

Ihr Ansprechpartner:

Carolin Großhauser
Telefon 0791/46-2360
carolin.grosshauser
@schwaebisch-hall.de

Ohne finanzielle Überraschungen ins Eigenheim: Nebenkosten richtig kalkulieren

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

12. April 2017

Die Finanzierung steht, das Grundstück oder die Wunschimmobilie ist gefunden. Doch Vorsicht: Viele Bauherren und Käufer unterschätzen die anfallenden Nebenkosten. Carolin Großhauser von der Bausparkasse Schwäbisch Hall erklärt, welche Kosten Häuslebauer und Käufer auf dem Weg in die eigenen vier Wände einplanen müssen, damit es keine unangenehmen Überraschungen gibt.

Grunderwerbssteuer: Pflichtabgabe ans Finanzamt

Bei jedem Grundstückskauf fällt die Grunderwerbssteuer an. Die Höhe legen die Bundesländer fest – sie liegt daher abhängig vom Standort zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Die Bemessungsgrundlage für die Steuer bildet der angenommene Grundstückswert. Sobald Grundstück und Immobilie vertraglich miteinander verknüpft sind, liegt ein sogenanntes „verbundenes Geschäft“ vor – also beim Kauf vom Bauträger oder wenn der Kauf des Grundstücks an die Bedingung gekoppelt ist, einen bestimmten Architekten zu beauftragen. Dann zählt auch der Wert der Immobilie als Bemessungsgrundlage. Käufer, die Grundstück und Haus getrennt kaufen, sparen Geld: Hier fällt die Grunderwerbssteuer nur auf das Gelände an.

Notar: Ohne Kaufvertrag und Grundbucheintrag geht's nicht

Ein notariell beglaubigter Kaufvertrag ist beim Grundstückskauf gesetzlich vorgeschrieben. Nachdem die Käufer die Grunderwerbssteuer an das Finanzamt entrichtet haben, stellt dieses eine Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, die für die Eintragung ins Grundbuch als Eigentümer erforderlich

Medieninformation

ist. An dieser Stelle kommt der Notar erneut ins Spiel, denn er veranlasst den Grundbucheintrag. Dafür berechnet er gewöhnlich zwischen 1,5 bis zwei Prozent des Kaufpreises.

Makler: Provision bei erfolgreicher Vermittlung

Findet ein Makler Käufer für ein Grundstück, erhält er nach Vertragsabschluss eine Provision. Die Höhe der Beteiligung wird mit dem Makler verhandelt. Sie beträgt üblicherweise zwischen vier und sieben Prozent des notariellen Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer. Wer die Provision am Ende zahlt, machen Anbieter und Interessent unter sich aus. „In vielen Fällen ist es durchaus üblich, dass Käufer und Verkäufer sich die Maklerkosten teilen“, weiß Großhauser.

Kaufnebenkosten: Längst nicht das Ende der Fahnenstange

Die Gesamtnebenkosten können sich so schnell auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren: Beträgt dieser 200.000 Euro kommen so bis zu 30.000 Euro oben drauf. Bei den Nebenkosten muss es aber noch lange nicht bleiben. Häuslebauer sollten weitere Zusatzkosten einplanen:

- Beim Grundstückskauf muss zunächst geprüft werden, ob auch die Erschließungskosten enthalten und keine Altlasten vorhanden sind.
- Vorsicht auch beim schlüsselfertigen Bauen: Das heißt beispielsweise nicht, dass Garage oder Außenanlagen im Preis inbegriffen sind.
- Auch höherwertige Heizanlagen oder technische Sonderlösungen gehen schnell ins Geld.
- Laufende Nebenkosten wie Grundsteuer, Abwasser- und Müllgebühren kommen ebenfalls hinzu.

Großhausers Tipp: „Bauherren sollten beim Kreditrahmen die Nebenkosten und alle Extrawünsche von Anfang an berücksichtigen, denn jede Nachfinanzierung wird deutlich teurer.“