachtverträgen

1. Vergebühung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebG) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.

2. Vertragserrichtungskosten nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters

3. Vermittlungsprovision

a) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land und Forstwirtschaft

Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses festgelegt ist.

Bei unbestimmter Pachtdauer 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses

Bei bestimmter Pachtdauer

- Bis zu 6 Jahren 5%
- Bis zu 12 Jahren 4%
- Bis zu 24 Jahren 3%
- Über 24 Jahre 2%

jeweils plus 20% UST.

Für die Vermittlung von Zubehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3% des Gegenwertes plus 20% UST vereinbart werden.

b) Unternehmenspacht

Bei unbestimmter Pachtdauer 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses

Bei bestimmter Pachtdauer

- Bis zu 5 Jahren 5%
- Bis zu 10 Jahren 4%
- Über 10 Jahre 3%

jeweils plus 20% UST.

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

V. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

Die Höchstprovision für die Vermittlung von Baurechten beträgt bei einer Dauer des Baurechtes von

- 10 bis 30 Jahre 3%
- Über 30 Jahre 2%

des auf die Dauer des Baurechtes entfallenden Bauzinseszinses zuzgl. 20% USt.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2% eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3% zuzüglich USt. berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung § 12 Abs. 4 ImVO). Da die Obergrenze mit 2 % des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinseszinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer längeren Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.