



IMMOBILIEN CONSULTING

GESELLSCHAFT M.B.H.

Der richtige Weg zu Ihrer Immobilie!

Kanzlei Villach

Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach
Tel. +43 4242 / 57 854
Fax. +43 4242 / 55 233
flechl@immobilien-consulting.at
Mobil: +43 660 / 57 854 00

Kanzlei Bad Kleinkirchheim

Dorfstraße 68, 9546 Kleinkirchheim
Tel. +43 4242 / 57 854
Fax. +43 4242 / 55 233
flechl.austria@immobilien consulting.at
Mobil: +43 650 / 30 800 46

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i
Kontoverbindung: Bank für Kärnten und Steiermark
BIC BFK KAT 2K IBAN AT 881 700 000 153 181 500

IMMOBILIENKAUF IN ITALIEN - NEBENKOSTEN

REGISTERSTEUER, KATASTERSTEUER, NOTARKOSTEN, MAKLERPROVISION

Immobilientyp	Verkäufer	Steuer	Betrag/Prozentsatz
---------------	-----------	--------	--------------------

Erstwohnsitz	von Privat	Registersteuer	2%
		Hypothekensteuer	€ 50
		Katastersteuer	€ 50
	von Bauträger oder sonstigen MwSt-pflichtigen Unternehmen	Registersteuer	€ 200
		Hypothekensteuer	€ 200
		Katastersteuer	€ 200
		Mehrwertsteuer	4%

Zweitwohnsitz oder anderweitige Nutzung	von Privat	Registersteuer	9%
		Hypothekensteuer	€ 50
		Katastersteuer	€ 50
	von Bauträger oder sonstigen MwSt-pflichtigen Unternehmen	Registersteuer	€ 200
		Hypothekensteuer	€ 200
		Katastersteuer	€ 200
		Mehrwertsteuer	10%
	von MwSt- befreiten Unternehmen	Registersteuer	9%
		Hypothekensteuer	€ 50
		Katastersteuer	€ 50
Mehrwertsteuer		keine	

Grundstück mit Bau- genehmigung	von Privat	Registersteuer	9%
		Hypothekensteuer	€ 50
		Katastersteuer	€ 50
	von Bauträger oder sonstigen MwSt-pflichtigen Unternehmen	Registersteuer	€ 200
		Hypothekensteuer	€ 200
		Katastersteuer	€ 200
		Mehrwertsteuer	22%

Ladengeschäft Büroräume	von Privat	Registersteuer	9%
		Hypothekensteuer	€ 50
		Katastersteuer	€ 50
	von Bauträger oder sonstigen MwSt-pflichtigen Unternehmen	Registersteuer	€ 200
		Hypothekensteuer	3%
		Katastersteuer	1%
		Mehrwertsteuer	10-22%
	von MwSt- befreiten Unternehmen	Registersteuer	€ 200
		Hypothekensteuer	3%
		Katastersteuer	1%
		Mehrwertsteuer	keine

Notarkosten

für die Vertragserrichtung und Treuhandschaft beim Notar unseres Vertrauens: ca. € 3.000,-- zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer u. Barauslagen

Maklerprovision

Immobilienmakler fungieren in den meisten Fällen als Doppelmakler, d.h. im Falle eines erfolgreichen Vermittlungsabschlusses wird die Dienstleistung sowohl vom Käufer wie auch vom Verkäufer abgegolten. Die Maklercourtage beträgt 3 % vom erzielten Verkaufspreis/Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Grunderwerbsteuer

Beim Kauf einer Immobilie zahlt man einmalig die **Grunderwerbsteuer**, die sich aus der Registersteuer, der Hypothekensteuer und der Katastersteuer zusammensetzt.

Die **Bemessung** der Grunderwerbsteuer ist in Italien variabel und hängt davon ab, welche **Art** der Immobilie erworben wird (ob private oder gewerbliche Immobilie oder Grundstück mit oder ohne Baugenehmigung, landwirtschaftliches Grundstück, ...) und welche **Nutzung** (Erstwohnsitz oder Zweit- bzw. Nebenwohnsitz) dieser Immobilie zugeführt wird. Es wird auch nach Verkäufertyp (Privatperson, Firma, Baufirma) unterschieden.

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der im Kaufvertrag angegebene Verkaufspreis.

Hingegen wird beim Kauf von Wohnimmobilien unter Privatpersonen in der Regel der Katasterwert der Immobilie als Bemessungsgrundlage herangezogen, der um einiges niedriger ist als der Verkaufspreis. Der Katasterwert wird mit einem fixen Koeffizienten entsprechend des Verwendungszwecks der Immobilie multipliziert (115,5 für Erstwohnsitz oder 126 für Zweitwohnsitz).

Beispiel:

Der Katasterwert einer Immobilie beträgt € 1.000,00.

Die Grunderwerbsteuer beträgt demnach bei Erstwohnsitz: € 1.000,00 x 115,5 = € 115.500,00.

Die Grunderwerbsteuer beträgt demnach bei Zweitwohnsitz: € 1.000,00 x 126 = € 126.000,00.

Die Grunderwerbsteuer wird bei Abschluss des Kaufvertrages beim Notar fällig.

Beim Immobilienkauf von Neubauten direkt vom Bauunternehmen kommt auch noch die Mehrwertsteuer hinzu.

Die Angaben sind ohne Gewähr und können regional unterschiedlich sein.