

Allgemeines zum Immobilienerwerb in Österreich

Grundsätzlich ist ein uneingeschränkter Immobilienerwerb durch alle EU-Bürger möglich, da diese mit einem Inländer mittlerweile gleichgestellt sind. Somit ist eine Eigennutzung, sowie auch eine Vermietung unbedenklich (das umfassende Mietrecht kann gesondert erläutert werden).

Lediglich bei einer Nutzung zu Ferienzwecken muss darauf geachtet werden, dass die Ferienimmobilie auch mit einer Freizeitwidmung versehen ist.

Anders als in Deutschland, wo der § 311b BGB regelt, dass ein Verkauf einer Immobilie einer notariellen Beurkundung bedarf, sind nach österreichischem Recht Immobilienkaufverträge sogenannte Konsensual-Verträge. Dies bedeutet, sie kommen schon mit der erklärten Willenseinigung (Konsens) zwischen Käufer und Verkäufer zustande. Eine bloße Einigung über die Kaufsache und den Kaufpreis ist bereits ausreichend bindend. (Titel + Modus).

Somit ist hier Vorsicht geboten.

Um die Eigentumsumschreibung auf den neuen Besitzer (Aufsandung) im Grundbuch zu erlangen, ist eine verbücherungsfähige Urkunde meist durch einen Anwalt vorzubereiten. Diese wird dann später bei einem Notar beurkundet. Ebenso werden vom Notar auch andere Voraussetzungen geprüft, wie zum Beispiel das Grundverkehrsgesetz. Diese sind Bedingungen, um eine Eigentumseintragung im Grundbuch zu erlangen.

Grunderwerbsteuer: In der Regel 3,5% errechnet aus dem Kaufpreis