

Kaufnebenkosten beachten!

Nach intensiver Suche hat es endlich geklappt. Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden. Der Kaufpreis steht auch schon fest. Mit welchen Kauf-Nebenkosten haben Sie nun noch zu rechnen?

Bis Sie schlussendlich als Eigentümer im Grundbuch stehen, sind noch einige Schritte zu erledigen, bei denen unterschiedliche Personen und Institutionen beteiligt sind. Auch wenn man als Käufer meist nur die Rechnung zu bezahlen hat, steht dahinter in der Regel ein Arbeitsaufwand, der diese Nebenkosten rechtfertigt. Folgende Kauf-Nebenkosten können anfallen:

Die Bank

In den meistens Fällen wird beim Kauf einer Immobilie ein Bankdarlehen aufgenommen. Die Bank prüft die Finanzierbarkeit, erstellt einen Finanzierungsplan und berät Sie bei Ihrer individuellen Finanzierung. Über die Höhe der anfallenden Nebenkosten muss Ihnen die finanzierende Bank Auskunft geben. Dies ist in der Preisangabenverordnung (PangV) geregelt.

Der Makler

Wenn der Verkauf über ein Maklerbüro vollzogen wird, fallen für die Arbeit des Maklers Kosten an. Er hat Sie im gesamten Verkaufsprozess beratend begleitet, Fragen beantwortet, Lösungen geschaffen. Nebenbei hat er die Immobilie aufbereitet, die erforderlichen Objektunterlagen besorgt, Anzeigen geschaltet, Interessentengespräche geführt, Besichtigungen ermöglicht, u.v.m. Dafür fällt in der Regel eine Gebühr von 3,57 % (3 % zzgl. MwSt.) des Kaufpreises an. Jedoch kann diese je nach Region und Makler variieren.

Der Notar

Der Notar übernimmt sämtliche Aufgaben der Abwicklung. Er bereitet den Kaufvertrag vor, beurkundet diesen, veranlasst die Eintragungsvormerkung, die Eintragung der Grundschulden, überwacht die Kaufpreiszahlung, veranlasst die schlussendliche Eigentümereintragung, u.v.m.

Das Grundbuch

Die vom Notariat veranlassten Eintragungen werden vom Grundbuchamt vollzogen und in das Grundbuch eingetragen bzw. gelöscht. Benötigen Sie z.B. eine Immobilienfinanzierung, fallen für die Eintragung der Bankgrundschulden Gebühren an. Oder wenn Sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden, fallen hier ebenfalls Gebühren an. Diese Gebühren werden durch das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) geregelt.

Der Staat

In Deutschland unterliegen die meisten Immobilienkäufe der **Grunderwerbsteuer**. Die Gebühren hierfür sind je nach Bundesland unterschiedlich (siehe unten). In Baden-Württemberg sind es derzeit 5% vom Kaufpreis. Erst wenn die Grunderwerbsteuer von Ihnen bezahlt wurde, erteilt der Staat die sogenannte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“, die wiederum für die Eigentümereintragung im Grundbuch Voraussetzung ist.

Grunderwerbsteuer nach Bundesland (Stand 2017)	Erhöhung seit	auf Steuersatz
Baden-Württemberg	2011	5,0 %
Bayern	1998	3,5 %
Berlin	2014	6,0 %
Brandenburg	2015	6,5 %
Bremen	2014	5,0 %
Hamburg	2009	4,5 %
Hessen	2014	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	2012	5,0 %
Niedersachsen	2014	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	2015	6,5 %
Rheinland-Pfalz	2012	5,0 %
Saarland	2015	6,5 %
Sachsen	1998	3,5 %
Sachsen-Anhalt	2012	5,0 %
Schleswig-Holstein	2014	6,5 %
Thüringen	2017	6,5 %

Übersicht der Kauf-Nebenkosten

Finanzierungskosten	Bei Bank erfragen
Maklergebühren	3,57 % (kann variieren)
Notar- & Grundbuchgebühren	1,50 % (ca.)
Grunderwerbsteuer	5,00 % für Baden-Württemberg (2017)