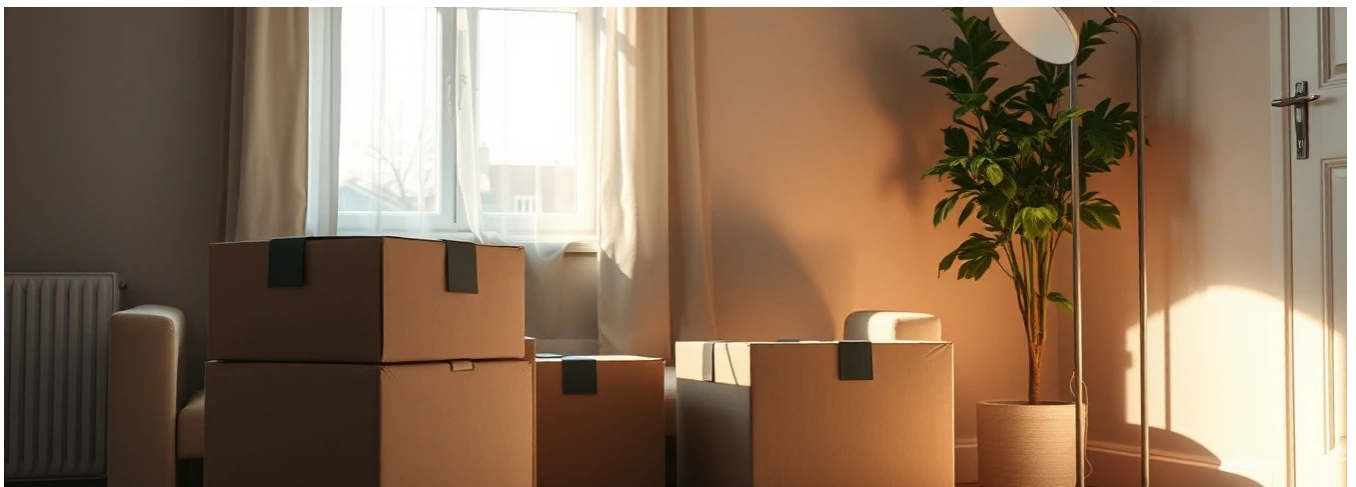


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Kaufnebenkosten in Österreich ermitteln: Jede Kostenart mit ihrer tatsächlichen Grundlage und Fälligkeit erfassen

Wie ermittle ich die Erwerbsnebenkosten eines österreichischen Immobilienkaufs vollständig, ohne Steuern, Grundbuch und Honorare aus derselben ungeprüften Pauschale zu berechnen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Kaufpreis ist verhandelt. Für die Nebenkosten hast du bisher einen pauschalen Zuschlag angesetzt. Jetzt kommen ein Vertragsangebot, Angaben zur Finanzierung und eine Steuerberechnung hinzu, die offenbar mit verschiedenen Ausgangswerten arbeiten. Deine nächste Aufgabe ist eine vollständige, nachvollziehbare Erwerbsnebenkostenrechnung.

Lege den Erwerb fest, den du wirklich berechnest

Dieser Beitrag behandelt die Vorbereitung eines gewöhnlichen entgeltlichen Direktkaufs von Grundvermögen in Österreich außerhalb einer Familienbegünstigung. Für Landwirtschaft, Schenkung, Erbschaft oder gesellschaftsrechtliche Erwerbe gelten eigene Prüfaufgaben. Übernimm die folgende Orientierung nicht ungeprüft für diese anderen Geschäfte.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte Erwerbsgegenstand, Gegenleistung, Beteiligte und vorgesehenen Finanzierungsweg zusammen fest. Sammle zu jeder Kostenposition die tatsächliche Berechnung oder ein nachvollziehbares Angebot. Eine bestätigte Gesamtkreditsumme ist noch keine vollständige Erklärung der Erwerbsnebenkosten.

Ermittle Steuerbasis und Steuersatz getrennt

Das BMF erläutert die Gegenleistung als grundsätzliche Bemessungsgrundlage und nennt neben dem Kaufpreis mögliche weitere Leistungen, etwa bestimmte übernommene Schulden oder vorbehaltene Nutzungen.

[\[STEUERBASIS\]](#) Lass deshalb den steuerlich maßgeblichen Umfang des konkreten Geschäfts bestimmen. Eine Überschrift Kaufpreis allein beantwortet nicht jede Zuordnungsfrage.

Für die entgeltliche Übertragung von Grundvermögen nennt das BMF grundsätzlich 3,5 Prozent von der Gegenleistung, mindestens vom Grundstückswert. Andere Erwerbsarten haben Sonderregeln. [\[STEUERSATZ\]](#) Der zutreffende Prozentsatz hilft dir erst zusammen mit der bestätigten Grundlage. Dieser Artikel nimmt keine individuelle Grundstückswertermittlung oder Steuerfestsetzung vor.

Nur als ausdrücklich vereinfachte Rechenhilfe: Bei einer fachlich bestätigten maßgeblichen Grundlage von 420.000 Euro und einem zutreffenden Satz von 3,5 Prozent ergäben sich 14.700 Euro. Ohne diese beiden Voraussetzungen ist das keine Berechnung deiner Steuer. Ein selbst gewählter Abzug für Inventar wird nicht ohne passende sachliche und rechtliche Prüfung übernommen.

Gliedere Grundbuch und Finanzierung nach Eintragsart

Die amtliche Nebenkostenübersicht unterscheidet unter anderem Eigentumseintragung und Pfandrechteintragung. [\[KOSTENARTEN\]](#) Bitte für deinen Fall um Eintragsart, jeweils maßgebliche Grundlage, aktuellen Satz beziehungsweise Festbetrag und tatsächliche Fälligkeit. Ein Kreditbetrag und ein vorgesehener Pfandbetrag werden nicht ungeprüft gleichgesetzt.

Eine behauptete Begünstigung oder Befreiung erhält eine eigene Prüfangabe mit Rechtsgrundlage und relevanten Daten. Solange ihre Anwendbarkeit offen ist, wird die gewünschte Ersparnis nicht als sicher verfügbar abgezogen. Der vorhandene Grundbuchgebührenratgeber vertieft diese einzelne Kostenfamilie; hier fließt nur der für deinen Erwerb bestätigte Betrag ein.

Verlange nachvollziehbare Leistungsangebote

Unsere redaktionelle Empfehlung: Erfasse Vertragserrichtung, Treuhand, Beglaubigung, Vermittlung und Finanzierungskosten getrennt und prüfe die jeweiligen Leistungsangebote. Die amtliche Nebenkostenübersicht benennt unter anderem Vertragserrichtung, Beglaubigung, Vermittlung und Kreditbearbeitung. [\[KOSTENARTEN\]](#) Die amtliche Kaufcheckliste nennt zusätzlich die Abwicklung über Treuhandschaft und weist dabei auf Nebenkosten hin. [\[TREUHANDKOSTEN\]](#) Welche Leistungen du tatsächlich beauftragst oder schuldest, ist am konkreten Vertrag zu prüfen. Aus der Checkliste werden weder eine automatische Kostenschuld noch Honorarsätze abgeleitet. Der Beitrag behauptet keine automatische Provisionspflicht jeder Kaufpartei.

Frage bei einem Honorarangebot nach enthaltenen Leistungen, Umsatzsteuer, fremden Auslagen und zusätzlich berechenbaren Vorgängen. Ein günstiger Pauschalbetrag kann einen anderen Umfang abdecken als ein umfassender Auftrag. Für jede wesentliche Position sollten Empfänger, Berechnungsgrundlage und Zeitpunkt erkennbar sein.

Fiktiver Fall: Eine Gesamtsumme enthält verschiedene offene Werte

Ein Käufer hat genug Mittel für Preis und zunächst pauschal geschätzte Nebenkosten vorgesehen. Bei der Aufstellung verwendet er für die Pfandrechteintragung den ausbezahlten Kredit und behandelt ein Honorarangebot ohne Auslagenprüfung als abschließend. Eine andere Position hat er wegen einer noch unbestätigten Befreiung ganz gestrichen.

Er lässt diese drei Grundlagen erklären und ersetzt Annahmen durch die bestätigten Werte. Nur danach wird die verbleibende Summe mit seinen tatsächlich verfügbaren Mitteln verglichen. Der Fall behauptet keine bestimmten Marktpreise; er zeigt, wie unvollständige Ausgangswerte trotz einer sauber addierten Rechnung einen Fehlbetrag erzeugen können.

Führe offene Positionen bis zur Entscheidung mit

Ordne jeder Kostenart eine bestätigte Zahl oder eine konkret offene Frage zu. Zahlungen, die nur hinterlegt werden, bereits beglichene Beträge und noch erwartete Rechnungen bleiben unterscheidbar. Eine spätere Überweisung darf nicht ein zweites Mal als zusätzlicher Bedarf eingerechnet werden, wenn sie in derselben bestätigten Position schon enthalten ist.

Umzug, Ausstattung und Bauarbeiten ergänzt du als andere persönliche Mittelverwendungen außerhalb dieser Erwerbsnebenkostenrechnung. Stelle den benötigten Zahlungszeitpunkten deine verfügbare Liquidität gegenüber. Diese abschließende Verbindung dient der konkreten Erwerbskostenentscheidung und ersetzt keine umfassende individuelle Finanzierungsberatung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Erwerbsart

Gewöhnlicher entgeltlicher Kauf oder Sonderfall (Schenkung, Erbschaft, Landwirtschaft, Gesellschaft)?

02 / Erwerb und Gegenleistung

Erwerbsgegenstand, Kaufpreis, weitere Leistungen (z. B. übernommene Schulden), Beteiligte

03 / Grunderwerbsteuer

Bestätigte Grundlage, Satz, Betrag, Fälligkeit – berechnet von wem?

04 / Grundbucheintragungen

Eigentums- und Pfandrechteintragung getrennt: Grundlage, Betrag, Fälligkeit

05 / Befreiungen

Behauptete Begünstigung: Rechtsgrundlage, Daten, Status – bis zur Bestätigung nicht abziehen

06 / Leistungsangebote

Vertragserrichtung, Treuhand, Beglaubigung, Vermittlung, Kredit: Umfang, USt., Auslagen, Empfänger

07 / Zahlungsstand

Je Position: hinterlegt, bezahlt oder noch erwartet – ohne Doppelzahlung

08 / Liquidität

Zahlungszeitpunkte gegen verfügbare Mittel; Umzug und Ausstattung getrennt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[STEUERBASIS] BMF – Grunderwerbsteuer: Bemessungsgrundlage

Bundesministerium für Finanzen – Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[STEUERSATZ] BMF – Grunderwerbsteuer: Steuersatz

Bundesministerium für Finanzen – Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[KOSTENARTEN] Österreich.gv.at – Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf

Bundesministerium für Justiz / Österreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[TREUHANDKOSTEN] Checkliste zum Kauf von Grundstücken bzw. Immobilien in Österreich

oesterreich.gv.at-Redaktion. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0060-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.