

immobuy.com

Grundstück verkaufen: Worauf beim Grundstücksverkauf zu achten ist - Steuern, Kosten & Tipps



Sie haben ein Grundstück geerbt? Sie brauchen möglichst schnell Geld und möchten Ihr Grundstück sofort

verkaufen? Sie fühlen sich von den rechtlichen Fragen, die mit dem Verkauf eines Grundstückes zusammenhängen, erschlagen und wünschen sich einen einfachen und schnellen Verkauf? Die Aussicht, sich noch weitere 8 - 12 Monate mit komplizierten Teilungsentwürfen und Rodungsgenehmigungen beschäftigen zu müssen, lässt Ihnen die Nackenhaare zu Berge stehen? Am liebsten wäre Ihnen ein unkomplizierter Verkauf und das Geld sofort auf dem Konto?

Mit dem einzigartigen ImmoBuy-System machen wir genau das möglich. Uns ist klar, dass der kosten- und zeitintensive Prozess, den ein Grundstücksverkauf mit sich bringt, Verkäufer vor große Herausforderungen stellt und mit enormen Belastungen einhergeht. Um diesen Prozess für unsere Kunden möglichst leicht zu machen, haben wir ein revolutionäres System entwickelt, mit dem Sie in nur 2 Schritten Ihr Grundstück komplett verkaufen und sofort zu Geld machen können. Egal in welcher Lage, ob brachliegend mit Wildwuchs oder top gepflegt - wir bieten schnelle, faire und flexible Lösungen, die es uns erlauben, auf die individuellen Bedürfnisse unserer Kunden perfekt einzugehen.

Arten von Grundstücken

Haben Sie sich zum Verkauf Ihres geerbten Grundstücks entschieden, geht es darum geeignete Käufer zu finden. Für Interessenten ist es wichtig zu wissen, um welche Art von Grundstück es sich handelt, in welchem Zustand es sich befindet und welche Zukunftsperspektiven sich daraus ergeben. Grundsätzlich lässt sich zwischen **5 Grundstücksarten** unterscheiden:

- **Brachland:** Bei dieser Art von Grundstück ist eine Bebauung gar nicht oder nur eingeschränkt möglich. Hierunter fallen beispielsweise landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bodenqualität dieser Grundstücke ist daher oft problematisch und erschwert den Verkaufsprozess. Potenzielle Interessenten für Grundstücke, die in die Kategorie Brachland fallen, können z. B. Investoren in der Land- und Forstwirtschaftsbranche sein
- **Bauerwartungsland:** Diese Art von Grundstück ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht als Bauland zugelassen. Es darf also noch nicht bebaut werden. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass sich das in absehbarer Zeit ändert und das Grundstück zu Bauland wird. Auch Flächen, für die ein Bau geplant ist, werden rechtlich im Planungszustand nur als Bauerwartungsland gesehen. Erst ein Eintrag im Bebauungsplan schafft ein Baurecht. Potenzielle Käufer für Flächen der Kategorie Bauerwartungsland sind z. B. Investoren
- **Rohbauland:** Diese Art von Grundstück ist rechtlich schon einen Schritt weiter. Es konnte bereits im Bauungsplan eingetragen werden und ist dadurch rechtlich zu Bauland geworden. Rohbauland ist noch nicht erschlossen. Bei diesen Grundstücken fehlen meistens noch Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom. Diese sind allerdings notwendig, bevor das Grundstück bebaut werden kann. Investoren, Gemeinden und Bauträger sind als mögliche Interessenten denkbar.
- **Bauland:** Unter Bauland versteht man ein bereits erschlossenes und bebaubares Grundstück. Diese Art von Flächen befinden sich meist in bereits bebauten Gebieten und sind für potenzielle Bauherren die attraktivste Art von Grundstücken. Potenzielle Interessenten für Grundstücke der Kategorie Bauland finden sich je nach Größe Bauträger, aber auch Privatpersonen.
- **Bebautes Grundstück:** Hierbei handelt es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Grundstück. Mögliche Faktoren, die einen Grundstücksverkauf eines bereits bebauten Grundstücks beeinflussen, sind z. B. der Zustand des Gebäudes, Möglichkeiten zur Weiternutzung oder ein eventueller Abriss. All diese Faktoren können den Verkauf des Grundstücks erleichtern, aber auch erschweren. Mögliche Käufer können private Personen oder Bauträger sein.

Anfallende Kosten für Grundstücksverkauf

Ein Grundstück zu verkaufen ist meist komplexer und herausfordernder, als es auf den ersten Blick scheint. Denn es gibt sowohl auf Gesetzesebene als auch auf dem Immobilienmarkt zahlreiche Hürden, die einen

Grundstücksverkauf verkomplizieren. Im Anschluss finden Sie ein Auflistung, möglicher Herausforderungen und Kosten, die beim Verkauf eines Grundstücks auf Sie zukommen:

- **Aufteilung:** Besonders für große Grundstücke finden sich praktisch nie auf Anhieb geeignete Interessenten - geschweige denn Käufer. Folglich müssen Sie Ihr Grundstück zuerst aufteilen lassen und die jeweiligen Teile so aufbereiten, dass sie für den Immobilienmarkt interessant werden. Für diese Leistung müssen Sie ein geeignetes Vermessungsbüro finden und es beauftragen. Dieses erstellt Ihnen dann Teilungsentwürfe, mit denen Sie anschließend das Grundstück aufteilen und die einzelnen Elemente Stück für Stück gesondert auf dem Markt anbieten können. Es entstehen Arbeitsaufwand und Kosten im Voraus für Sie.

Dies ist allerdings nur die Hälfte des Aufwandes, denn vermutlich muss Ihr Grundstück zuerst noch einen weiteren Prozess durchgehen, bevor es auf dem Immobilienmarkt angeboten werden kann...

- **Rodung:** Jedes großflächige Grundstück ist an der ein oder anderen Stelle von Wildwuchs betroffen. Das bedeutet für Sie, dass Sie das komplette Grundstück erst roden und abholzen müssen, um es für potenzielle Käufer interessant zu machen. Bevor dies jedoch stattfinden kann, benötigen Sie zuerst eine Rodungsgenehmigung, die sie beantragen müssen. Es entstehen also Wartezeiten und Kosten im Voraus.
- **Notar- und Maklerkosten:** Zwar steigt der Wert Ihres Grundstücks jedes Jahr - doch vor allem großflächige Grundstücke lassen sich meist nur sehr schwierig zu Geld machen. So liegt das Grundstück brach und ist im Grunde genommen totes Kapital. Wenn Sie es verkaufen möchten, müssen Sie also viel Zeit und Geld in Genehmigungen, Bescheide etc. investieren. Für die Abwicklung benötigen Sie die Dienste eines Notars oder Rechtsanwalts. Dieser berechnet dafür erfahrungsgemäß ein Honorar von 1,5 - 2 Prozent des Verkaufspreises. Verkaufen Sie Ihr Grundstück über einen Makler, kommen noch Maklergebühren in Höhe von 3 - 4 Prozent des Verkaufspreises hinzu.

Eine Abwicklung des Grundstücksverkaufs gestaltet sich auch mit der Hilfe eines Maklers oftmals sehr langwierig. Schnell und unkompliziert geht es mit dem revolutionären ImmoBuy-System. Wir räumen Ihnen sämtliche Hürden aus dem Weg und verschaffen Ihnen Klarheit. Sie kontaktieren uns und erhalten innerhalb von maximal 2 Tagen eine Antwort. Unser Team macht Ihnen dann direkt ein unverbindliches, faires Angebot zu einem guten Preis. Über unseren ActivityLog können Sie 24 Stunden am Tag in Echtzeit den Fortschritt Ihres Verkaufs überprüfen. Während Makler in der Regel auf veraltete Methoden setzen, um den Wert Ihres Grundstückes zu ermitteln, setzt ImmoBuy auf modernste Computertechnologie. Dadurch brauchen wir für die Erstellung eines kompletten Angebotes nur wenige Stunden - während Sie bei einem Makler in dieser Zeit gerade mal das erste Kennenlerngespräch ausmachen können.

Steuerregelung beim Verkauf geerbten Grundstück

In Österreich gibt es seit 2008 keine Erbschaftssteuer mehr. Diese Regelung gilt auch für vererbte Grundstücke. Allerdings fällt bei jeder Übertragung - egal, ob durch Verkauf, Schenkung oder Erbe - die sogenannte Grunderwerbssteuer an. Diese ersetzt sozusagen die Erbschaftssteuer, weswegen trotzdem noch oft der Begriff ‚Erbschaftssteuer‘ verwendet wird.

Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Weitergabe von Grundstücken ist eine Grunderwerbssteuer zu entrichten. Bei einer Eintragung ins Grundbuch fallen außerdem Gebühren für die gerichtliche Eintragung an. Sollten Sie sich dazu entscheiden, das Grundstück zu verkaufen, müssen Sie außerdem Immobilienertragssteuer auf den erzielten Gewinn bezahlen. Aber dazu später mehr. Die Grunderwerbssteuer richtet sich nach Grundstückswert. Wie viel ein Grundstück wert ist, hängt von einigen Faktoren ab. Für die Berechnung des Grundstückswerts stehen **3 Methoden** zur Verfügung:

- **Das Pauschalwertmodell**

Bei dieser Methode wird der Grundstückswert mithilfe einer Formel ermittelt. Bei der Wertermittlung werden verschiedene Faktoren berücksichtigt, wie z. B. Bodenwert, Nutzfläche, Grundfläche, Hochrechnungsfaktor, Abschläge für Alter und Art eventuell vorhandener Gebäude.

- **Der Immobilienpreisspiegel**

Hier wird der Grundstückspreis mithilfe von Immobiliendurchschnittspreisen ermittelt. Seit 2007 wird in Österreich hierfür der Immobilienspiegel der Statistik Austria herangezogen. Um den relevanten Grundstückswert zu erhalten, werden von dem statistischen Grundwert 28,75 Prozent pauschal abgezogen.

- **Der Nachweis eines geringeren Wertes**

Durch ein geeignetes Gutachten eines Sachverständigen können die ermittelten Grundstückswerte, die sich aus dem oben genannten Methoden ergeben haben, noch einmal gemindert

Jede der 3 Methoden ist zur Ermittlung eines relevanten Grundstückswertes für die Grunderwerbssteuer geeignet. Das Verfahren kann also frei gewählt werden. Bei forst- und landwirtschaftlichen Grundstücken gilt Wert für die Bemessung grundsätzlich der letzte festgestellte **Einheitswert**. Sind Sie sich unsicher, welche Bemessungsgrundlage Sie für die Ermittlung des Grundstückswertes einsetzen sollen?

Unsere Experten verfügen über jahrelange Erfahrung und zuverlässige Quellen. Dadurch ist es uns möglich, unseren Kunden innerhalb kürzester Zeit eine realistische Einschätzung über den Grundstückswert zu geben.

Steuerliches Stufenmodell bei Erwerb eines geerbten Grundstücks

Die Höhe der Grunderwerbssteuer wird je nach dem ermittelten Wert des Grundstücks gestaffelt.

| | |
|-------|------------------------|
| 0,5 % | 250.000 Euro |
| 2 % | 250.000 - 400.000 Euro |
| 3,5 % | > 400.000 Euro |

Fallbeispiel 1: Sie erben von Ihren Eltern ein Grundstück mit einem Wert von 300.000 Euro

| | | |
|-------|--------------|------------|
| 0,5 % | 250.000 Euro | 1.250 Euro |
| 2 % | 50.000 Euro | 1.000 Euro |

Es fallen also in diesem Fall 2.250 Euro Grunderwerbssteuer für das geerbte Grundstück an.

Fallbeispiel 2: Ihre Eltern vererben Ihnen und Ihrer Schwester ein Grundstück im Wert von 440.000 Euro. Bei mehreren Erben verteilt sich die Grunderwerbsteuer zu gleichen Teilen. Jeder der Erben zahlt in diesem Fall Steuer für den Wert von 220.000 Euro. Laut Staffelung gilt der Prozentsatz von 0,5 Prozent. Es fallen folglich 1.100 Euro Grunderwerbssteuer für jeden Erben an.

Bei einem **entgeltlich erworbenen Grundstück** fallen 3,5 Prozent Grunderwerbssteuer auf den gezahlten

Kaufpreis an. Ausnahme: Wenn der Kaufpreis unter dem Grundstückspreis liegt, liegt die Grunderwerbssteuer bei 3,5 Prozent des tatsächlichen Grundstückspreises

Die erfolgreiche Vermarktung Ihres Grundstücks: das Bieterverfahren

Ein effektives Verfahren, um ein Grundstück möglichst schnell und gewinnbringend zu verkaufen, ist das sogenannte Bieterverfahren. Dieses wird vor allem bei Grundstücken mit sehr guten Zukunftsperspektiven angewendet. Der Verkaufsprozess läuft hier nach dem Schema einer Auktion ab. Am Ende wird mit dem meist Bietenden ein Vertrag über den Erwerb des Grundstücks geschlossen. Mit dieser Methode lassen sich attraktive Grundstücke erfahrungsgemäß sehr lukrativ an Investoren verkaufen. Vor der Veröffentlichung des Angebots wird eine Besichtigung vereinbart, bei der die potenziellen Käufer die Chance haben, Fragen zu stellen und das Grundstück zu begehren. Ein Verkauf durch ein Bieterverfahren hat den Vorteil, dass der Preis durch den Wettbewerb nach oben getrieben und der Verkauf beschleunigt werden kann. Nachteilig ist jedoch, dass sie um die Beauftragung eines erfahrenen Maklers nicht herumkommen werden, da das Verfahren sehr komplex ist.

Wie Sie sehen, ist der erfolgreiche Verkauf eines Grundstücks ein enorm zeit- und teilweise kostenaufwendiges Unterfangen. Ohne das nötige Hintergrundwissen läuft man schnell Gefahr, rechtliche Komplikationen zu bekommen oder jahrelang auf seinem Grundstück sitzen zu bleiben.

Wir kaufen Ihnen Ihr gesamtes Grundstück innerhalb weniger Wochen zu einem fairen Preis ab und kümmern uns um Bürokratie, Rechtliches und die gesamte Organisation.

Teure Rodungen, Vermessungen oder Widmungsbescheide können Sie sich mit ImmoBuy sparen.

Sie möchten mehr darüber erfahren, wie ein maßgeschneiderter Grundstücksverkauf durch ImmoBuy für Sie aussehen würde?

Füllen Sie einfach unser Kontaktformular aus und lassen Sie sich unverbindlich beraten!

Wir würden uns freuen, wenn wir Ihnen kompetent und vertrauensvoll zur Seite stehen dürfen.