



## **PRESSEMITTEILUNG – Serie: Der Weg ins Eigenheim (10)**

### **Lebenstraum Eigenheim – diese Kaufnebenkosten sind zu beachten**

---

**Berlin, 21.04.2021** – Für viele Menschen sind die eigenen vier Wände ein Lebenstraum. Laut einer Umfrage des Immobilienverbands Deutschland IVD ziehen rund 75 Prozent der Deutschen Wohneigentum der Mietwohnung vor. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind dank günstiger Kreditzinsen nach wie vor vielerorts erschwinglich – trotz der Erwerbsnebenkosten, die neben dem eigentlichen Kaufpreis fällig werden. Der Immobilienverband Deutschland IVD gibt einen Überblick über die Nebenkosten.

#### **Was sind Kaufnebenkosten?**

Kaufnebenkosten sind Kosten, die für Notar und Grundbuch anfallen sowie die Grunderwerbsteuer. Zusammengenommen muss man bei den Kaufnebenkosten mit circa 5,5 bis 8,5 Prozent des Kaufpreises rechnen. Diese müssen fast immer mit Eigenkapital bestritten werden. Lediglich in Ausnahmefällen sind Banken bereit, auch die Kaufnebenkosten mit einem Darlehen zu finanzieren. Dafür muss der Kreditnehmer eine außerordentlich gute Bonität nachweisen können und höhere Zinsen akzeptieren.

#### **Notar und Grundbuchkosten**

Kein Kauf ohne Notar – daher führt kein Weg an den Notarkosten vorbei. Sie sind fester Bestandteil der Kaufnebenkosten. Im Regelfall werden die Notargebühren sowie die Grundbuchkosten zusammengeführt und über den Notar abgerechnet, da dieser auch die Eintragung ins Grundbuch veranlasst. Notar- und Grundbuchkosten betragen etwa 1,5 bis 2,0 Prozent des Kaufpreises.

## Gründerwerbsteuer

Die Gründerwerbsteuer ist bei jedem Immobilienkauf zu entrichten. Die Steuersätze sind in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich, da die von den Bundesländern festgesetzt werden. und betragen zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises. Sie wird fällig, nachdem der Notar das Finanzamt über den Abschluss des Kaufvertrags informiert und das Finanzamt den Käufer zur Zahlung der Gründerwerbsteuer aufgefordert hat. Nach Zahlung der Steuer schickt das Finanzamt eine sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung an den Notar. Ein Eigentümerwechsel ist nur mit dieser Bescheinigung rechtlich möglich.

Bundesland	Gründerwerbsteuersatz
Baden-Württemberg	5 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5 %
Hamburg	4,5 %
Hessen	6 %
Mecklenburg-Vorpommern	6 %
Niedersachsen	5 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	3,5 %
Sachsen-Anhalt	5 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	6,5 %

## Zusätzliche Kaufnebenkosten bei Auftrag und Abschluss: die Maklercourtage

Auch die Maklerprovision gehört zu den Kaufnebenkosten. Sie fällt jedoch nur an, wenn ein Makler im Rahmen einer Immobilientransaktion beauftragt wird und es zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt. Die Höhe der Maklercourtage ist in Deutschland prinzipiell Verhandlungssache. Für die Aufteilung der Maklerkosten gilt seit dem 23. Dezember 2020 eine neue gesetzliche Regelung, die drei Modelle vorsieht. 1. Modell: Verkäufer und Makler schließen einen Maklervertrag und verständigen sich auf die Provisionshöhe. Dann schließt der Makler einen Maklervertrag mit dem potenziellen Käufer über dieselbe Provisionshöhe. Die Provisionshöhen müssen identisch sein. 2. Modell: Nur der Verkäufer schließt mit dem Makler einen Maklervertrag und vereinbart die Provisionshöhe. Der Makler ist alleiniger Interessensvertreter des Verkäufers. Der Käufer kann sich verpflichten, einen Teil der Provision zu übernehmen. Die Höhe des Anteils darf maximal 50 Prozent betragen. 3. Modell: Der Verkäufer zahlt die Provision in voller Höhe allein. Der Makler ist auch in diesem Fall einseitiger Interessensvertreter des Verkäufers.

75 Prozent der Deutschen wären gerne Wohneigentümer, ergab eine Umfrage des IVD

(<https://ivd.net/2020/01/umfrage-eigentumserwerb/>) Anfang 2020. Der IVD nimmt dies zum Anlass, in seiner Serie „Der Weg ins Eigenheim“ die konkreten Vorteile des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung zu erläutern und die dabei auftretenden Herausforderungen abzuwägen. Warum ist Wohneigentum von Vorteil? Wie erwirbt man am besten Wohneigentum? Wie unterhält man Wohneigentum?

**Bereits erschienen:**

Teil 1 – Wohneigentum ist sicherer Hafen für Privathaushalte

<https://ivd.net/2020/06/wohneigentum-ist-sicherer-hafen-fuer-privathaushalte/>

Teil 2 – Wohneigentum fördern: Politischen Willen auch umsetzen – IVD befürchtet Stillstand nach Ende des Baukindergelds

<https://ivd.net/2020/06/wohneigentum-foerdern-politischen-willen-auch-umsetzen-ivd-befuerchtet-stillstand-nach-ende-des-baukindergelds/>

Teil 3 – Wie der Staat den Traum vom Eigenheim unterstützt und darüber hinaus fördern sollte

<https://ivd.net/2020/07/wie-der-staat-den-traum-vom-eigenheim-unterstuetzt-und-darueber-hinaus-foerdern-sollte/>

Teil 4 – Corona stärkt Wunsch nach Wohneigentum – Digitalisierung spielt Käufern in die Hände

<https://ivd.net/2020/09/corona-staerkt-wunsch-nach-wohneigentum-digitalisierung-spielt-kaeufern-in-die-haende/>

Teil 5 – Wie viel „Miete“ zahlen Wohnungseigentümer?

<https://ivd.net/2020/10/wie-viel-miete-zahlen-wohnungseigentuemers/>

Teil 6 – Eine geteilte Verantwortung – Rechte und Pflichten im Wohneigentum

<https://ivd.net/2020/11/eine-geteilte-verantwortung-rechte-und-pflichten-im-wohneigentum/>

Teil 7 – Auf Maklersuche? So finden Sie den Richtigen

<https://ivd.net/2020/12/auf-maklersuche-so-finden-sie-den-richtigen/>

Teil 8 – Rechte und Pflichten als Hauseigentümer

<https://ivd.net/2021/03/rechte-und-pflichten-als-hauseigentuemers/>

Teil 9 – So viel kosten Unterhalt und Instandhaltung für ein Haus

<https://ivd.net/2021/04/so-viel-kosten-unterhalt-und-instandhaltung-fuer-ein-haus/>

**Über den IVD Bundesverband**

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD betreut 6.000 Mitgliedsunternehmen mit gut 100.000 Beschäftigten. Die 1.800 Wohnungsverwalter im IVD verwalten rund 3,5 Millionen Wohnungen. Die Immobilienmakler des Immobilienverbandes beraten jährlich rund 40 Prozent aller Immobilientransaktionen. Damit setzen sie über 405.000 Vermittlungen pro Jahr

mit einem Transaktionsvolumen von knapp 95 Milliarden Euro um. Die Immobilienbewerter stellen die Königsklasse dar, wenn es um den Marktwert einer Immobilie geht. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen auch Bauträger, Finanzdienstleister und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“. Der IVD ist 2004 hervorgegangen aus den Traditionsverbänden Verband Deutscher Makler (VDM) und Ring Deutscher Makler (RDM), Bundesverband. Der IVD blickt somit auf eine langjährige Historie zurück. Der RDM hatte sich 1924 gegründet.



**IVD Bundesverband**

Heiko Senebald

Tel: (030) 27 57 26 15

Mobil: 0171 1907682

E-Mail: [heiko.senebald@ivd.net](mailto:heiko.senebald@ivd.net)

**Pressekontaktstelle:**

PB3C GmbH

Tel: (030) 72 62 76 152

E-Mail: [pressekontakt@ivd.net](mailto:pressekontakt@ivd.net)

Diese und weitere Pressemitteilungen finden Sie im Internet unter <https://ivd.net> (Pressemitteilungen/Presse).