



Auftrag für die Erstellung eines Vertrages zur Veräußerung eines Grundstückes

1. Erwerbsart	<input type="checkbox"/> Kauf	<input type="checkbox"/> Schenkung	<input type="checkbox"/> Erbteilung	<input type="checkbox"/> Abtretung
----------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

2. Veräussernde	A:	B:
Name, alle Vornamen oder Firma		
Geburtsdatum		
Heimatort(e) <small>(bei Ausländern: Staatsangehörigkeit/Bewilligungsart)</small>		
PLZ, Wohnort/Sitz, Adresse		
Zivilstand	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> nicht verheiratet <input type="checkbox"/> in eingetragener Partnerschaft	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> nicht verheiratet <input type="checkbox"/> in eingetragener Partnerschaft
Telefon/E-Mail		

2. Erwerbende	A:	B:
Name, alle Vornamen oder Firma		
Geburtsdatum		
Heimatort(e) <small>(bei Ausländern: Staatsangehörigkeit/Bewilligungsart)</small>		
PLZ, Wohnort/Sitz, Adresse		
Zivilstand	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> nicht verheiratet <input type="checkbox"/> in eingetragener Partnerschaft	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> nicht verheiratet <input type="checkbox"/> in eingetragener Partnerschaft
Ehevertrag	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja, Ehevertrag beilegen	
Eigentumsverhältnis	<input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> zu je 1/2 Miteigentum <input type="checkbox"/> andere Quote	
Telefon/E-Mail		

3. Objekt(e)	
Grundstücknummern Adresse	
Grundbuchkreis	<input type="checkbox"/> Rorschach <input type="checkbox"/> Rorschacherberg

4. Hypotheken	Gläubiger:	Ansprechperson:
	effektive Schuld CHF	Kontaktangaben:

5. Kaufpreis	CHF		Total
Begleichung wie folgt	CHF		bereits bezahlt am
	CHF		Anzahlung bei Beurkundung/Vertragsunterzeichnung
	CHF		<input type="checkbox"/> Ablösung bestehender Hypotheken per <input type="checkbox"/> Übernahme bestehender Hypotheken per
	CHF		Banküberweisung per auf das Bankkonto IBAN <input type="checkbox"/> mit unwiderruflichem Zahlungsverprechen
	CHF		

6. Weitere Vertragsbestimmungen	
Besitzesantritt (Datum)	
Wer bezahlt die Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren? <input type="checkbox"/> Erwerbende <input type="checkbox"/> Veräussernde <input type="checkbox"/> je zur Hälfte	
Wer bezahlt die Kosten bei einer allfälligen Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen? <input type="checkbox"/> Erwerbende <input type="checkbox"/> Veräussernde	
Grundstückgewinnsteuer	Sicherstellung? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Bestehen Miet- oder Pachtverträge?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Heizungsart	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> andere
Wird Inventar mitveräussert?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein wenn ja, Liste mit Bewertung beilegen

7. Besonderes/Bemerkungen

An wen ist ein Vertragsentwurf zuzustellen? Veräussernde Erwerbende
 per Post per E-Mail (unverschlüsselt)

Auftraggeber für die Vertragsausstellung

Name, Vorname, Adresse:

Tel.Nr./E-Mail:

Gelangt der Vertrag nicht zum Abschluss, gehen die entstandenen Kosten zulasten des Auftraggebers.

Ort/Datum:



Erläuterungen zum Formular

«Auftrag für die Erstellung eines Vertrages zur Veräusserung eines Grundstückes»

Zivilstand

Das Grundbuch kennt nur drei Zivilstände:

- verheiratet
- in eingetragener Partnerschaft
- nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft

Nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft umfasst alle Zivilstände, mit Ausnahme von verheiratet und in eingetragener Partnerschaft (z. B. ledig, geschieden, verwitwet, etc.)

Pfandrecht

Effektive Schuld

Höhe der aktuellen Hypothekarschuld gegenüber dem Gläubiger.

Kaufpreis

Ablösung bestehender Hypotheken

Die offenen Hypothekarforderungen des Gläubigers an die Verkäufer werden auf Abrechnung am Kaufpreis zurückbezahlt. Offene Zinsen und Ablösekosten bezahlen die Verkäufer direkt an die Bank.

Die Käufer können mit ihrer Bank neue Hypothekarverträge abschliessen.

Übernahme bestehender Hypotheken

Bei einem Grundstückserwerb kann im Vertrag die Schuldübernahme durch die Erwerber vereinbart werden. Dadurch treten die Erwerber in den laufenden Hypothekarvertrag der Verkäufer ein und befreien diese von ihrer Schuldpflicht gegenüber dem Gläubiger.

Weitere Vertragsbestimmungen

Besitzeserwerb

Per Datum des Besitzeserwerbs findet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über die Kaufobjekte statt. Gleichzeitig findet auch der Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Käufer statt.

Nach dem Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr können die Käufer die Sache frei nutzen. Ihnen stehen z. B. ab diesem Zeitpunkt die Mietzinserträge zu. Gleichzeitig tragen sie aber auch das Risiko einer zufälligen Wertverminderung (z. B. Naturereignis, Vandalismus, etc.).

Handänderungssteuer / Gebühren

Die Handänderungssteuer beträgt 1 % vom Marktwert (in der Regel ist dies der Kaufpreis), bei Handänderungen zwischen Eltern und ihren Kindern 0,5 %. Handänderungen zwischen Ehegatten sind steuerfrei.

Die Gebühren für die Vorbereitung und Beurkundung des Vertrages sowie für die Eintragung im Grundbuch betragen 0,4 % vom Marktwert, mindestens Fr. 400.—.

Kostenkontrolle der Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen werden periodisch durch ein Kontrollorgan überprüft. Wenn innerhalb der letzten fünf Jahre keine solche Überprüfung stattgefunden hat, löst die Handänderung eine Kontrolle aus. In der Regel bezahlt die Käuferschaft die daraus entstehenden Kosten. Es kann aber auch vereinbart werden, dass die Verkäuferschaft zu bezahlen hat.

Grundstücksgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zulasten der Verkäufer. Sollten die Verkäufer ihrer Zahlungspflicht nicht nachkommen, muss die Steuer durch die Käufer bezahlt werden.

Es empfiehlt sich deshalb, die Grundstücksgewinnsteuer beim kantonalen Steueramt vorab berechnen zu lassen und auf Abrechnung am Kaufpreis sicherzustellen (direkte Überweisung der vorab berechneten Forderung an das Steueramt).