

Nebenkosten bei Immobilienbau und -kauf

Beim Kauf eines Grundstückes fallen für den Käufer fünf größere Kostenpositionen an. Die Kosten für den Notar, die Kosten für die Eintragung in das Grundbuch, die Grunderwerbsteuer, gegebenenfalls Maklerkosten und – nicht zu vergessen – die Erschließungskosten.

Allgemeine Hinweise

Nach dem bürgerlichen Recht gilt ein Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Der Ausgangspunkt für die Berechnung der Kosten ist deshalb der vertraglich vereinbarte Kaufpreis für das Grundstück beziehungsweise für Haus und Grundstück. Zur optimalen Absicherung des Käufers gehört die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, die daher der Kaufvertrag in der Regel vorsieht. Für die Finanzierung des Kaufpreises ist in der Regel die Eintragung von Grundschulden notwendig. Vielleicht können Sie aber auch die bereits eingetragenen Grundschulden übernehmen und damit Kosten sparen. In jedem Fall bestehen die Banken darauf, dass die Grundschulden im Rang vor der Auflassungsvormerkung ins Grundbuch kommen.

Unser Tipp:

Veranlassen Sie die Grundschuldeintragung möglichst zusammen mit dem Kaufvertrag, damit nicht noch zusätzliche Kosten für eine Rangänderung entstehen. Nachdem Sie den Kaufpreis bezahlt haben, erfolgen Auflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Notargebühren

Den Kaufvertrag, Auflassung und Grundschuldbestellung beurkundet der Notar. Für seine Tätigkeit fallen Gebühren an, deren Höhe sich nach dem Kaufpreis bzw. dem Grundschuldbetrag richtet.

Beispiel (bei Kaufpreis 150.000 EUR)

Gebühr Kaufvertrag	564,00 EUR
Einholung des Zeugnisses der Gemeinde, dass sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt	28,20 EUR
Auflassung (separate Urkunde nach Zahlung des Kaufpreises)	141,00 EUR
Grundschuldbestellung (hier als Bsp. 100.000 EUR)	207,00 EUR
Schreibgebühren und Auslagen (rund)	50,00 EUR
Zwischensumme	990,20 EUR
19 % MwSt.	188,14 EUR
Gesamt	1.178,34 EUR

Grundbucheintragungen

Zu Auflassungsvormerkung und Grundschuldeintragung siehe „Allgemeine Hinweise“

Beispiel (bei Kaufpreis 150.000 EUR)

Auflassungsvormerkung	141,00 EUR
Grundschuldeintrag	
Höhe des Grundschuldbetrags	
maßgeblich, hier als Bsp. 100.000 EUR:	207,00 EUR
Eigentumsumschreibung	282,00 EUR
Löschung der Auflassungsvormerkung	70,50 EUR
Gesamt	700,50 EUR

Grunderwerbsteuer

Sie fällt immer beim Erwerb eines Grundstücks an und beträgt zur Zeit 3,5 Prozent, in Berlin und Hamburg 4,5 %. Bei einem Kaufpreis von 150.000 EUR sind das 5.250 EUR beziehungsweise 6.750 Euro.

Wichtig: Nur wer die Grunderwerbsteuer bezahlt hat, kann als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Besonders teuer kann Immobilienkäufer ein steuerlicher Spezialfall zu stehen kommen. Wird zunächst das Grundstück gekauft und erst später auf der Grundlage eines juristisch eigenen Vertrages ein Haus darauf gebaut, fällt unter Umständen trotzdem die Grunderwerbsteuer sowohl für Grundstück als auch Haus an. Das ist dann der Fall, wenn die Finanzverwaltung beide Verträge als „einheitliches Vertragswerk“ ansieht, weil beispielsweise nur solchen Interessenten Grundstücke verkauft wurden, die zuvor einen Gebäudeerrichtungsvertrag mit der Bauträgerin abgeschlossen hatten. Das eigentliche problematische daran ist, dass der Käufer auf diese Weise für das Haus zweimal vom Fiskus zur Kasse gebeten wird, nämlich zusätzlich zur Grunderwerbsteuer mit der Umsatzsteuer für die Leistungen der Bauträgerin. Der Bundesfinanzhof hat mit seinem Urteil vom 27.10.99 (AZ.: II R 17/99) diese Praxis der Finanzbehörden jedoch für rechtmäßig gehalten.

Maklercourtage

Geht es um den Kauf eines „gebrauchten“ Hauses, kommt man an einem Makler oft gar nicht vorbei. Ein guter und seriöser Makler ist durchaus sein Geld wert. Er schließt schriftliche Verträge und erhält in Regionen, in denen eine Teilung der Provision zwischen Käufer und Verkäufer üblich ist, in der Regel 3 – 4 Prozent vom Kaufpreis als Provision von jeder Partei. In Regionen, in denen die Provision üblicherweise vom Käufer allein getragen wird, sind 6 – 7 Prozent üblich. Hinzu kommt immer die Mehrwertsteuer.

Beispiel (Kaufpreis 150.000 EUR)

Maklercourtage 4 %	6.000,00 EUR
19 % MwSt:	1.140,00 EUR
Gesamt	7.140,00 EUR

Erschließung

Die Kosten für die öffentliche Erschließung, also Straßen, Wege, Grünflächen sowie die Verlegung von Hauptkanälen und -leitungen sind nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag so geregelt ist. Ein fünfstelliger Betrag kommt für die öffentliche Erschließung schnell zusammen.

Auch beim Kauf gebrauchter Immobilien können die öffentlichen Erschließungskosten noch zum Thema werden. Nämlich dann, wenn die öffentliche Erschließung zum Zeitpunkt des Kaufs noch nicht vollständig abgeschlossen ist. So werden z. B. Gehwege gelegentlich erst Jahre nach der ursprünglichen Erschließung des Gebiets vollständig ausgebaut. Erkundigen sie sich im Zweifel bei der Gemeinde nach dem Stand der Dinge.

Die nichtöffentliche Erschließung, also Hauptanschlüsse für Strom, Gas, Wasser von der Grundstücksgrenze bis an das Haus beantragt und bezahlt – falls vertraglich nichts anderes geregelt ist – der Käufer.

Bauantragskosten

Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Gemeinde, beim Landratsamt oder der Stadt an. Erfragen Sie diese beim zuständigen Bauamt.

Finanzierungsnebenkosten

Hierzu rechnet man das Disagio, das eine Zinsvorauszahlung ist, die zur Absenkung des Nominalzinses führt, Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite, eventuell auch Wertschätzungsgebühren, sowie Darlehens- und Bearbeitungsgebühren.

Sonderfall Neue Bundesländer

Wollen Sie eine Immobilie in den neuen Bundesländern erwerben, so ist eine Genehmigung des Kaufvertrags durch das Landratsamt erforderlich, welche die Ordnungsmäßigkeit der Eigentumsverhältnisse belegt. Das Dokument beschafft der Notar