

## **Die neue Form der Zahlung bei Kaufverträgen.**

Der Verkäufer einer Immobilie oder eines Betriebes wird in Zukunft nicht mehr vom Käufer den Kaufpreis bei der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages erhalten. Diese Aufgabe wird der Notar übernehmen.

Dieser nimmt nämlich den Kaufpreis direkt vom Käufer in Empfang, zahlt den Betrag auf ein eigenes Konto ein bis die Eigentumsübertragung im Grundbuch oder im Handelsregister eingetragen ist. Erst dann zahlt er den Verkäufer.

Im selben Zuge erhält der Notar auch sein Honorar und die Übertragungsgebühren und –steuern, welche er ebenfalls auf dieses eigene Konto einzahlt.

Dies ist eine neue Bestimmung, die ab 1. Januar 2014 gilt und angewendet werden kann, sobald die Durchführungsbestimmungen vom Ministerium erlassen werden.

In anderen europäischen Staaten ist diese Form der Zahlungsabwicklung bereits seit längerer Zeit üblich.

### **Welche Folgen ergeben sich nun für Käufer und Verkäufer?**

Der Käufer hat auf diese Weise die Garantie, dass sein Geld erst dann an den Verkäufer ausgehändigt wird, wenn er selbst effektiv Eigentümer des gekauften Gutes ist.

Der Verkäufer hat den Nachteil, dass er einige Zeit auf die Aushändigung bzw. Überweisung des Verkaufserlöses warten muss. Das bedeutet konkret, dass er im Falle eines laufenden Kredites der Bank die Zinsen bis zum Eingang des Verkaufspreises zu bezahlen hat bzw. einen anderen Kauf nicht sofort tätigen kann.

### **Warum wurde diese neue Form der Zahlung eingeführt?**

Bisher übergab der Käufer bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages dem Verkäufer in der Regel sofort den Kaufpreis.

Der Käufer hatte jedoch keine 100%-ige Sicherheit, dass er auch Eigentümer des gekauften Gutes wird. Eigentümer einer

Immobilie beispielsweise ist man erst, wenn die Eigentumsübertragung im Grundbuch eingetragen ist.

Ein Beispiel: Herr Lumpus verkauft seine Wohnung am 1. August an Herrn Mair und am 3. August an Herrn Müller, der seinen Kaufvertrag bereits am gleichen Tag im Grundbuch eintragen lässt.

In diesem Fall gilt laut Gesetz nicht derjenige als Eigentümer, der zeitlich früher den Kaufvertrag unterschrieben hat, sondern derjenige, dessen Kaufvertrag zuerst im Grundbuch eingetragen wird.

Richtig ist, dass Herr Mair nun den bezahlten Kaufpreis von Herrn Lumpus zurückbekommen müsste. Leider ist in einem solchen Fall der Verkäufer nicht immer auffindbar.

In der Regel ist eine Immobilie zum Zeitpunkt des notariellen Vertrages frei von Hypotheken und Pfändungen. Sollte nun ein Gläubiger des bisherigen Eigentümers, im Zeitraum bis zur Eintragung des Käufers im Grundbuch z.B. eine Pfändung eintragen lassen, so hätte der Käufer nun eine Immobilie mit einer Pfändung gekauft.

Die Notare sind natürlich bemüht die Eigentumsübertragungen so schnell wie möglich im Grundbuch einzutragen, um solche und ähnliche Missgeschicke auszuschließen.

### **Anzahlungen**

Diese Bestimmung betrifft nur die Zahlungen die bei der Vertragsunterzeichnung erfolgen. Eventuelle Anzahlungen, welche bereits vor dem notariellen Vertrag geleistet werden, sind von dieser Bestimmung nicht betroffen.

### **Fazit**

Was im ersten Moment als eine unnötige Maßnahme erscheint, hat doch einen tieferen Sinn. Die Käufer werden wesentlich besser geschützt.

***Dr. Reinhold Kofler***

***Wirtschaftsprüfer und Steuerberater***