

Auf dem Weg zur eigenen Immobilie - Kosten des Kaufs einer Immobilie

Die Kosten des notariellen Kaufvertrags über eine Immobilie richten sich ebenso nach den Vorschriften des "Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG)" vom 23.7.2013 (BGBl S. 2586) wie die Kosten des Vollzugs des Vertrags im Grundbuch. Dieses Gesetz trat am 1.8.2013 in Kraft. Es strukturiert das Kostenrecht der "Freiwilligen Gerichtsbarkeit" grundlegend neu und bildet den Schlusspunkt einer bereits 2001 begonnenen Modernisierung des Justizkostenrechts. Es gilt in ganz Deutschland einheitlich für alle Notare wie auch für alle Grundbuchämter. Bestimmend für die Höhe der Kosten ist der "Geschäftswert" der Immobilie, das sind bei einem Kauf der Kaufpreis (§§ 97 Abs. 1, 47 Satz 1 GNotKG) sowie vom Notar zu erbringende Tätigkeiten.

1 Kaufvertrag und Auflassung

Beurkundet der Notar lediglich den Kaufvertrag nebst der Auflassung, ohne Überwachungs- und Vollzugstätigkeiten zu übernehmen, sieht die Beurkundungsgebühr wie folgt aus:

Geschäftswert	Gebühr
EUR 50.000	EUR 330
EUR 250.000	EUR 1.070
EUR 500.000	EUR 1.870

(Diese Gebührensätze ergeben sich aus der Kostentabelle gemäß § 34 GNotKG. Wie die Beispiele zeigen, werden sie nicht nach einem festen Prozentsatz berechnet; sie richten sich auch nicht nach dem Zeitaufwand des Notars.)

Die Gebührensätze dürfen weder unter- noch überschritten werden. Gebührenvereinbarungen sind untersagt, sie wären gemäß § 125 GNotKG unwirksam.

2 Die Mehrwertsteuer

Hinzu kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer, und es fallen relativ geringe Auslagen an.

3 Eigentumswechsel im Grundbuch

Der Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch löst eine Gebühr in halber Höhe der Beurkundungsgebühr aus, im Beispiel also:

Geschäftswert	Gebühr
EUR 50.000	EUR 165
EUR 250.000	EUR 535
EUR 500.000	EUR 935

4 Zusätzliche Tätigkeiten des Notars

In aller Regel soll aber der Notar im Interesse der Sicherheit für die Vertragspartner zusätzliche Tätigkeiten ausüben, wie insbesondere die Überwachung, dass einerseits das Eigentum an dem veräußerten Objekt erst auf den Käufer übergeht, wenn der Kaufpreis voll erbracht worden ist, andererseits der Käufer sicher sein kann, das er lastenfreies Eigentum erwirbt.

Dem Notar stehen mehrere gesetzmäßige Möglichkeiten zur Verfügung, um den Beteiligten diese Sicherheit zu verschaffen, sei es, dass er alle Vollzugsphasen überwacht, sei es, dass die Abwicklung des Vertrages durch ihn als Treuhänder über ein Notaranderkonto erfolgt. Diese zusätzlichen Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten lösen zusätzliche Gebühren aus, die sich nach der Art und dem kostenrechtlichen Wert dieser weiteren Geschäfte richten.

5 Genehmigungen anderer Behörden, Vorkaufsrechte etc.

Viele Veräußerungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung - nach Bundes- bzw. nach Landesrecht. Vielfach sind zudem gesetzliche Vorkaufsrechte zu beachten, hinsichtlich derer der Notar zu klären hat, ob sie im konkreten Fall ausgeübt werden oder nicht. Neben den durch die Einholung der erforderlichen Erklärungen anfallenden zusätzlichen Notargebühren entstehen in manchen Fällen auch Kosten für die Erklärungen selbst, so für die Veräußerungsgenehmigung des Verwalters bei einem Verkauf von Wohnungseigentum oder des Grundstückseigentümers bei dem Verkauf des daran begründeten Erbbaurechts durch den Erbbauberechtigten.

6 Grunderwerbsteuer

In aller Regel löst die Veräußerung von Grundeigentum eine Grunderwerbsteuer aus, die unmittelbar an das Finanzamt zu entrichten ist. Derzeit liegt der Satz für die Grunderwerbsteuer in den Bundesländern bei 3,5 - 6,5 % des Kaufpreises.

Bundesland	Grunderwerbsteuersatz	Erhöhter Steuersatz
Baden-Württemberg	5,0%	ab 05.11.2011
Bayern	3,5%	
Berlin	6,0%	ab 01.01.2014
Brandenburg	6,5%	ab 01.07.2015
Bremen	5,0%	ab 01.01.2014
Hamburg	4,5%	ab 01.01.209
Hessen	6,0%	ab 01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	6,0%	ab 01.07.2019
Niedersachsen	5,0%	ab 01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	6,5%	ab 01.01.2015
Rheinland-Pfalz	5,0%	ab 01.03.2012
Saarland	6,5%	ab 01.01.2015
Sachsen	3,5%	
Sachsen-Anhalt	5,0%	ab 01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5%	ab 01.01.2014
Thüringen	6,5%	ab 01.01.2017

7 Maklerprovision

Wird der Verkauf einer Immobilie durch einen Makler vermittelt, fällt auch seine Courtage an, deren Höhe sich gleichfalls nach der Kaufpreishöhe und nicht nach dem Arbeitsaufwand richtet. In der Regel beträgt sie zwischen 3 und 7 % zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Provisionssätze differieren in den einzelnen Bundesländern.

8 Welche Partei trägt welche Kosten?

Jeder Veräußerungsvertrag enthält auch Vereinbarungen über die Tragung der Kosten im Verhältnis der Vertragspartner zueinander. Zum 23.12.2020 wurde die Verteilung der Maklerkosten bei Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser wesentlich geändert. Käufer von Wohnungen und Einfamilienhäusern können ab diesem Zeitpunkt nicht mehr als alleinige Provisionspflichtige herangezogen werden. Dazuhin kommt, dass sie auf jeden Fall nicht mehr Provision zahlen müssen als der Verkäufer.

Käufer

- Kosten des Vertrags (üblicherweise), einschl. Genehmigungen und Erklärungen, die für seine Wirksamkeit (Genehmigung) bzw. seinen Bestand (Nichtausübung eines Vorkaufsrechts) erforderlich sind.
- Grunderwerbsteuer (ab 3,5 % des Kaufpreises je nach Bundesland)
- vom Käufer ausgelöste Kosten
Insbes. für: Bestellung von Hypotheken/ Grundschulden, die der Kaufpreisfinanzierung dienen.

Verkäufer

- vom Verkäufer ausgelöste Kosten
Insbesondere für:
Löschung von Belastungen des Kaufobjekts, die der Käufer nicht übernimmt.

Wird der Notar als Treuhänder tätig, wird es häufig angemessen sein, dass sich Verkäufer und Käufer diese Kosten teilen. Wer die Maklergebühr zu entrichten hat, hängt vom Einzelfall, aber auch vom Landesbrauch ab. In Baden tragen beispielsweise Verkäufer und Käufer diese Courtage meist hälftig.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!