

Kosten beim Immobilienkauf: Kauf-Nebenkosten

Beim Kauf einer Immobilie sind vom Käufer folgende Kosten zu bezahlen.

- Kaufpreis der Immobilie
- Notarkosten ca. 2,0% des Kaufpreises (incl. 0,5% Gebühren für das Grundbuchamt)
- Grunderwerbsteuer 3,5%-6,5% des Kaufpreises in Bayern (s. unten Überblick nach Bundesland)
- Finanzierungskosten ca. 1% des Kaufpreises
- Maklergebühren von 3% - 7% auf den Kaufpreis, je nach Region unterschiedlich
- ggf. Genehmigung des Verwalters 0,2% des Kaufpreises (Eigentumsgemeinschaften)

Die Kaufnebenkosten sind innerhalb von 1-4 Wochen zu bezahlen. Der Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung und die „Lieferung“ der Immobilie werden mit dem Verkäufer im Kaufvertrag vereinbart („Übergabe“).

Hier noch einmal eine Aufstellung der genauen Kosten

1. Notarkosten

In diesen Kosten von ca. 2,0% auf den Kaufpreis sind enthalten:

- Der Kaufvertragsentwurf und die Zusendung des Entwurfes
- Die Terminvereinbarung des Kaufvertrages
- Die eigentliche Beurkundung der Vertragsunterzeichnung
- Alle behördlichen Genehmigungen einzuholen (z.B. die Vorkaufsverzichtbescheinigung der Gemeinde, Information an das Finanzamt bezgl., der Grunderwerbsteuer und der Steuerunbedenklichkeitsbescheinigung)
- Kontrolle bzw. die Löschung der Grundschulden des Verkäufers
- Fälligkeitstellung des Kaufpreises
- Eintragung einer Auflassungsvormerkung
- Weitergabe an das Grundbuchamt, Finanzamt, beteiligte Parteien/Personen

Die Aufgabe des Notars ist die unparteiische und unabhängige Beglaubigung des Kaufvertrages. Der Notar steht allen Parteien für rechtliche Fragen zur Verfügung. Er muss den Käufer und Verkäufer über Auswirkungen des Vertrages belehren und aufklären. Ohne einen Notar kann in Deutschland kein Immobilien-Kaufvertrag abgeschlossen werden. Nebenabreden neben dem im Notarvertrag gemachten Vereinbarungen können zu einer Nichtigkeit des Vertrages führen. Im August 2013 wurden die Notarkosten um rund EUR 200,00 (auf 2%) erhöht.

2. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die beim Kauf einer Immobilie anfällt. Ausnahmen hierfür sind u.a. der Verkauf der Immobilie an die Ehefrau oder Kinder. Bis 2006 war die Grunderwerbsteuer bei einheitlich 3,5% auf den notariellen Kaufpreis festgeschrieben. Da die Grunderwerbsteuer jedoch eine Ländersteuer ist, haben die Bundesländer in den letzten Jahren die Steuern zum Teil deutlich angehoben.

Die Grunderwerbsteuer Stand 01.01.2018 im Überblick:

5,0 % Baden-Württemberg

3,5 % Bayern

6,0 % Berlin

6,5 % Brandenburg

5,0 % Bremen

4,5 % Hamburg

6,0 % Hessen

5,0 % Mecklenburg-Vorpommern

5,0 % Niedersachsen

6,5 % Nordrhein-Westfalen

5,0 % Rheinland-Pfalz

6,5 % Saarland

3,5 % Sachsen

5,0 % Sachsen-Anhalt

6,5 % Schleswig-Holstein

6,5 % Thüringen

Weitere Kaufnebenkosten

Immobilienkäufer müssen für Kaufnebenkosten je nach Bundesland und Höhe der vereinbarten Maklercourtage mit bis zu 15 Prozent (für Berlin) Aufschlag auf den Immobilienpreis kalkulieren. Neben der Grunderwerbsteuer fallen zwischen 3 und 7 Prozent des Kaufpreises (zzgl. MwSt.) für den Makler an.

TIPP:

Wenn die Immobilie zur Eigennutzung erworben wird, können einzelne Anschaffungskosten, wie z.B. Einbauküche, Einbauten oder Teppiche und Möbel die mitverkauft werden, von der zu versteuernden Summe herausgerechnet werden. In diesem Fall wird die Steuerlast gesenkt, weil die Bemessungsgrundlage für die Steuerfestsetzung reduziert ist. Es ist jedoch zu bedenken, dass die finanzierenden Banken regelmäßig die nicht anrechenbaren Güter vom Kaufpreis abziehen und damit den Beleihungsauslauf verschlechtern – somit steigen möglicherweise die Zinsen für den Kredit.

Im Kaufvertrag müssen diese Gegenstände aufgeführt und mit einem Preis versehen sein. So wird das Finanzamt nur auf den Haus- und Grundstücksanteil die Grunderwerbsteuer berechnen. In solchen Fällen lassen Sie sich die Rechnungen für jene sog. „beweglichen Sachgüter“ geben; sind diese nicht vorhanden, haben sich als Nachweise beim Finanzamt Fotos mit nachvollziehbaren Zeitwertangaben bewährt.

3. Maklercourtage/Vermittlerprovision

Hierfür gibt es keine geltende Gebührenordnung oder gesetzlichen Regelungen. Die Höhe regelt der Markt! Je nach Bundesland liegen diese zwischen 3,57% und max. 8,33% auf den Kaufpreis (inkl. 19% MwSt).

Beim Kauf eines Neubaus ist die Courtage meist im Kaufpreis einkalkuliert und wird vom Bauträger übernommen. Bei einer gebrauchten Immobilie ist eine Teilung der Provision, in der 3% vom Käufer und 3% (zzgl. MwSt) vom Verkäufer getragen werden real (Bayern/Baden-Württemberg). Wenn ausschließlich der Käufer die Provision trägt, liegt sie meist bei zw. 5% und 7% (zzgl. MwSt); wobei die Kaufnebenkosten dann meist so hoch sind, dass der Verkäufer im Kaufpreis nachgibt, was sich letztlich dann wieder ausgleicht. Hier lohnt es sich, bereits im Vorfeld auch mit dem Makler zu verhandeln.

Eigentümer, deren Ehepartner, Hausverwalter und Bürogemeinschaften mit gleicher Adresse dürfen keine Maklerprovision verlangen.

4. Die Rückabwicklung des Kaufvertrages

Eine Rückabwicklung des Kaufvertrages sollte der letzte Ausweg nach der Unterschrift beim Notar sein.

Durchaus gibt es gute Gründe für diesen teuren Schritt. Ebenso kann es vorkommen, dass nach dem Notartermin ein plötzliches Ereignis aufgetreten ist, die diese Entscheidung unumgänglich macht.

Sollte es für den Käufer nicht mehr möglich sein (z.B. wenn die Finanzierung der Bank zurückgezogen wurde, oder aus persönlichen Gründen) die Immobilie zu erwerben, sprechen Sie zunächst mit dem Notar und dem Verkäufer. Vielleicht haben Sie Glück und der Verkäufer kommt Ihnen großzügig entgegen. Sollte die Bank der Grund der Rückabwicklung sein, versuchen Sie auf jeden Fall Zeit beim Verkäufer zu gewinnen. Suchen Sie schnellst möglich eine andere Bank zur Finanzierung der Immobilie. Sollte dies nicht mehr möglich sein, wenden Sie sich an die nächste Schuldnerberatungsstelle. Diese können durchaus einen Lösungs- oder Schlichtungsversuch mit der Bank oder dem Verkäufer unternehmen.

Bei einer Rückabwicklung können folgende Kosten auf den Käufer zukommen. Ähnlich sind die Kosten für den Verkäufer, wenn er die verkaufte Immobilie nicht zum vereinbarten Zeitpunkt liefern kann.

1. Die Kosten der Rückabwicklung beim Notar.
2. Zinsausfall für den zu spät bezahlten Kaufpreis
3. Der Unterschied zum Kaufpreis bei einem Wiederverkauf zu einem niedrigeren Verkaufspreis. z.B. Käufer A bezahlt 300.000,- € für die Immobilie. Der Käufer möchte vom Kaufvertrag zurücktreten. Der Verkäufer verkauft danach seine Immobilie für 270.000,- € an B. So muss A die Differenz von 30.000,-€ tragen
4. Zinsausfall für den gesamten Kaufpreis bis zur Bezahlung des 2. Käufers.
5. Alle Kosten die mit Rechtsberatung, Gericht und Anwalt in Verbindung stehen.
6. Kosten für die Lagerung von Möbeln, für eine etwaige Hotelunterbringung, Kosten für Handwerker die ihre Arbeit nicht pünktlich erledigen konnten usw.

Quellen:

Immobilienkauf Tipps.de - Kosten Immobilienkauf - Maklercourtage Notarkosten Grunderwerbsteuer Nebenkosten BMF u.a.