

AD Immobilien Group Trier Ihr regionaler Immobilienprofi für Trier, Bitburg, Wittlich, Luxemburg & Umgebung

Der kostenlose und unverbindliche Formular- und Informationsservice der AD Immobilien Group Trier

### Welche Nebenkosten entstehen beim Immobilienerwerb.



Unsere Formulare können mit der Software Adobe Acrobat Reader ausgefüllt und -gedruckt werden. Sollten Sie die Software nicht auf Ihrem Personalcomputer installiert haben kann diese von der folgenden Seite kostenlos downgeladen werden: [www.adobe.com/de/products/reader/](http://www.adobe.com/de/products/reader/)

Der kostenlose und unverbindliche Formular- und Informationsservice der AD Immobilien Group Trier

Grundsätzlich ist zwischen einem Neubau (Architektenhaus) oder dem Erwerb einer gebrauchten Immobilie zu unterscheiden. Aus diesem Grund haben wir in diesem Dokument zwei Formulare integriert. Auf dieser Seite befindet sich das Formular zur Ermittlung der Nebenkosten für den Erwerb einer Bestandsimmobilie und auf der folgenden Seite für den Neubau einer Immobilie! Der kostenintensivste Unterschied besteht darin das bei einem Neubau nur auf das Grundstück und beim Hauskauf auf den gesamten Kaufpreis 3,5% Grunderwerbsteuer zu zahlen sind. Das macht schnell viele tausend Euro aus.

Dieses Formular bietet Ihnen die Möglichkeit die Nebenkosten beim Kauf einer Bestandsimmobilie zu ermitteln!

Alle beim Bau und beim Erwerb vorhersehbaren anfallenden Kosten müssen zunächst einmal rechnerisch und von der verfügbaren Summe der maximalen Finanzierbarkeit abgezogen werden. Erst dann wissen Sie, ob Sie sich das konkrete Kaufangebot leisten können. Denn die Regel lautet: Erst die Finanzierung prüfen und dann kaufen.

### Ermittlung der Nebenkosten beim Erwerb einer Bestandsimmobilie (grobe Richtwerte)

Erwerbskosten	% vom Kaufpreis	Betrag
<b>Kaufpreis Bestandsimmobilie</b>		
Grunderwerbssteuer 3,5% vom Kaufpreis		
Notarkosten für Kaufabwicklung ca. 1 % vom Kaufpreis		
Grundbuchkosten für Eigentumseintragung ca. 0,5 % vom Kaufpreis		
Maklerprovision vom Kaufpreis		
Ggf. ausstehende Erschließungskosten bei den Kommunen erfragen		

Zur Konkretisierung der Notar- und Grundbuchkosten können Sie folgenden Rechner nutzen.  
[www.fmh.de/tools-und-rechner/notar-und-grundbuch](http://www.fmh.de/tools-und-rechner/notar-und-grundbuch)

Zwischensumme Nebenkosten Immobilienerwerb:

Finanzierungskosten	% vom Darlehn	Betrag
<b>Höhe der benötigten Darlehenssumme</b>		
Wertermittlungsgebühren 0,2-0,5% der Darlehenssumme		
Notar und Grundbuchbestellung 0,5 % der Darlehenssumme		
<b>Sonstige Kosten</b>		
Umzug		
Neuanschaffungen		
Instandsetzungskosten		
andere Kosten....		

Summe sonstige Nebenkosten Immobilienerwerb:

**Gesamtsumme Nebenkosten Immobilienerwerb:**

Der kostenlose und unverbindliche Formular- und Informationsservice der AD Immobilien Group Trier

### Ermittlung der Nebenkosten für den Neubau einer Immobilie (grobe Richtwerte)

Erwerbskosten	% vom Kaufpreis	Betrag
<b>Kaufpreis Grundstück</b>		
Grunderwerbssteuer 3,5% vom Kaufpreis		
Notarkosten für Kaufabwicklung 1 % vom Kaufpreis		
Grundbuchkosten für Eigentumseintragung 0,5 % vom Kaufpreis		
Maklerprovision vom Kaufpreis		
Ggf. ausstehende Erschließungskosten bei den Kommunen erfragen		

Zur Konkretisierung der Notar- und Grundbuchkosten können Sie folgenden Rechner nutzen.  
[www.fmh.de/tools-und-rechner/notar-und-grundbuch](http://www.fmh.de/tools-und-rechner/notar-und-grundbuch)

Summe Grundstückskauf:

Finanzierungskosten der Neubauimmobilie	% vom Darlehn	Betrag
<b>Höhe der benötigten Darlehenssumme</b>		
Notar und Grundbuchbestellung 0,5 % der Darlehenssumme		
<b>Baukosten der Immobilie</b>		<b>Betrag</b>
Neubau (oder große Sanierung)		
Bauzeitinsen 0,25 % der Darlehenssumme		
Instandsetzung u. Modernisierung (Altbau)		
Kosten der Gartenanlage		
Honorare Architekt, Ingenieur		
Prüfungen und Genehmigung durch Behörde		
Versicherungen		

Summe Bau- und Finanzierungskosten:

Sonstige Kosten	Betrag
Umzug	
Neuanschaffungen	
Instandsetzungskosten	
andere Kosten....	

Summe Sonstige Kosten:

**Gesamtsumme Immobilienerstellung:**

Der kostenlose und unverbindliche Formular- und Informationsservice der AD Immobilien Group Trier

### **Nebenkostenerläuterungen für Bauherrn und Hauskäufer**

Zum besseren Verständnis haben wir die aufgelisteten Nebenkosten hier etwas näher beschrieben. Welche Kosten davon wirklich für Sie von Bedeutung sein werden, hängt von den jeweiligen Umständen ab.

### **Nebenkosten für Makler und Notar**

Der Kauf einer Immobilie, aber auch eines Grundstücks, schließt die Dienstleistung eines Notars zwangsläufig, die eines Maklers möglicherweise mit ein. Die Maklergebühren (Courtage) betragen je nach Marktsituation und Bundesland mindestens drei Prozent der Kaufsumme (zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) als Vermittlungsprovision. Sollte ein Objekt von mehreren Maklern angeboten werden, vergessen Sie nicht, eine Freihalterklärung einzufordern. Diese legt fest, dass nur ein einziger Makler an der Vermittlung dieses Objektes eine Courtage fordern kann.

### **Notarkosten**

Kein Kaufvertrag ist ohne Beurkundung durch einen Notar wirksam. Der Notar fungiert als unparteiischer und neutraler Rechtsexperte, rechtlicher Berater und Protokollführer, der zudem dem Schutz der am Kauf beteiligten Parteien zu gleichen Teilen dient, denn immerhin werden hier große wirtschaftliche Werte verhandelt. Zu den Leistungen eines Notars zählt der Kaufvertragsentwurf und dessen Zusendung, die Terminvereinbarung des Kaufvertrages, die eigentliche Beurkundung der Vertragsunterzeichnung, die Kontrolle bzw. Löschung der Grundschulden des Verkäufers, die Fälligkeitsstellung des Kaufpreises, aber auch die Einholung aller behördlichen Genehmigungen (wie die Vorkaufsverzichtserklärung der Gemeinde, Informationen an das Finanzamt bezüglich der Grunderwerbsteuer und Steuerunbedenklichkeitsbescheinigung, etc.), die Eintragung einer Auflassungsvormerkung und die Weitergabe an das Grundbuchamt. Die Notarkosten betragen hierbei ein bis fünf Prozent des Geschäftswertes in Abhängigkeit vom Gegenstandswert des Kaufvertrages, wobei die Höhe der Kosten gesetzlich verbindlich festgelegt ist (je höher der Kaufpreis, desto geringer ist übrigens der Prozentsatz). Die Kosten sind im Regelfall vom Käufer zu tragen. Im Normalfall bezieht die Notartätigkeit eine Weitergabe aller wichtigen Daten und Unterlagen an das Grundbuchamt ein.

### **Kosten für Eintrag im Grundbuch**

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das vom Amtsgericht geführt wird und Auskunft darüber gibt, wem eine Immobilie gehört und wie diese belastet ist. Der Eintrag im Grundbuchamt beträgt ca. 0,5% des Kaufpreises, jedoch ist dieser häufig in den Notarkosten enthalten, ebenso wie anfallende Gerichtskosten und Behördengebühren wie Baugenehmigungskosten.

### **Nebenkosten Grunderwerbsteuer**

Der Notar leitet wie beschrieben auch alle Informationen an das Finanzamt weiter, damit die zu erhebende Grunderwerbsteuer errechnet werden kann. Diese beträgt 3,5% des Kaufpreises inklusive Nebenkosten. Diese 3,5% sind beim Kauf einer Bestandsimmobilie auf den Gesamtpreis zu entrichten, bei einem Neubau fallen diese Kosten ausschließlich auf den Erwerbspreis des Grundstückes an. Sind im Kaufpreis jedoch bestimmte Einbauten wie eine Einbauküche, Möbel oder nicht verklebte Böden enthalten, ist für diese Einbauten keine Grunderwerbsteuer zu leisten. Im Kaufvertrag müssen diese Posten enthalten und preislich angegeben werden. Das Finanzamt wird dann nur auf den Haus- und Grundstücksanteil die Grunderwerbsteuer erheben.

Der kostenlose und unverbindliche Formular- und Informationsservice der AD Immobilien Group Trier

### **Nebenkosten und baubedingte Kosten**

Zu den Hauptrechnungsposten wie Erwerbskosten (Kaufpreis laut Kaufvertrag und realer Grundstückswert) und zu erwartenden Bau- und Erschließungskosten sind weitere Nebenkosten zu beachten. Dazu gehören auch Anschaffungs- und Herstellungskosten, aber es kommen noch weitere Kosten hinzu.

### **Baubedingte Kosten**

Zu diesen Nebenkosten gehören zum Beispiel Vermessungskosten (Berechnung nach Quadratmetersatz und Arbeitsleistung), zusätzliche Anschaffungskosten (z.B. für Material und Werkzeug bei zu erbringenden Eigenleistungen) oder auch bauliche Maßnahmen wie die Baustelleneinrichtung, Rohbauabnahme oder Prüfung der Bezugsfertigkeit. Auch Umzugs- und Möblierungskosten sollten unbedingt in die Finanzierungsüberlegungen einbezogen werden, da sie im Regelfall einen beachtlich hohen Posten in der Kalkulation einnehmen.

### **Nebenkosten bei der Finanzierung**

Darüber hinaus sind in der Kalkulation Finanzierungskosten zu bedenken. Dazu gehören Bauzeitzinsen (ein pauschaler Wert ist dabei die volle Zinsleistung aller Finanzierungsmittel für die halbe Bauzeit als zusätzliche Belastung neben allen anderen Fixkosten wie Miete etc.), Bereitstellungszinsen (Zinsen, die vom Zeitpunkt der Zusage eines Darlehens bis zu seiner Auszahlung anfallen), Darlehensnebenkosten oder effektiver Jahreszins.

### **Nebenkosten, die nicht im Effektivzins enthalten sind**

Der Effektivzins ist nicht der alleinige Bemessungsfaktor. Eine ganze Reihe von versteckten Nebenkosten ist in ihm nicht enthalten. Dabei handelt es sich um:

- Wertermittlung Immobilie
- Bearbeitungsgebühren
- Bereitstellungszinsen oder Bauzeitzinsen
- Teilauszahlungszuschlag
- Kontoführungsgebühren
- Sonstige Nebenkosten

Diese Kosten sind in der Preisangabenverordnung vorgeschrieben. In der Regel müsste mit Hilfe des Effektivzins bereits eine Eingrenzung der Angebote auf die drei besten möglich sein.

Immer Gesamteffektivzins errechnen lassen!!!!!!!

Bei den etwas diffusen Nebenkosten sind die Kreditinstitute sehr kreativ, um zusätzliche Gewinnmöglichkeiten zu kaschieren. Lassen Sie sich immer den Gesamteffektivzins oder den sogenannten tatsächlichen Effektivzins von der Bank ausrechnen, der enthält nämlich alle Nebenkosten der Finanzierung. Nur mit dem Gesamteffektivzins ist ein klarer Vergleich der verschiedenen Angebot am einfachsten.

**Verdienen Sie bis zu 1000 Euro mit Ihrem Wissen und unserer Tippprovision!**

Eine Immobilie wird verkauft bzw. vermietet oder in Ihrem Bekanntenkreis wird ein neues Wohndomizil gesucht? Dann nutzen Sie Ihre Chance und verdienen mit Ihrem Wissen bis zu 1000€! Denn niemand ist so nah am Geschehen wie Sie.

**Immobilien Professional**  
schnell · zuverlässig · sicher · kompetent

**ad  immobilien**  
Ihre Spezialisten für eine schnelle unkomplizierte Immobilienvermittlung

**Verdienen Sie bis zu 1.000 € mit Ihrem Tipp!**



Weitere Informationen zu dieser Aktionen finden Sie unter [www.ad-immobilien-group-trier.de/tippprovision.html](http://www.ad-immobilien-group-trier.de/tippprovision.html).

**Unser Top Angebot für Objekteigentümer zur Immobilienvermarktung!**

Haben Sie ein Objekt zur Vermarktung anzubieten? Wenn ja können Sie sich unter folgender Internetadresse bezüglich unseres umfangreichen Leistungsportfolios näher informieren und die Immobiliendetails mitteilen. "Leistungsportfolio der AD Immobilien Group Trier"

Nutzen Sie unser besonderes Angebot für Immobilieneigentümer! Nähere Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter folgendem Link: "Immobilien provisionsfrei anbieten!"

Der kostenlose und unverbindliche Formular- und Informationsservice der AD Immobilien Group Trier

**Notizen:**

Area with horizontal lines for notes.

Der kostenlose und unverbindliche Formular- und Informationsservice der AD Immobilien Group Trier

**Notizen:**

Area with horizontal lines for notes.