

Immobilienkauf: Welche Kosten kommen auf dich zu?

Doch was sind Kaufnebenkosten genau?

Bei den sogenannten Kaufnebenkosten handelt es sich um sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie anfallen, sprich Maklergebühr, Notarkosten oder die Grunderwerbssteuer. Die zu zahlenden Abgaben variieren nicht nur in Abhängigkeit von dem Kaufpreis, sondern unterscheiden sich auch von Bundesland zu Bundesland. In den meisten Fällen beziffern sich diese sogenannten Kaufnebenkosten auf etwa 10 Prozent des Kaufpreises.

Schaut man sich die Immobilienpreise aktuell etwas genauer an, so wird schnell klar: Hier ist nicht selten mit Kaufnebenkosten in Höhe eines Kleinwagens zu rechnen.

Was sind die wichtigsten Kaufnebenkosten?

Grunderwerbssteuer

Wird man in Deutschland rechtsgeschäftlich tätig, so sind auch die Steuern meist nicht besonders weit entfernt. Gleiches gilt auch bei dem Erwerb einer Immobilie. Einer der wichtigsten Kostenfaktoren ist in diesem Fall die Grunderwerbssteuer, die beim Kauf von Grundstücken anfällt.

Wie bereits oben angesprochen gibt es einige Posten die von Bundesland zu Bundesland variieren, so auch diese Steuer. In der Regel liegt die Grunderwerbssteuer jedoch zwischen 3,5 bis 6,5 Prozent des notariell beurkundeten Kaufpreises. Die niedrigste Grunderwerbssteuer bezahlt man in Sachsen und Bayern, in NRW, dem Saarland, Brandenburg, Thüringen und Schleswig-Holstein muss man mit 6,5 Prozent am meisten zahlen.

Steht im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen eine Übernahme der

Möbel oder Einbauküche im Raum so sollte man beachten: Die Grunderwerbssteuer muss man lediglich auf die Immobilie sowie den Grund und Boden zahlen und nicht auf bewegliche Güter. Dies kann bei der Ausgestaltung des Kaufvertrages steuerliche Vorteile haben.

Maklergebühr

Sucht man nach vernünftigen Objekten und seriösen Vertragspartnern, so wird man an der Beauftragung eines Maklers und der in diesem Zuge anfallenden Maklergebühr in der Regel nicht vorbei kommen. Die Höhe der Gebühr ist wieder einmal von Kaufpreis und Bundesland abhängig. Ebenso kann sie je nach Makler variieren, meistens werden hier zwischen 3% und 7% des Kaufpreises verlangt.

Wie kann ich Maklerkosten sparen?

Grundsätzlich kann man Maklerkosten nicht umgehen. Teilweise bietet jedoch entweder der Makler oder der Käufer selbst an, dass der Käufer die anfallenden Maklerkosten zu 100 Prozent trägt. Dieses käuferfreundliche Verhalten wird jedoch maximal in besonders strukturschwachen Regionen mit einem Überangebot an Immobilien zu finden sein. In der Regel gilt: Mach den Makler zu deinem Freund. Denn gerade in Städten mit einer Wohnungsknappheit und vielen Menschen, die auf der Suche nach ihrer Traumimmobilie sind, ist es ratsam den Makler besonders von sich zu überzeugen, sonst wandert man schneller als man schauen kann auf die hinteren Plätze in den Wartelisten.

Notarkosten

Doch wie bereits oben erwähnt lauern da noch ein paar mehr Kosten. So zum Beispiel die Notar- und Grundbuchkosten, welche im Vergleich zu den eingangs genannten Posten eher gering ausfallen. Die Notarkosten liegen in den meisten Fällen bei 1,5 Prozent des Kaufpreises, die Grundbuchkosten bei 0,5 Prozent beziehungsweise 1 Prozent.

Gerade diejenigen, die die Immobilie nicht mal eben aus der Portokasse bezahlen können, sollten im Hinterkopf behalten, dass die Notarkosten nicht nur für den Abschluss des Kaufvertrages anfallen, sondern ebenso für die Beurkundung von Hypotheken, Grundschulden oder Mietverträgen.

Feststeht: Du solltest die Kaufnebenkosten unbedingt früh genug mit einrechnen. Diese sind nicht nur von Bedeutung, wenn es um das Eigenkapital geht, welches du in dein Investitionsvorhaben stecken solltest, sondern auch entscheidend im Hinblick auf die zu erwartende Rendite.

Apropos Rendite: Es lauern noch mehr Kosten die über eine gute oder schlechte Rendite entscheiden können wie zum Beispiel die Renovierungs- und Instandsetzungskosten.

In den seltensten Fällen werden Immobilien in einem top sanierten Zustand verkauft und falls doch, stimmt meistens der Kaufpreis nicht mehr. Deswegen gilt: Beachte schon im Vorhinein diese Kosten und rechne sie dir am besten gemeinsam mit Experten aus. Angesichts eines immer knapper werdenden Angebots an Handwerkern und Baumaterialien kann es sogar dienlich sein, bereits vor dem Kauf des favorisierten Objektes die ersten Angebote für umfassendere Renovierungsarbeiten einzuholen.

Zum Schluss solltest du wissen: Die Kaufnebenkosten lassen sich zum Teil steuerlich absetzen. Darunter fallen beispielsweise Maklergebühr, die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer. Hier gilt lediglich: Sie sollten angemessen und belegbar sein.