

Erschöpft, aber glücklich: Auf dem Weg zur eignen Immobilie müssen viele Stationen erfolgreich absolviert werden



FOTO: HALFPUNKT/STOCKPHOTO, SPIEGELFELD/MARBLEN, STUDIO5/STOCKPHOTO

Die erste eigene Immobilie

Der Kauf einer Immobilie ist wie eine Abenteuerreise. Damit der Weg nicht holprig wird, gilt: Einen Schritt nach dem anderen. VON VANESSA HAIDVOGL

Monatelang haben Thomas und Sophie die Wohnungsanzeigen und Tageszeitungen auf dem Tisch. Sie durchforsten die Immobilienportale und durchstöbert – auf der Suche nach ihrer Traumwohnung. Eigentum sollte es sein, 90 Quadratmeter groß, mit Terrasse. Neue Wohnung oder gebraucht war dem Paar egal, aber die Infrastruktur sollte passen. Sprich, der Arbeitsplatz mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut von Zuhause erreichbar und ein Nahversorger in unmittelbarer Nähe sein.

Sie sich einen Grundbuchauszug vom Verkäufer oder beim Bezirksgericht. Daraus können Sie ersehen, ob die Wohnung lastenfrei ist, und ob Rechte anderer Personen bestehen. Noch eine wichtige Anlaufstelle für Interessenten von gebrauchten Wohnungen ist die Hausverwaltung. Sie gibt Auskunft über die Höhe der Betriebskosten, Rücklagen oder über beispielsweise in der nächsten Zeit Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Gebäudes gibt. Bei all diesen Formalitäten hilft auch der Makler weiter.



1. Wohnung gefunden, Zuschlag bekommen

Mehrere Wohnungen haben die beiden besichtigt und endlich war es soweit: Die passende Immobilie wurde im 14. Bezirk gefunden. Doch dann ging das große Zittern für Thomas und Sophie erst los, denn der Makler teilte ihnen mit, dass es mehrere Interessenten für die Wohnung gibt. Wie kommt man den Zuschlag, fragen wir Georg Spiegelfeld, Präsident des Immobilienräts Österreich: „Der Verkäufer entscheidet, an wen er verkaufen will. Je weniger Vorbehalte wegen Finanzierung bzw. leichte Einigung über Sondervereinbarungen zur Ablöse oder Mängelbehebung, desto besser stehen die Chancen.“ Bei mehreren Interessenten müssen oft auch Angebote von den Käufern kommen, der Verkäufer entscheidet auch hier, an wen er verkaufen will.



„Der Kauf einer Immobilie sollte niemals eine schnelle Entscheidung sein, sondern immer gründlich überdacht werden.“

Georg Spiegelfeld, Präsident Immobilienräts Österreich

2. Finanzierung sichern

Thomas und Sophie haben den Zuschlag durch den Verkäufer erhalten, sie kontaktieren mehrere Banken, um Vergleichsangebote für die Finanzierung einzuholen. Bei der Kreditvergabe wird im Regelfall ein bestimmter Eigenmittelantrag eingefordert, meist liegt dieser bei 20 Prozent. Es gilt: Je höher der Eigenmittelantrag, desto



Die erste eigene Immobilie (1/2)

Kurier/Immo | Seite 6, 8 | 29. Januar 2022
 Auflage: 156.914 | Reichweite: 496.000

Andrea Baidinger



Die erste eigene Immobilie



„Die erste Rechtsberatung, die rund um den Erwerb einer Immobilie durchaus auch umfassender ausfallen kann, ist bei sämtlichen Notaren bundesweit kostenfrei.“

Matthias Klein, Notar/Dr. Andreas Klein

desro höher auch die Finanzierungs-wahrscheinlichkeit. Welche Kreditkonditionen man bekommt, hängt aber nicht zuletzt vom Verhandlungsgeschick ab. Vergibt eine Bank einen Kredit für die Immobilienfinanzierung, dann prüft diese grundsätzlich die Bonität des Kreditnehmers sowie die Besicherung des Kredits. Immobilienkredite werden in Österreich normalerweise hypothekarisch besichert, das bedeutet, dass die Bank ein Pfandrecht für die zu finanzierende Liegenschaft bekommt, welches im Grundbuch vermerkt wird. Die Bonitätsprüfung umfasst die Prüfung der Kreditwürdigkeit, Kreditfähigkeit sowie die Rechts- und Geschäftsfähigkeit der Person, die den Kreditantrag stellt.

3. Kaufvertrag und Notar Als die Bewilligung des Kreditnehmers sowie die Besicherung des Kredits. Immobilienkredite werden in Österreich normalerweise hypothekarisch besichert, das bedeutet, dass die Bank ein Pfandrecht für die zu

wurde, stand dem Vertragsabschluss beim Notar mit allen Beteiligten nichts mehr im Wege. Die Aufgabe des Notars ist nicht nur die Erstellung des Vertrages, er klärt sowohl Käufer wie auch Verkäufer über sämtliche Belange auf.

Der Immobilienkaufvertrag ist eine übereinstimmende Willenserklärung: Der Verkäufer verpflichtet sich dazu, die Liegenschaft ins Eigentum des Käufers zu übergeben. Dieser bestätigt mit der Unterschrift, im Gegenzug den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen. Der Kaufvertrag stellt sicher, dass alle Vereinbarungen klar und deutlich festgehalten werden und dient dem Schutz aller Vertragsparteien. Tauchen im Nachhinein Unstimmigkeiten auf, kann man sich auf eben diesen unterzeichneten Kaufvertrag beziehen. Der Notar fungiert zudem oft als Treuhänder. Bei treuhändischer Abwicklung zahlt die Käufer bzw. die Bank den Kaufpreis oder die Raten nicht direkt an die Verkäuferseite, sondern an einen Notar. Der Vorteil: Der Treuhänder leitet das gesamte Geld erst dann weiter, wenn das Eigentumsrecht des Käufers im Grundbuch eingetragen ist.

„Heutzutage reicht oft ein Termin beim Notar, wenn vorab alles telefonisch, per E-Mail oder Video-

konferenz besprochen und geklärt werden konnte, zur Unterfertigung des finalen Kaufvertrages. Schon heute kann die Unterfertigung des Kaufvertrages, unter Erfüllung weniger Voraussetzungen voll digital, ohne analogen Unterfertigungstermin, erfolgen“, weiß Notar Matthias Klein. Und er rät bei Unsicherheiten rund um den Kauf, schon frühzeitig zu einem Experten zu kommen: „Die erste Rechtsberatung, die in diesen Belangen durchaus auch umfassender ausfallen kann, ist bei sämtlichen Notaren, bundesweit, kostenfrei.“

„Ein Kauf sollte niemals eine schnelle Entscheidung sein. Denn das Zurückzögern von einem Ver-



FOTO: MAFPOINT/STOCKPHOTO, STUDIO/STOCKPHOTO

trag ist nur in Ausnahmefällen bis gar nicht möglich“, weiß auch Georg Spiegelfeld.

4. Schlüsselübergabe Zur Schlüsselübergabe kommt es immer erst, wenn der Kaufpreis (inklusive aller Nebenkosten) auf dem Treuhandkonto erliegt. Ab diesem Zeitpunkt verfügt der Treuhänder über das Geld und es kann gemäß der Treuhandvereinbarung im Kaufvertrag das Geld an den Verkäufer überwiesen werden. Das Geld fließt an den Verkäufer aber erst, wenn es einen Grundbucheintrag gibt. Das kann allerdings ein paar Wochen dauern.

SAMSTAG, 29. JANUAR 2022

SAMSTAG, 29. JANUAR 2022



Am Ziel: Mit dem Schlüssel zur neuen Wohnung können die Umszuarbeiten beginnen

Nebenkosten auf einen Blick

10 bis 12 Prozent machen Steuern, Provisionen und Gebühren aus

Grunderwerbssteuer Bei jedem Immobilienerwerb fällt in Österreich die Grunderwerbssteuer als Übertragungssteuer einmalig an. Bei Kaufverträgen wird die Grunderwerbssteuer in der Regel vom Kaufpreis berechnet. Der Steuersatz beträgt grundsätzlich 3,5 Prozent.

Eingabe Grundbuch Für jede elektronisch übermittelte Eingabe ins Grundbuch ist eine Gebühr von 47 Euro fällig.

Eintragungsgebühr Grundbuch Für die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbuchung) ist eine Gebühr von 11 Prozent des Kaufpreises zu entrichten.

Eintragungsgebühr Pfandrecht bei Aufnahme von Krediten 1,2 Prozent der Pfandsomme.

Maklerprovision Hat ein Makler die Eigentumswohnung vermittelt, fällt eine Provision an. In der Regel müssen Käufer mit dem maximal zulässigen Vermittlungshonorar rechnen: Das sind 3 Prozent des Kaufpreises plus 20 Prozent Umsatzsteuer (Immobilienmaklerverordnung).

Notarkosten Die Notarkosten ergeben sich prinzipiell nach dem sogenannten Notariatsrangsatz und sind in der Regel davon abhängig, was der Notar in dem konkreten individuellen Fall zu tun hat. In der Regel bezahlt man 1,5 Prozent vom Kaufpreis zzgl. Umsatzsteuer und aller Gebühren und Barauslagen.

8 KURIER

ern, während der Wartezeit empfindet es sich, Anbote für eine Haushaltsversicherung einzuholen.

Nach vielen absolvierten Stationen war es endlich soweit: Thomas und Sophie erhielten die Schlüssel für ihre erste eigene Wohnung. Das war auch gleichzeitig der Startschuss, um Maler, Tischler und Umzugsfirma zu beauftragen, die allesamt in den nächsten Wochen dafür sorgen werden, dass die beiden bald in ihr neues Zuhause einziehen können.

IMMO-Serie: Meine erste Immobilie. Alles zu Steuern am 5.2.; Rechte und Pflichten der Eigentümer 12.2.; Meldewesen, Erst- und Zweitwohnsitz 19.2.

SAMSTAG, 29. JANUAR 2022

8 KURIER

Lexikon zum Immobilienkauf

Begriffe und Prozesse – kurz zusammengefasst

Bieterverfahren: Es gibt oft keine feste Preisangabe, um dem Käufer keinen Anhaltspunkt für den Wert der Immobilie zu geben. Wird ein Makler mit dem Bieterverfahren beauftragt, nennt der Verkäufer diesem meist einen Mindestpreis, zu dem er noch verkaufen will.

Grundbuch: Der Eigentümer muss ins Grundbuch eingetragen werden, denn in Österreich ist für den Erwerb nicht das Unterschreiben des Kaufvertrages, sondern der Eintrag ins Grundbuch rechtlich ausschlaggebend.

Kaufvertrag: Anwälte und Notare erstellen Kaufverträge für Immobilien in Österreich. Dieser kümmert sich um sämtliche Formalitäten und übernimmt auch die Treuhandschaft über den Kaufpreis.

Treuhandkonto: Die Abwicklung einer Immobilientransaktion durch einen Treuhänder (Rechtsanwalt oder Notar) bedeutet, dass der Kaufpreis nicht direkt auf das Konto des Verkäufers bezahlt wird, sondern auf ein speziell für diesen Kaufvertrag eröffnetes Treuhandkonto bei der Treuhandbank zu überweisen ist. Der Treuhänder haftet für das Geld und transferiert diesen erst bei Vorliegen im Vorhinein vereinbarter Bedingungen (z. B. Einverleibung des Eigentumsrechtes) auf das Konto des Verkäufers.

9 KURIER

Die erste eigene Immobilie (2/2)

Kurier/Immo | Seite 6, 8 | 29. Januar 2022
Auflage: 156.914 | Reichweite: 496.000

Andrea Baidinger

