

Auftrag für die Erstellung eines Vertrages zur Veräusserung eines Grundstückes

1. Erwerbsart	☐ Kauf ☐ Schenkung ☐ Erbte	ilung
2. Veräussernde	A:	B:
Name, alle Vornamen oder Firma		
Geburtsdatum		
Heimatort(e) (bei Ausländern: Staatsangehö- rigkeit/Bewilligungsart)		
PLZ, Wohnort/Sitz, Adresse		
Zivilstand	verheiratet in eingetragener Partnerschaft	☐ verheiratet ☐ in eingetragener Partnerschaft
Telefon/E-Mail		
	Т.	
2. Erwerbende	A:	B:
Name, alle Vornamen oder Firma		
Geburtsdatum		
Heimatort(e) (bei Ausländern: Staatsangehö- rigkeit/Bewilligungsart)		
PLZ, Wohnort/Sitz, Adresse		
Zivilstand	verheiratet in eingetragene nicht verheiratet Partnerschaft	verheiratet nicht verheiratet in eingetragener Partnerschaft
Ehevertrag	□ nein □ ja wenn ja, Ehevertrag beilegen	
Eigentumsverhältnis	☐ Alleineigentum ☐ zu je 1/2 Miteigentum ☐ andere Quote	
Telefon/E-Mail		
]	
3. Objekt(e)		
Grundstücknummern Adresse		
Grundbuchkreis	☐ Rorschach ☐ 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	Ablösung bestehender Hypotheken per		
	OTTI	☐ Übernahme bestehender Hypotheken per		
	CHF	Banküberweisung per auf das Bankkonto IBAN		
	CHI	mit unwiderruflichem Zahlungsversprechen		
	CHF			
6. Weitere Vertragsbestimmungen				
Besitzesantritt (Datum)				
Wer bezahlt die Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren?				
☐ Erwerbende ☐ Veräussernde ☐ je zur Hälfte Wer bezahlt die Kosten bei einer allfälligen Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen?				
Erwerbende Veräussernde				
Grundstückgewinnste	uer Sicherstell	ung? 🗌 ja 🔲 nein		
Bestehen Miet- oder P	achtverträge?	☐ ja ☐ nein		
Heizungsart		□ Öl □ andere		
Wird Inventar mitveräussert?		☐ ja ☐ nein wenn ja, Liste mit Bewertung beilegen		
7. Besonderes/Bemerkungen				
An wen ist ein Vertragsentwurf zuzustellen? Ueräussernde 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, verwitet, 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

Besitzesantritt

Per Datum des Besitzesantritts 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 Besitzesantrit 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.—.

Kosten Kontrolle der Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen werden periodisch durch ein Kontrollorgan überprüft. Wenn innert 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.

Grundstückgewinnsteuer

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

Es empfiehlt sich deshalb, die Grundstückgewinnsteuer beim kantonalen Steueramt vorausberechnen zu lassen und auf Abrechnung am Kaufpreis sicherzustellen (direkte Überweisung der vorausberechneten Forderung an das Steueramt).



