



Checkliste Immobilienkauf

OBJEKT

Adresse	Baujahr	Wohnfläche in qm

Objektart

☐ Eigentumswohnung ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Haus

Zustand beim Kauf

☐ Vermietet ☐ Leerstehend ☐ Teilweise vermietet

UNTERLAGEN, DIE SIE VOR DEM KAUF SEHEN SOLLTEN

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug, insbesondere Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und III (Grundpfandrechte)
- ☐ Bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan
- ☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre
- ☐ Wirtschaftsplan und die letzten Jahresabrechnungen der Gemeinschaft
- ☐ Höhe der Erhaltungsrücklage und beschlossene, aber noch nicht bezahlte Maßnahmen
- ☐ Energieausweis (Vorlage spätestens bei der Besichtigung)
- ☐ Bei vermieteten Objekten: alle Mietverträge, Nachträge und die letzten Nebenkostenabrechnungen
- ☐ Nachweise über durchgeführte Sanierungen, Wartungsverträge und Versicherungen

KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN

Kaufpreis	Bundesland	Grunderwerbsteuer in Prozent
Notar in Prozent	Grundbuch in Prozent	Maklerprovision in Prozent
Sonstige Erwerbskosten	Summe der Nebenkosten	

Der Satz der Grunderwerbsteuer unterscheidet sich je Bundesland. Tragen Sie den für Ihr Land geltenden Satz ein, statt mit einem Mittelwert zu rechnen.

GEPLANTE INVESTITIONEN DIREKT NACH DEM KAUF

Maßnahme	Geschätzte Kosten netto	Erhaltung oder Herstellung?

Wichtig für die Steuer: Übersteigen die einzubeziehenden Netto-Aufwendungen innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes, werden sie zu anschaffungsnahen Herstellungskosten und wirken sich nur über die Abschreibung aus. Diese Summe sollten Sie kennen, bevor Sie den ersten Handwerker beauftragen.

LAUFENDE KOSTEN PRO JAHR

Hausgeld gesamt	davon umlagefähig	davon nicht umlagefähig
Grundsteuer	Zuführung zur Erhaltungsrücklage je qm	Verwaltung
Versicherungen	Sonstige laufende Kosten	

MIETEINNAHMEN

Kaltmiete pro Monat aktuell	Ortsübliche Vergleichsmiete	Angesetzte Leerstandsquote

Bei vermieteten Objekten tritt der Käufer nach § 566 BGB in das bestehende Mietverhältnis ein. Die vereinbarte Miete gilt weiter, auch wenn sie unter der ortsüblichen liegt. Prüfen Sie deshalb, wann zuletzt erhöht wurde.

FINANZIERUNG

Eigenkapital	Darlehensbetrag	Sollzins in Prozent
Anfängliche Tilgung in Prozent	Zinsbindung in Jahren	Monatliche Rate

OFFENE FRAGEN AN VERKÄUFER ODER VERWALTUNG
