

RIEGER IMMOBILIEN

Haus verkaufen - die Kosten für den Verkäufer

Jochen Rieger



Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1

Haus verkaufen - Allgemeines
zu den Kosten

Kapitel 2

Die Positionen und ihre Kosten
im Einzelnen

- ... Energieausweis
- ... Notar und Grundbuch
- ... Grunderwerbssteuer
- ... Grundsteuer
- ... Maklergebühren
- ... Wertgutachten
- ... Spekulationssteuer
- ... Grundschuld
- ... Vorfälligkeitsentschädigung

Kapitel 3

Eine Beispielrechnung für den
Verkäufer eines
Einfamilienhauses

Kapitel 4

So können Kosten gesenkt
werden

Kapitel 5

Fazit



Kapitel 1

Haus verkaufen - Allgemeines zu den Kosten

Der Verkauf eines Hauses ist mit dem Verkaufspreis allein nicht abgeschlossen. Es kommen Kosten und Gebühren hinzu, von denen Sie auch als Verkäufer einige zu tragen haben. Die Kosten ergeben sich aus den Dokumenten, die für den Verkauf eines Hauses bereitgestellt werden müssen. Wird der Verkauf nicht privat, sondern mit der Hilfe eines Maklers durchgeführt, entstehen ebenfalls Kosten.

Nebenkosten für den Verkauf eines Hauses

Die Nebenkosten für den Verkauf eines Hauses setzen sich aus unterschiedlichen Positionen zusammen. Es ist wichtig zu wissen, dass sich die Kosten häufig am Wert des Hauses und somit am Kaufpreis orientieren und somit nicht einheitlich sind.

Bei einigen Gebühren kommt es auf den Dienstleister an, der beauftragt wird. Es gibt Kosten, die das Gesetz vorschreibt. Bei einigen Dienstleistungen können Käufer und Verkäufer selbst entscheiden, ob sie in Anspruch genommen werden sollen oder nicht.

Darunter fallen beispielsweise die Kosten für den Makler. Ein Immobilienverkauf ist auch privat ohne Makler möglich. Empfehlenswert ist diese Praxis aber nicht, da der Zeitaufwand sehr hoch ist.

Auch fehlen Spezialkenntnisse aus den Bereichen Immobilienmarkt und Immobilienrecht, die mitunter für einen erfolgreichen Verkauf herangezogen werden müssen.

Im schlimmsten Falle kann ein Privatverkauf aufgrund mangelnder Kenntnisse mit einem finanziellen Verlust einhergehen. Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Kosten, die mit dem Verkauf einer Immobilie in Zusammenhang stehen.

Diese Positionen fallen beim Immobilienverkauf an:

- Kosten für den Energieausweis
- Kosten für den Notar
- Kosten für die Umschreibung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch
- Grundsteuer
- Grunderwerbssteuer
- Gebühren für den Makler
- Wertgutachten
- Spekulationssteuer
- Löschung einer Grundschuld
- Vorfälligkeitsentschädigung

Wichtig zu wissen:

Die Kosten werden individuell für jeden Hausverkauf ermittelt und berechnet. Darüber hinaus können individuell weitere Kosten hinzukommen, die dann vom Käufer oder vom Verkäufer getragen werden müssen.

Kosten und Gebühren für den Käufer

Für den Käufer eines Hauses ist es sehr wichtig, dass die Gebühren in die Finanzierung einberechnet werden. Oftmals wird die Kreditsumme zur Finanzierung des Hauses nur für den Kaufpreis eingeplant.

Dabei kommen Kosten hinzu, die bis zu 25 Prozent der Kreditsumme ausmachen können und die grundsätzlich vom Käufer zu tragen sind. Immer wieder kommt es vor, dass die Finanzierungssumme zur Deckung aller Kosten nicht ausreicht.

In diesem Falle kann der Kauf des Hauses und die Umschreibung als Eigentümer verzögert werden. Die Behörden geben die Dokumente erst heraus, wenn die Zahlungen getätigt sind.

Insofern ist es sehr wichtig, dass die Kosten für den Kauf des Hauses vorab großzügig einkalkuliert werden. Dies betrifft sowohl den Kaufpreis als auch alle Nebenkosten.

Von Vorteil ist es, wenn auf diese Werte noch einmal zehn Prozent aufgeschlagen werden, um einen Puffer für Unvorhergesehenes zu haben.

Zu den Kosten gehören:

- Kosten für den Notar
- Kosten für die Umschreibung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch
- Grunderwerbssteuer
- Maklergebühren, eventuell anteilig

Kosten und Gebühren für Verkäufer

Als Verkäufer sollten Sie wissen, welche Kosten Sie im Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf zu tragen haben.



Andernfalls kann es sein, dass Ihnen Kosten in Rechnung gestellt werden, die eigentlich der Käufer zu tragen hat. Viele Verkäufer wissen gar nicht, dass der Verkauf eines Hauses auch für sie mit Kosten verbunden ist. Informieren Sie sich deshalb vorab, sodass Sie nicht mit einem Kaufpreis rechnen, den Sie letztlich gar nicht bekommen, weil Sie die Gebühren nicht berücksichtigt haben, die Sie als Verkäufer übernehmen müssen.

Dazu gehören:

- Kosten für den Energieausweis
- Grundsteuer bis zum rechtsgültigen Verkauf des Hauses
- eventuell anteilige Maklergebühren
- Wertgutachten
- Spekulationssteuer
- Löschung einer Grundschuld
- Vorfälligkeitsentschädigung

Kapitel 2

Die Positionen und ihre Kosten im Einzelnen

Einige der Kosten, die im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie anfallen, sind fest definiert. Dabei kann es sich um einen Geldwert handeln oder es fällt ein prozentualer Betrag an, der vom Käufer oder vom Verkäufer getragen werden muss.

2.1. Energieausweis

Seit einigen Jahren ist es verpflichtend, dass beim Verkauf eines Hauses ein Energieausweis vorliegen muss. Der Energieausweis sagt aus, wie viel Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser in etwa anfallen werden. Diese Kosten sind von verschiedenen Faktoren abhängig:

- Art und Leistung der Heizung
- Grundfläche des Hauses
- Anzahl der Personen, die in dem Haus leben
- Wärmedämmung
- Zustand von Dach, Fenstern und Türen
- Art der Wasseraufbereitung
- Selbstversorgung durch Solarthermie

Der Energiebedarf ist eine wichtige Größe für die Aussagekraft des Energieausweises. Ein Energieverbrauchskennwert, der in Kilowattstunden beziffert ist, drückt aus, um für das Haus viel oder wenig Energie aufgewendet werden muss. Die Wertermittlung erfolgt auf einer Skala von null bis +400. Je niedriger der Energieverbrauchskennwert ist, desto günstiger sind die Kosten, die aufgewendet werden müssen.

(Kosten trägt der Käufer)

Die Kosten für die Ausstellung eines Energieausweises trägt der Käufer. Je nach Anbieter fallen zwischen 50 und 300 EUR an.

3.2. Notar und Grundbuchamt

Diese Kosten fallen an, wenn ein Käufer gefunden wurde. Der Kaufvertrag für ein Haus sollte von einem Notar aufgesetzt werden.

Nur dann gilt der Vertrag als rechtssicher. Auch die Zahlung des Kaufpreises wird durch den Notar begleitet. In der Regel kommt hier das bayrische Modell für die Kaufpreiszahlung zur Anwendung. Der Verkäufer oder der Gläubiger bekommen die Zahlung direkt auf das angegebene Konto.

Alternativ kann die Zahlung über ein Notaranderkonto abgewickelt werden. Der Notar nimmt das Geld entgegen und überweist es an den Verkäufer, wenn die gesamte Kaufabwicklung abgeschlossen ist. Dieses Verfahren wird aber nur noch in Ausnahmefällen eingesetzt.

Nach dem erfolgreichen Verkauf des Hauses erfolgt die Umschreibung im Grundbuch. Der Verkäufer wird als Eigentümer gelöscht, der Käufer als neuer Eigentümer eingetragen. Wurde für die Finanzierung des Kaufpreises ein Kredit aufgenommen, erfolgt die Eintragung der Grundschuld. Mit der Eintragung ins Grundbuch gilt der Verkauf des Hauses als abgeschlossen.

(Kosten trägt der Käufer)

Die Kosten für die Aussetzung des Notarvertrages und allen damit verbundenen Dienstleistungen trägt der Käufer. Sie betragen etwa 1,5 Prozent des Kaufpreises.

3.3 Grunderwerbssteuer

Die Zahlung der Grunderwerbssteuer wird bei jedem Kauf eines Hauses in Deutschland fällig. Sie wird vom Finanzamt erhoben und entsprechend in Rechnung gestellt.

(Kosten trägt der Käufer)

Die Grunderwerbssteuer muss vom Käufer bezahlt werden. Die Kosten sind abhängig von der Region, in der sich das Kaufobjekt befindet. Sie liegen zwischen 3,5 % und 6,5 % des Kaufpreises.



3.4 Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Steuer der Gemeinde. Sie wird nach einem Hebesatz festgelegt. Dieser ist in den Regionen Deutschlands unterschiedlich.

(Eigentümer zahlt die Grundsteuer)

Die Grundsteuer wird dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Solange sich das Haus offiziell noch in Ihrem Besitz befindet, müssen Sie als Verkäufer die Grundsteuer zahlen. Nach der erfolgreichen Umschreibung des Grundbuches geht die Pflicht zur Zahlung der Grundsteuer auf den Käufer über.

3.5 Maklergebühren

Maklergebühren fallen an, wenn Sie sich entscheiden, einen Makler mit dem Verkauf Ihres Hauses zu engagieren. Dabei treffen Sie diese Entscheidung allein.

Der Käufer des Hauses kann die Entscheidung für die Inanspruchnahme des Maklers nicht beeinflussen. Diese Frage stellt sich in der Praxis mitunter, weil der Käufer zumindest einen Teil der Kosten tragen muss, die für die Beauftragung eines Maklers anfallen.

(Verkäufer bestimmt die Postenverteilung)

Viele Jahre war es so geregelt, dass der Käufer die gesamten Kosten für den Makler übernimmt. Diese Praxis hat sich in den letzten Jahren geändert. Mittlerweile ist es üblich, dass sich der Verkäufer und der Käufer die Kosten für den Makler teilen.

Beachten Sie, dass es diesbezüglich keine gesetzliche Vorschrift gibt.

Dies bedeutet, dass Sie als Verkäufer festlegen können, wer die Kosten für den Immobilienmakler übernimmt.

Bedenken Sie, dass der Verkauf des Hauses für Ihre Interessenten attraktiver wird, wenn Sie als Verkäufer bereit sind, einen Teil der Kosten für den Immobilienmakler zu übernehmen.

Sie können aber auch bestimmen, dass der Käufer die Kosten allein trägt. Beachten Sie, dass es nicht üblich ist, dass Sie als Verkäufer die gesamten Kosten für die Arbeit des Immobilienmaklers allein übernehmen.

(Kostenaufteilung wird individuell bestimmt)

Die Kostenaufteilung wird zwischen dem Käufer und dem Verkäufer individuell bestimmt. Der Immobilienmakler kann auf die Kostengestaltung Einfluss nehmen.

Die Höhe der Kosten bewegt sich zwischen 4,76 % und 7,14 % des Kaufpreises. Es gibt auch Objekte, die provisionsfrei angeboten werden.

Wichtig zu wissen:

Im Raum Bremen ist es üblich, dass der Käufer die Kosten für den Makler übernimmt. Eine gesetzliche Vorschrift für die Kostenübernahme der Maklergebühren gibt es nicht.

3.6 Wertgutachten

Ein Wertgutachten ist eine wichtige Grundlage für die Ermittlung des Kaufpreises. Es kann dem Exposé beigelegt werden, um den Interessenten einen Überblick über die Ausstattung des Hauses und über den Wert zu geben.

Die Kosten für ein Wertgutachten sind von verschiedenen Faktoren abhängig. So kommt es darauf an, wo das Wertgutachten aufgegeben wird. Als Verkäufer des Hauses müssen Sie die Kosten selbst tragen.

Sie können sie nicht auf den Käufer übertragen, da es zu dem Zeitpunkt, an dem Sie das Wertgutachten erstellen, noch gar keinen Käufer gibt.

Es ist auch nicht üblich, dem Käufer die Kosten für das Wertgutachten zu einem späteren Zeitpunkt in Rechnung zu stellen.

Möglichkeiten der Erstellung eines Wertgutachtens:

Sie haben drei Möglichkeiten, ein Wertgutachten erstellen zu lassen. Die Aussagekraft ist unterschiedlich, sodass es wichtig ist, die richtige Wahl zu treffen.



I. Wertgutachten im Internet erstellen lassen

Ein Wertgutachten können Sie im Internet in Auftrag geben. Hierbei handelt es sich um Angebote, die auf einem Fragebogen basieren. Diesen füllen Sie mit den Kenntnissen, die Sie haben, aus. Die Ermittlung des Wertes der Immobilie erfolgt ausschließlich auf der Basis Ihrer individuellen Angaben.

Es wird nicht überprüft, ob die Angaben richtig oder falsch sind. Insofern ist es wesentlich, dass Sie über die Ausstattung und den Zustand Ihrer Immobilie gut Bescheid wissen.

Die Kosten für das Wertgutachten im Internet können sehr unterschiedlich sein. Bei einigen Anbietern bekommen Sie das Wertgutachten kostenlos. Mehr als 150 EUR sollten Sie für diese Form der Wertermittlung nicht zahlen.



II. Immobilienmakler mit dem Wertgutachten beauftragen

Immobilienmakler verfügen über Spezialkenntnisse, die sie in die Fertigung eines Wertgutachtens einbringen können. Dazu gehören die fachliche Beurteilung des Zustandes und der Lage des Hauses ebenso wie Kenntnisse über die Preise am Markt in der betreffenden Region, in der sich das Haus befindet.

Wenn Sie einen Immobilienmakler mit dem Wertgutachten für das Haus beauftragen, bekommen Sie ein sehr aussagekräftiges Ergebnis, das eine gute Grundlage für die Ermittlung des Kaufpreises bildet.

Die Kosten für das Wertgutachten sind sehr unterschiedlich. Wenn Sie den Immobilienmakler mit dem Verkauf des Hauses beauftragt haben, kann die Wertermittlung in den Dienstleistungen enthalten sein. Sie zahlen nichts extra. Andernfalls können für das Gutachten bis zu 500 EUR anfallen.



III. Gutachten eines Sachverständigen

Ein Sachverständiger beurteilt den Wert eines Hauses vor Ort. Er verfügt über weitreichende fachliche Kenntnisse und ist in der Lage, die Beurteilung des Hauses sehr genau vorzunehmen.

Sachverständige werden für die Erstellung eines Gutachtens beauftragt, wenn das Haus im Rahmen einer Insolvenz oder einer Zwangsversteigerung verkauft werden soll.

In diesem Zusammenhang ist es sehr wichtig, den genauen Wert des Hauses zu ermitteln. Für einen klassischen Verkauf ist das Gutachten eines Sachverständigen hingegen nicht zwingend notwendig. In Bezug auf die Kosten, für die Sie eine vierstellige Summe veranschlagen müssen, sollten Sie gut überlegen, ob Sie wirklich ein Wertgutachten vom Sachverständigen benötigen.

(Kosten übernimmt der Käufer)

Die Kosten für das Wertgutachten bewegen sich in einem Bereich von null bis 3.000 Euro. Sie werden vom Verkäufer übernommen.

3.7 Spekulationssteuer

Unter bestimmten Umständen müssen Sie als Verkäufer eines privaten Vermögens eine Spekulationssteuer zahlen. Diese kann fällig werden, wenn seit dem letzten Verkauf der Immobilie weniger als zehn Jahre vergangen sind. Die Steuer ist vom Wert der Immobilie und von Ihrem individuellen Einkommenssteuersatz abhängig.

Ob Sie zur Spekulationssteuer veranlagt werden, erfahren Sie von Ihrem zuständigen Finanzamt. Die Kosten werden Ihnen in Rechnung gestellt und müssen vom Käufer der Immobilie nicht getragen werden. Insofern ist es empfehlenswert, wenn Sie sich vor dem Verkauf der Immobilie erkundigen, ob für Sie eine Spekulationssteuer anfällt.

3.8 Grundschuld

Ist eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen, so sollte diese vor dem Verkauf der Immobilie gelöscht werden. Es gilt als üblich, dass eine Immobilie frei von Hypotheken und Belastungen an den neuen Eigentümer übergeben wird.

Somit sind Sie für die Auslösung der Grundschuld und die entsprechende Löschung im Grundbuch finanziell verantwortlich. Belastete Immobilien können grundsätzlich verkauft werden. Es gibt keine gesetzliche Bestimmung, dass belastete Immobilien nicht verkauft werden dürfen.

Im Gegenteil: Sollte eine Immobilie hoch belastet und der Eigentümer verschuldet sein, kommt die Immobilie häufig im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Verkauf.

Von dem Erlös wird zunächst die Grundschuld abgetragen. Mit dem Rest werden weitere Schulden getilgt oder das Geld kommt zur Auszahlung.

Somit haben Sie theoretisch die Möglichkeit, die Grundschuld auf den neuen Eigentümer zu übertragen beziehungsweise zu vereinbaren, dass die Auslösung vom Kaufpreis erfolgt.

Beachten Sie, dass die kreditgebende Bank mit beiden Varianten einverstanden sein muss. Solange die Bank als Gläubiger im Grundbuch steht, können Sie die Immobilie nicht verkaufen.

Sie haben aber die Möglichkeit, Vereinbarungen zur Übernahme der Grundschuld durch den neuen Besitzer zu treffen. In diesem Fall ist es üblich, die Kosten für den Kredit vom Kaufpreis abzuziehen.

Kosten für die Löschung der Grundschuld sind vom Verkäufer zu tragen, Sie betragen 0,2 Prozent des Verkaufspreises.

3.9 Vorfälligkeitsentschädigung

Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist zu zahlen, wenn Sie einen Bankkredit vorzeitig ablösen. Die Höhe ist von der Kreditsumme und von den bereits geleisteten Zinsen abhängig.

Die Vorfälligkeitsentschädigung dient als Ausgleich für die Zinsen, die der Bank durch die vorzeitige Ablösung des Darlehens entgangen sind. Die Kosten werden von der Bank festgelegt und müssen grundsätzlich vom Käufer getragen werden.

Kapitel 3

Eine Beispielrechnung für den Verkäufer eines Einfamilienhauses

In dieser Beispielrechnung erfahren Sie, mit welchen Gebühren Sie beim Verkauf Ihres Einfamilienhauses rechnen müssen. Es werden fiktive Werte zur Darstellung der Berechnung verwendet.

Wert des Einfamilienhauses mit Grundstück: 500.000 EUR

Kostenaufstellung:

Energieausweis: 250 EUR

Maklergebühren: 5,5 % vom Kaufpreis, Käufer und Verkäufer tragen die Kosten je zur Hälfte: 13.750 EUR

Wertgutachten: 500 EUR

Spekulationssteuer: fällt nicht an, da das Haus lange in Familienbesitz war

Löschung einer Grundschuld: 1.000 EUR

Vorfälligkeitsentschädigung für vorzeitig abgelösten Bankkredit: 5.500 EUR

Der Verkäufer musste im Zusammenhang mit dem Verkauf seines Hauses Kosten in Höhe von 21.000 EUR tragen

Kapitel 4

So können Kosten gesenkt werden

Der Verkauf einer Immobilie ist mit einer großen Verantwortung verbunden. Sie können Fehler machen, wenn Sie sich nicht richtig auskennen. Diese Fehler kosten im schlimmsten Falle bares Geld. Aber es können noch weitere Kosten hinzukommen: Der Verkauf einer Immobilie kostet viel Zeit.

Diese Zeit müssen Sie neben Ihrer Arbeit und Ihren sonstigen Verpflichtungen aufbringen. Wenn Sie anstelle des Verkaufs Ihrer Immobilie in Eigenregie Überstunden bei Ihrem Arbeitgeber leisten würden, bekämen Sie dafür eine attraktive Vergütung.

Dies ist beim Hausverkauf nicht der Fall. Sie leisten die Arbeit umsonst und müssen damit rechnen, dass darüber hinaus auch der Verkaufspreis niedriger ist.

Die Statistik bestätigt, dass bei einer fehlenden Verkaufsexpertise durch einen Makler ein geringerer Kaufpreis erzielt wird. Der Experte kennt sich aus und kann zu einem deutlich attraktiveren Preis verkaufen.

Die Kosten, die Ihnen durch die fehlende Verkaufsexpertise entgehen, werden Opportunitätskosten genannt. Mit diesem Begriff wird ein Gewinn bezeichnet, der Ihnen entgangen ist.

Wenn Sie sich entscheiden, den Verkauf Ihrer Immobilie an einen Makler zu übertragen, erzielen Sie den höchstmöglichen realistischen Kaufpreis.

Somit ist Ihr Gewinn unter dem Strich größer, als wenn Sie ohne einen Makler verkaufen würden.

Checkliste: Kosten für den Verkauf eines Hauses

- Ausstellung eines Energieausweises
- Kosten für die Wertanalyse
- Vorfälligkeitsentschädigung zur Zahlung an die Bank
- anteilige Kosten für den Makler
- eventuell Zahlung einer Spekulationssteuer
- Kosten für die Löschung der Grundschuld im Grundbuch

Möchten Sie wissen, wie hoch der aktuelle Wert Ihrer Immobilie ist und mit welchem Kaufpreis Sie rechnen können, dann biete ich Ihnen eine kostenlose Wertermittlung an. Besuchen Sie mich einfach auf meiner Website:
www.rieger-immobilien.com/wertanalyse

Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung.

Ihr Jochen Rieger
Seit 25 Jahren Immobilienmakler im Raum
Bremen

Telefon: 04791/ 899 883
Website: www.rieger-immobilien.com
E-Mail: rieger.immo@t-online.de

