

Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf einer Immobilie

Informationen zu Nebenkosten, Provision und Maklervertrag | Stand: 20.10.2026

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie fallen neben dem Kaufpreis weitere Kosten an. Diese Übersicht informiert über die wichtigsten Positionen, damit Sie vor Vertragsabschluss wissen, womit Sie rechnen müssen. Alle Prozentsätze beziehen sich auf den jeweils angegebenen Wert; Umsatzsteuer ist gesondert angeführt.

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer

Beim entgeltlichen Kauf beträgt die Grunderwerbsteuer **3,5 %** vom Wert der Gegenleistung, in der Regel vom Kaufpreis. Bei unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Erwerben (zum Beispiel innerhalb der Familie) gilt ein Stufentarif: 0,5 % bis EUR 250.000, 2 % für die nächsten EUR 150.000 und 3,5 % für den darüber liegenden Betrag. Ermäßigungen und Befreiungen bestehen nur in engen Sonderfällen.

2. Eintragungsgebühr im Grundbuch

Für die Eintragung des Eigentumsrechts fällt eine Gerichtsgebühr von **1,1 %** vom Wert des Rechts an, in der Regel vom Kaufpreis.

Befristete Gebührenbefreiung: Für den entgeltlichen Erwerb einer Wohnstätte zur Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses bestand eine befristete Befreiung von der Eintragungsgebühr (bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000). Sie galt nur für Grundbuchanträge, die bis zum 30.06.2026 bei Gericht eingelangt sind, und musste im Antrag ausdrücklich geltend gemacht werden. Für später eingebrachte Anträge ist nach dem uns bekannten Rechtsstand die reguläre Gebühr zu entrichten. Bitte klären Sie Ihren Einzelfall mit dem Vertragserrichter.

3. Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung

Die Kosten für die Errichtung des Kaufvertrags, die Treuhandabwicklung und die Durchführung im Grundbuch richten sich nach der Tarifordnung des Vertragserrichters (Rechtsanwalt oder Notar) beziehungsweise nach Vereinbarung und werden zuzüglich 20 % Umsatzsteuer verrechnet. Ein fester Prozentsatz besteht nicht.

4. Grundverkehr

Je nach Bundesland und Art der Liegenschaft kann ein Verfahren nach dem Grundverkehrsgesetz erforderlich sein (Genehmigung oder Anzeige). Verfahren und Kosten sind länderweise unterschiedlich.

5. Maklerprovision

Die Provision ist in Abschnitt IV dargestellt.

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

Wird der Kauf über ein Darlehen mit Pfandrecht finanziert, fallen zusätzliche Kosten an:

- **Eintragungsgebühr für das Pfandrecht:** 1,2 % vom Wert des einzutragenden Pfandrechts (in der Regel der Höchstbetrag des Darlehens).
- **Anmerkung der Rangordnung** für ein beabsichtigtes Pfandrecht: 0,6 % vom Wert des Rechts.
- **Bankkosten:** Bearbeitungs-, Schätz-, Kontoführungs- und sonstige Spesen nach den Bedingungen der finanzierenden Bank.
- **Vermittlungsprovision für das Darlehen:** bei Vermittlung im Zusammenhang mit einem von uns vermittelten Immobiliengeschäft höchstens 2 % der Darlehenssumme; ohne einen solchen Zusammenhang höchstens 5 %. Auf diese Provision fällt keine Umsatzsteuer an.

III. Energieausweis

Beim Verkauf trifft grundsätzlich den Verkäufer die Pflicht, dem Käufer einen gültigen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen (Energieausweis-Vorlage-Gesetz). Die Kosten für die Erstellung trägt in der Regel der Verkäufer. Einzelheiten und Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

Der Anspruch auf Provision entsteht, wenn das vermittelte Geschäft durch die Tätigkeit des Maklers zustande kommt (MaklerG). Die Höhe darf die Höchstsätze der Immobilienmaklerverordnung nicht übersteigen. Sie fällt für Verkäufer und Käufer jeweils gesondert an, zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Wohnungseigentum, Einfamilienhäuser, Grundstücke)

Wert der Liegenschaft	Höchstprovision (je Vertragsseite, zzgl. 20 % USt)
bis EUR 36.336,42	4 %
EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50	Pauschale von EUR 1.453,46
ab EUR 48.448,51	3 %

- **Optionen:** Für die Vermittlung eines Optionsrechts darf höchstens die Hälfte der Provision verrechnet werden, die im Fall des Kaufabschlusses anfällt. Sie wird auf die Provision angerechnet.
- **Baurecht:** Bei einer Dauer von 10 bis 30 Jahren höchstens 3 % des auf die Dauer entfallenden Bauzinses, bei einer Dauer über 30 Jahren höchstens 2 % (höchstens für 45 Jahre), jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.
- **Fälligkeit:** Die Provision wird mit Zustandekommen des Kaufvertrags beziehungsweise bei Unterfertigung des Kaufanbots in Rechnung gestellt.

Doppelmaklertätigkeit

Die georgfranz immobilien gmbh darf nach § 5 Abs 3 MaklerG auch für die Gegenseite tätig sein und ist beim Kauf und Verkauf in der Regel als Doppelmakler tätig. Liegt keine Doppelmaklertätigkeit vor, weisen wir ausdrücklich darauf hin.

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Verbraucher werden vor Abschluss des Maklervertrags über Art und Umfang der Tätigkeit des Maklers, über eine allfällige Doppelmaklertätigkeit, über wirtschaftliche oder familiäre Naheverhältnisse zum Vertragspartner, über die Höhe der Provision und über die voraussichtlichen Nebenkosten informiert (§ 30b KSchG, MaklerG). Angaben zum Objekt (Preis, Fläche, Ausstattung) beruhen auf den Unterlagen und Auskünften des Eigentümers und werden von uns nicht geprüft; Bescheide und Genehmigungen werden nicht überprüft.

VI. Rücktrittsrechte

- **Fern- und Auswärtsgeschäfte (FAGG):** Wird der Maklervertrag mit einem Verbraucher ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (zum Beispiel E-Mail oder Telefon) oder außerhalb der Geschäftsräume geschlossen, kann der Verbraucher binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Das Muster-Widerrufsformular finden Sie im Anhang. Verlangt der Verbraucher ausdrücklich, dass wir bereits vor Ablauf der Frist tätig werden, und haben wir die vereinbarte Leistung vollständig erbracht, erlischt das Rücktrittsrecht.
- **Konsumentenschutzgesetz (KSchG):** Daneben bestehen gesetzliche Rücktrittsrechte für Verbraucher, etwa nach §§ 3 und 30a KSchG. Ob und unter welchen Voraussetzungen sie im Einzelfall gelten, hängt vom konkreten Geschäft ab. Wir informieren Sie gerne.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei der Veräußerung

Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken unterliegen der Immobilienertragsteuer von **30 %** des Veräußerungsgewinns (bei steuerverfangenen Grundstücken). Für bestimmtes Altvermögen kann pauschal ein Steuersatz von 4,2 % beziehungsweise 18 % des Veräußerungserlöses angesetzt werden. Befreiungen bestehen unter anderem für die Veräußerung des Hauptwohnsitzes (bei ausreichender Wohndauer) und für selbst hergestellte Gebäude. Die steuerliche Behandlung hängt vom Einzelfall ab; bitte ziehen Sie Ihren Steuerberater bei.

Schlussbestimmungen

Salvatorische Klausel: Sollten einzelne Angaben oder Bestimmungen dieser Übersicht oder des zugrunde liegenden Maklervertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt jene zulässige Regelung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken.

Hinweis: Diese Übersicht wurde von der georgfranz immobilien gmbh erstellt, gibt den Rechtsstand zum angegebenen Stand wieder und ist ein unverbindlicher Überblick. Sie ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Rechtsgrundlagen sind insbesondere das Maklergesetz (MaklerG), die Immobilienmaklerverordnung (IMV), das Konsumentenschutzgesetz (KSchG), das Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG), das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), das Gerichtsgebührengesetz (GGG) und das Gebührengesetz (GebG). Alle Provisionssätze verstehen sich als gesetzliche Höchstsätze.

Anhang: Muster-Widerrufsformular

(Anhang I zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz, FAGG. Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An: georgfranz immobilien gmbh, Mariahilferstraße 32, 8020 Graz, E-Mail: info@georgfranz.at

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

Bestellt am (*) / erhalten am (*): _____

Name des/der Verbraucher(s): _____

Anschrift des/der Verbraucher(s): _____

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier): _____

Datum: _____

(*) Unzutreffendes streichen.