

# Haus verkaufen – das sind die Kosten für den Hausverkauf

Ein Haus oder eine Wohnung zu verkaufen, bringt dem Verkäufer natürlich in erster Linie Geld ein. Doch: Wer eine Immobilie verkauft, auf den kommen auch Kosten für den Verkauf zu. Denn auch der Verkäufer muss Kosten, die bei einem Hausverkauf entstehen, übernehmen. Welche das sind und mit wie viel an Kosten zu rechnen ist, erläutern wir im Folgenden.

## **Hausverkauf: Kosten für Unterlagen**

Vor dem Verkauf seines Hauses sollte ein Verkäufer alle Unterlagen zusammenstellen, die für den Hausverkauf wichtig sind. Das können Grundrisse und Nachweise über Modernisierungen sein, die ohnehin vorhanden sind und maximal Kosten für das Kopieren verursachen. Jedoch kann es auch nötig sein, einen Grundriss zeichnen zu lassen oder einen Grundbuchauszug zu beantragen. Für letzteren ist mit Kosten zwischen 10 und 20 Euro zu rechnen.

Zu den Unterlagen, die zwingend nötig sind, gehört der Energieausweis. Seit 2015 ist es Pflicht, beim Hausverkauf einen Energieausweis – spätestens zur Besichtigung – vorzulegen. Bei einem reinen Verbrauchsausweis, der auf Basis von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen errechnet wird, muss mit Kosten von zwischen 50 und 80 Euro gerechnet werden. Ein Bedarfsausweis, bei dem ein Fachmann eine Analyse erstellt, kostet rund 400 bis 500 Euro.

## **Kosten für den Hausverkauf: Gutachten**

Wer ein Haus verkaufen möchte, muss zunächst einmal wissen, wie viel es eigentlich wert ist. Bei einem ersten groben Überblick können Online-Bewertungen helfen. Verkäufer, die es genau wissen möchten, können einen Immobiliengutachter beauftragen. Die Kosten für ein Wertgutachten hängen vom Verkehrswert der Immobilie und dem Aufwand für die Begutachtung ab. Für ein Vollwertgutachten muss in etwa mit 2.000 Euro an Kosten gerechnet werden.

Gut zu wissen: Wer beim Verkauf seines Hauses mit einem Immobilienmakler zusammenarbeitet, der kann sich die Kosten für ein Gutachten meist sparen. Denn der Makler kennt den Markt und kann den Verkaufspreis für die Immobilie gut einschätzen.

## **Maklerkosten beim Hausverkauf**

Und damit sind wir auch direkt bei den Kosten für den Immobilienmakler beim Hausverkauf. Um Aufwand, Zeit und Nerven zu sparen, macht es in der Regel Sinn, mit einem Makler zusammenzuarbeiten. Dann wird im Falle eines erfolgreichen Verkaufs der Immobilie eine Maklerprovision fällig.

Früher wurden die Maklerkosten häufig alleine vom Käufer der Immobilie getragen. Das ist nicht mehr möglich, seit Ende 2020 das „Gesetz über die Verteilung der

Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ in Kraft getreten ist. Schließt auch der Verkäufer der Immobilie mit dem Makler einen Vertrag, teilt er sich die Provision in der Regel hälftig mit dem Käufer. Wie hoch die Provision ist, ist frei verhandelbar. Oft zahlen sowohl der Verkäufer als auch der Käufer des Hauses 3% des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer als Courtage an den Makler für seine Vermittlertätigkeit.

Gut zu wissen: Einen Makler mit dem Verkauf des Hauses zu beauftragen, verursacht Kosten, kann jedoch an anderer Stelle wiederum Kosten einsparen. Denn die Anzeigenschaltung, das Drucken von Exposés und weitere Aufgaben übernimmt meist der Makler. Hier zu berücksichtigen sind auch die sogenannten Opportunitätskosten – also der Zeitaufwand beim privaten Verkauf eines Hauses. Exposé Erstellung und -veröffentlichung, die Auswahl der potenziellen Käufer, Besichtigungstermine – all das kostet Zeit. Und die übernimmt der Makler, sofern der Verkäufer einen beauftragt.

### **Löschung der Grundschuld als Kosten beim Hausverkauf**

Wurde das Haus beim Kauf über ein Immobiliendarlehen finanziert, wurde auch eine Grundschuld als Sicherheit für die finanzierende Bank ins Grundbuch eingetragen. Der Käufer des Hauses kann verlangen, dass er die Immobilie lastenfrei übergeben bekommt. In diesem Fall muss der Verkäufer die Grundschuld vor dem Verkauf löschen lassen. Notar und Grundbuchamt verlangen hierfür etwa 0,2 Prozent der eingetragenen Grundschuld. Das bedeutet, bei einer Grundschuld von 200.000 Euro muss mit Kosten für deren Löschung von etwa 400 Euro gerechnet werden.

Gut zu wissen: Auch für die Löschung weiterer Rechte aus dem Grundbuch können Kosten für den Verkäufer beim Immobilienverkauf entstehen. Das können etwa Wohnrechte sein, die gelöscht werden müssen. Alle anderen Notarkosten übernimmt jedoch in der Regel der Käufer der Immobilie.

### **Kosten beim Hausverkauf: Vorfälligkeitsentschädigung**

Wird die Immobilie zu einem Zeitpunkt verkauft, zu dem sie noch über ein Immobiliendarlehen finanziert wird, kann eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung fällig werden. Denn wird der Darlehensvertrag vorzeitig aufgelöst, entgehen der Bank vertraglich zugesicherte Zinszahlungen. Sie kann dann eine Vorfälligkeitsentschädigung geltend machen.

### **Hausverkauf: Kosten für Renovierungen**

Das Haus vor dem Verkauf noch einmal herzurichten, macht oft Sinn. Ein schönes, sauberes Haus macht mehr Eindruck und wird oft leichter und zu einem besseren Preis verkauft als ein abgewohntes. Bei Renovierungsmaßnahmen muss man jedoch immer genau kalkulieren, ob sie den Verkaufspreis mehr steigern, als sie selbst kosten. Nur dann ist es finanziell lohnenswert, sie vor dem Verkauf umzusetzen.

## **Spekulationssteuer beim Hausverkauf**

Unter Umständen können bei einem Hausverkauf auch Kosten für Steuern anfallen – die sogenannte Spekulationssteuer. Diese muss gezahlt werden, wenn

- das Haus innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb verkauft wird und
- ein Wertgewinn dabei erzielt wird und
- das Haus in den vor dem Verkauf liegenden beiden Kalenderjahren nicht selbst bewohnt wurde.

Wie hoch die Spekulationssteuer ausfällt, hängt von der Höhe des Wertgewinns und dem Einkommenssteuersatz des Verkäufers ab.

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