

Beim Immobilienkauf: Vorsicht Nebenkosten!

Augen auf bei der Finanzplanung: Es bleibt nicht allein beim Kaufpreis

Nie wieder Miete zahlen! – Das ist bei vielen der erste Gedanke, wenn vom Kauf von Wohneigentum die Rede ist. Aber auch Wohneigentum kostet natürlich monatlich Geld und dabei bleibt es nicht nur bei den Finanzierungskosten plus Zinsen. Oft ist es das Wörtchen „Nebenkosten“, das bei der Finanzplanung zunächst vergessen wird, beim Kauf einer Immobilie jedoch gleich zwei Mal bedacht werden sollte. Kaufnebenkosten und die Nebenkosten, die für die Immobilie selbst anfallen, sollten unbedingt in den Finanzierungsplan eingerechnet werden, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Kaufnebenkosten: Gebühren und Steuern

Die Rechnung erscheint einfach: Die Wohnung kostet 200.000 Euro, 50.000 Euro Eigenkapital sind vorhanden, also muss ein Kredit in Höhe von 150.000 Euro aufgenommen werden. Doch nicht nur die Immobilie kostet Geld. Die Kaufnebenkosten können noch einmal bis zu ca. 8,5% des Kaufpreises der Immobilie betragen. Sie setzen sich aus Grunderwerbssteuer (in Bayern derzeit 3,5%), Grundbuchamtskosten, Maklergebühr (in Bayern üblicherweise 3,57 %), Notarkosten und Bankgebühren wie beispielsweise die Kreditbearbeitungsgebühr zusammen. Bei einem Kaufpreis von 200.000 Euro kommt damit ein Nebenkostenbetrag von über 15.000 Euro zusammen, der häufig zunächst nicht bedacht wird. Es empfiehlt sich daher, sich genau über die Gebühren und Kosten aller beteiligten Stellen zu informieren und einen detailgenauen Finanzierungsplan aufzustellen.

Kosten für Verwaltung und Instandhaltung

Insbesondere beim Kauf einer Wohnung sollte zudem bedacht werden, dass nicht nur die monatliche Rate für den Kredit sowie die Betriebskosten wie z.B. Heizung und Wasser aufs Portemonnaie schlagen. Auch das so genannte „Hausgeld“ will monatlich bezahlt werden. Es setzt sich aus Hausverwalterkosten und Instandhaltungskosten zusammen und richtet sich nach Größe der Wohnung und des Gebäudes. Beim Kauf einer Immobilie sollte also auch immer nach der Höhe des „Hausgeldes“ gefragt werden, um diesen Betrag in den Finanzierungsplan einkalkulieren zu können. Sollten die Hausverwalterkosten und die Instandhaltungskosten einer Wohnung sehr niedrig erscheinen, sollte man vorsichtig sein. Dies ist häufig ein Indiz für zu geringe Rücklagen für anfallende Sanierungs- oder Reparaturkosten sowie dafür, dass kein professioneller Hausverwalter am Werk ist. Die Frage nach der bereits existierenden Instandhaltungsrücklage und der Einblick in Protokolle von Eigentümerversammlungen ist für den Käufer wichtig, um sicher zu gehen, dass ein finanzielles Sicherheitspolster vorhanden ist, die Eigentümer ein gutes Verhältnis zueinander haben und die Hausverwaltung ordentlich arbeitet.

Diesen Immobilientipp gibt Ihnen Alexander Neubauer von der Alpina Immobilien GmbH in Rosenheim. Quellen: immowelt.de/immonet.de