

Kosten eines Immobilienkaufs

Kosten und Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie

Die Kostenpunkte beim Kauf einer Immobilie sind eigentlich recht übersichtlich. Dennoch sollte man sich im voraus über die jeweiligen Punkte im klaren sein, denn 1,5% mag zwar nach wenig klingen, bezogen auf einen sechsstelligen Betrag kann dies aber so manche Planung durcheinander bringen. Folgende Kosten kommen beim Kauf einer Immobilie auf jeden Fall auf Sie zu:

- Der Kaufpreis der Immobilie
- Die Finanzierungskosten
- Die Kaufnebenkosten

In der Regel sind die Kaufnebenkosten innerhalb von 2 - 8 Wochen zu begleichen. Der Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung und die Übergabe der Immobilie werden zwischen Käufer und Verkäufer im Kaufvertrag festgelegt. Die Nebenkosten beim Erwerb einer Immobilie sind bei der Planung auf jeden Fall von vornherein als feste Größe mit einzubeziehen. Im Einzelfall können sich diese auf bis zu 10% der Kaufsumme summieren. In der Regel gibt es vier bedeutende Nebenkosten:

- Notargebühren / Grundbucheintragungen
- Grunderwerbssteuer
- Maklercourtage

Die Notargebühren / Grundbucheintragungen

Diese Kosten in Höhe von ca. 1,5% des Kaufpreises enthalten:

- den Kaufvertragsentwurf und die Zusendung des Entwurfes
- die Terminvereinbarung zur Vertragsunterzeichnung
- die eigentliche notarielle Beurkundung der Vertragsunterzeichnung
- die Einholung aller behördlichen Genehmigungen: + Vorkaufsverzichtbescheinigung der Gemeinde + Information an das Finanzamt bezüglich der Grunderwerbsteuer + Einholung der Steuerunbedenklichkeits-bescheinigung beim zuständigen Finanzamt
- die Kontrolle der Löschung der Grundschulden des Verkäufers
- Weitergabe an das Grundbuchamt
- Benachrichtigung der Fälligkeit des Kaufpreises
- Kontrolle / Einhaltung aller sonstigen für das Zustandekommen des Kaufvertrages relevanten Vereinbarungen bis zur endgültigen Umschreibung des Objekts
- Eintragung der Auflassungsvormerkung
- Eintragung der Sicherungshypothek
- Löschung der Grundschulden
- Eintrag ins Grundbuch

Die Grunderwerbsteuer

Diese beträgt momentan 3,5% der Kaufsumme. Der Notar wird das Finanzamt über den Kauf informieren. Innerhalb von 2 - 4 Wochen ist mit der Zahlung zu rechnen.

Die Maklergebühren (Courtage)

Haben Sie Ihr Objekt über einen Makler gefunden, wird nach erfolgreicher Vertragsunterzeichnung die Maklercourtage fällig. Diese bezieht sich rein auf die Vermittlung der Immobilie. Eventuelle Zusatzleistungen werden in der Regel gesondert berechnet und vor Vertragsabschluss beglichen. Die Courtage liegt je nach Bundesland zwischen 3,48% und max. 6,9% auf den Kaufpreis inkl. der Mehrwertsteuer. In Bayern und Baden-Württemberg sind 3% vom Käufer und 3% vom Verkäufer üblich. Alle Kosten die über 6% des Kaufpreises hinausgehen sind gesetzlich nicht zulässig. Wie bei jeder Ware oder Dienstleistung lohnt es sich auch hier im Vorfeld zu handeln. Eigentümer und Hausverwalter dürfen keine Maklerprovision verlangen.

Wenn Sie mit der Immobilie gewisse Einrichtungsgegenstände wie z.B. eine Einbauküche, Möbel oder Teppiche erwerben, sollten diese Gegenstände im Kaufvertrag mit einem extra ausgewiesenen Preis erscheinen. In diesem Fall muss dafür keine Grunderwerbsteuer bezahlt werden. Das Finanzamt wird die Grunderwerbsteuer nur auf den Haus- und Grundstücksanteil berechnen.

Rückabwicklung eines Kaufvertrages

Finanzierungsprobleme, neu entdeckte gravierende Mängel oder tragische persönliche Entwicklungen können mitunter eine Rückabwicklung des Kaufvertrages nötig machen. Da es sich dabei um eine Auflösung eines notariell beglaubigten Eigentumübertrags handelt und mit beträchtlichen Kosten verbunden ist, sollte dies wirklich nur der letzte Ausweg sein. In jedem Fall sollten Sie zunächst das Gespräch mit dem Verkäufer und dem Notar suchen. Liegt eine wirklich schwerwiegende Begründung vor, kommt Ihnen der Verkäufer vielleicht großzügig entgegen und verzichtet auf umfangreiche Entschädigung. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Bank einen Rückzieher von der Finanzierung macht (vor der Beurkundung des Kaufvertrags sollte in jedem Fall ein Finanzierungsnachweis vorliegen). Versuchen Sie hier vor allem Zeit zu gewinnen um eine alternative Finanzierung zu finden. Je nach Lage empfiehlt es sich, lieber einen kleinen Säumniszuschlag in Kauf zu nehmen, als die möglicherweise weitaus höheren Kosten einer Rückabwicklung. Sollte keine alternative Finanzierung möglich sein, scheuen Sie sich nicht, professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Die örtliche Schuldnerberatungsstelle kann versuchen, eine Lösung oder Schlichtung mit der Bank oder dem Verkäufer zu erzielen. Muss trotz alledem eine Rückabwicklung vollzogen werden, was auch der Fall sein kann, wenn Sie als Verkäufer die Immobilie nicht fristgerecht übergeben, können folgende Kosten auf Sie als Käufer zukommen:

- Die Notarkosten der Rückabwicklung
- Den Zinsausfall für den zu spät bezahlten Kaufpreis
- Die Differenz zu einem eventuell niedrigeren neuen Verkaufspreis (Beispielrechnung: Käufer X tritt von einem Kaufvertrag über € 200.000,- zurück, der Verkäufer erhält von Käufer Y nur noch € 180.000,-, hier muss Käufer X dem Verkäufer die Differenz von € 20.000,- erstatten !)
- Der Zinsausfall auf den gesamten Kaufpreis bis zur Bezahlung durch den neuen Käufer.
- Die Kosten für Rechtsberatung und Gericht
- evtl. Kosten für den Fall, das einer der Beteiligten sein neues Domizil noch nicht beziehen kann, das alte aber schon gekündigt hat: z.B. Ersatzmietwohnung, Hotelunterbringung, Einlagerung von Möbeln, Handwerkerkosten, weil Arbeiten in Verzug geraten sind.

Hier können sich die Kosten schnell zu einem fünf- oder sechsstelligen Betrag summieren. Lassen Sie daher im Vorfeld nichts unversucht, eine rasche und möglichst außergerichtliche Einigung zu erzielen. Kommt es zu einem Verfahren, ist Zeit bares Geld.

Bitte beachten Sie:

Haftungsausschluss:

Der Inhalt wurde sorgfältig recherchiert, überprüft und bearbeitet. Die Schickhaus Immobilien Betreuung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Qualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen.

Haftungsansprüche, die sich auf Schäden ideeller und/oder materieller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen oder durch unvollständige und fehlerhafte Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern von Seiten der Schickhaus Immobilien Betreuung GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten den Leser den Rat eines Fachmanns in jedem Fall in Anspruch zu nehmen. Denn nur dieser kann im Hinblick auf Ihre persönliche Situation und in Kenntnis der gültigen Rechtslage individuellen Rat geben.