

Nebenkosten beim Immobilienkauf

Was zusätzlich zum Kaufpreis anfällt – und wer es bezahlt

DER SATZ, DER AM MEISTEN ÜBERRASCHT

Der Kaufpreis ist nicht der Preis. Auf ihn kommen Kosten obendrauf, die in Nordrhein-Westfalen zusammen meist **zwischen 8 und 12 Prozent** liegen. Bei 400.000 Euro Kaufpreis sind das grob 32.000 bis 48.000 Euro – die kaum eine Bank mitfinanziert. Diese Summe sollten Sie aus eigenen Mitteln aufbringen können.

DIE VIER POSTEN

POSTEN	HÖHE	WER ZAHLT	WANN FÄLLIG
---	---	---	---
Grunderwerbsteuer	in NRW 6,5 % des Kaufpreises	Käufer	einige Wochen nach dem Notartermin
Notar und Grundbuchamt	zusammen rund 1,5 bis 2 %	Käufer	kurz nach dem Notartermin
Maklercourtage	ortsüblich, häufig 3,57 % je Seite inkl. Umsatzsteuer	seit 2020 grundsätzlich zwischen Käufer und Verkäufer geteilt (§§ 656c, 656d BGB)	nach Beurkundung
Gutachten, falls beauftragt	nach Aufwand	Auftraggeber	nach Erstellung

Zur Grunderwerbsteuer: Der Satz ist Ländersache. NRW liegt mit 6,5 % am oberen Rand; in anderen Bundesländern sind es teils 3,5 %. Für Objekte außerhalb von NRW rechnen wir mit dem dort geltenden Satz – der Nebenkostenrechner auf immo-view24.de kennt alle sechzehn.

Zu den Notarkosten: Sie sind nicht verhandelbar. Notare rechnen nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz ab; die Gebühr hängt am Kaufpreis. Wer günstiger anbietet, macht sich strafbar. Enthalten sind Beurkundung, Grundschuldbestellung und die Eintragungen im Grundbuch.

Zur Maklercourtage: Beim Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses durch eine Privatperson gilt: Der Makler darf vom Käufer höchstens so viel verlangen wie vom Verkäufer. Steht im Exposé eine Provision nur für Sie, lohnt sich ein Blick in den Vertrag – und ein Anruf bei mir.

WAS SIE SONST NOCH EINPLANEN SOLLTEN

Diese Posten gehören nicht zu den Kaufnebenkosten, kommen aber im selben Zeitraum:

- Umzug, Küche, Möbel, Renovierung vor dem Einzug
- Doppelbelastung: alte Miete und neue Rate für ein bis zwei Monate
- Bereitstellungszinsen, wenn das Darlehen später abgerufen wird als vereinbart

- Bei Erbbaurecht: der jährliche Erbbauzins
- Bei Neubau: Anschlusskosten für Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation

RECHENBEISPIEL

Kaufpreis 400.000 Euro, Objekt in NRW, Makler beteiligt, Courtage hälftig geteilt:

POSITION	BETRAG
---	---
Grunderwerbsteuer 6,5 %	26.000 €
Notar und Grundbuch, rund 1,5 %	6.000 €
Maklercourtage 3,57 % (Käuferanteil)	14.280 €
Nebenkosten gesamt	46.280 €
Anteil am Kaufpreis	11,6 %

Ihren eigenen Fall rechnen Sie in zwei Minuten unter immoview24.de/nebenkostenrechner/ – mit dem Steuersatz Ihres Bundeslandes.

WAS DAS FÜR IHR EIGENKAPITAL BEDEUTET

Als Orientierung gilt: Die Nebenkosten sollten Sie aus Eigenkapital bezahlen können, und darüber hinaus sollte etwas für das Objekt selbst übrig bleiben. Finanzierungen ohne jedes Eigenkapital gibt es – sie sind teurer und setzen ein stabiles Einkommen voraus. Ob das für Sie sinnvoll ist, entscheiden wir gemeinsam und nicht nach Faustregel.

Alle Angaben sind Orientierungswerte nach dem Stand August 2026 und ersetzen keine Steuerberatung. Verbindlich wird es mit dem Kaufvertragsentwurf und dem Kostenangebot des Notariats.