

**Auftrag für die Erstellung eines Vertrages zur Veräusserung eines Grundstückes**

1. Erwerbsart	☐ Kauf ☐ Schenkung ☐ Erbteilung ☐ Abtretung
----------------------	---

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

2. Erwerbende	A:	B:
Name, alle Vornamen oder Firma		
Geburtsdatum		
Heimatort(e) (bei Ausländern: Staatsangehörigkeit/Bewilligungsart)		
PLZ, Wohnort/Sitz, Adresse		
Zivilstand	☐ verheiratet ☐ nicht verheiratet ☐ in eingetragener 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 ☐ Übernahme bestehender Hypotheken per
	CHF		Banküberweisung per auf das Bankkonto IBAN ☐ 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			
Grundstückgewinnsteuer	Sicherstellung?	☐ ja	☐ nein
Bestehen Miet- oder Pachtverträge?	☐ 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?

- ☐ 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 Schuldspflicht 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 Besitzesantritt 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 Verkäufer-schaft 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).