



RATGEBER 09 · RECHT UND FINANZEN

Was kostet ein Immobilienverkauf

Welche Verkäuferkosten möglich sind und warum Pauschalbeträge oft in die Irre führen.

Klarheit für Ihre Entscheidung. Persönlich, fundiert und regional.

Was kostet ein Immobilienverkauf

Keine einheitliche Kostenliste

Die Kosten eines Immobilienverkaufs hängen vom Objekt, der Finanzierung, den vorhandenen Unterlagen und dem Vermarktungsweg ab. Energieausweis, Gutachten, Löschung von Grundpfandrechten, Aufbereitung oder Maklercourtage fallen nicht bei jedem Verkauf in gleicher Höhe an. Pauschale Preisangaben vermitteln deshalb schnell ein falsches Bild.

Unterlagen und Vorbereitung

Vor dem Verkaufsstart sollte geprüft werden, welche Unterlagen vollständig und aktuell vorliegen. Kosten können für Grundbuch- und Katasterauskünfte, neue Grundrisse, Wohnflächenberechnungen, einen Energieausweis, Genehmigungsunterlagen oder ein Gutachten entstehen. Fehlende Nachweise zu Umbauten, Anbauten oder Wohnflächen können zusätzlichen Aufwand verursachen und die Finanzierung des Käufers verzögern. Ein Verkehrswertgutachten ist vor allem sinnvoll, wenn der Wert strittig ist oder eine belastbare Bewertung für rechtliche oder steuerliche Zwecke benötigt wird.

Aufbereitung und Vermarktung

Je nach Zustand der Immobilie können Kosten für Reinigung, Gartenpflege, kleinere Reparaturen oder eine optische Aufbereitung entstehen. Auch professionelle Fotos, Luftaufnahmen, Grundrissaufbereitung, Exposé-Erstellung und Immobilienportale sind mögliche Kostenpositionen. Vor größeren Maßnahmen sollte geprüft werden, ob sie den Verkauf tatsächlich unterstützen. Nicht jede Investition erhöht den erzielbaren Kaufpreis.

Finanzierung und Grundpfandrechte

Besteht noch ein Darlehen, kann bei einer vorzeitigen Ablösung eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen. Ob die Bank einen Anspruch hat und wie hoch dieser ausfällt, hängt vom Darlehensvertrag, der Zinsbindung, bestehenden Kündigungsrechten und dem Ablösezeitpunkt ab. Eine pauschale Berechnung anhand der Restschuld ist nicht belastbar. Verkäufer sollten frühzeitig eine Ablöseauskunft ihrer Bank anfordern. Für die Löschung eingetragener Grundschulden können Notar- und Grundbuchkosten entstehen, auch wenn das zugehörige Darlehen bereits zurückgezahlt wurde.

Maklercourtage

Die Höhe der Courtage ist vertraglich zu vereinbaren. Bei Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser gelten besondere Regeln zur Verteilung der Maklerkosten, wenn der Käufer Verbraucher ist. Hat nur eine Partei den Makler beauftragt und soll die andere Partei Kosten übernehmen, muss der Auftraggeber mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleiben. Bei anderen Objektarten gelten diese speziellen Verteilungsregeln nicht zwingend.

Einkommensteuer

Bei Immobilien im Privatvermögen kann ein Verkaufsgewinn steuerpflichtig sein, wenn zwischen Anschaffung und Verkauf nicht mehr als zehn Jahre liegen. Ausnahmen gelten bei einer Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Bei Erbschaft oder Schenkung wird für die Frist grundsätzlich die Anschaffung durch den Rechtsvorgänger berücksichtigt. Ob eine Steuer anfällt und wie hoch der steuerpflichtige Gewinn ist, sollte vor der Beurkundung geprüft werden.

Gewerblicher Grundstückshandel

Die sogenannte Drei-Objekt-Grenze ist keine gesetzliche Freigrenze. Sie gilt als Indiz. Entscheidend bleibt die Gesamtbetrachtung. Wer Immobilien gezielt ankauft, entwickelt und wieder verkauft, kann auch bei weniger als vier Objekten gewerblich handeln. Wiederholte Verkäufe sollten deshalb frühzeitig steuerlich geprüft werden.

Den Nettoerlös berechnen

Für Eigentümer ist der Kaufpreis allein wenig aussagekräftig. Entscheidend ist, welcher Betrag nach dem Verkauf verbleibt. Eine belastbare Nettoerlösrechnung berücksichtigt den Kaufpreis sowie die konkreten Kosten für Darlehensablösung, Grundbuchlöschungen, Unterlagen, Aufbereitung, Vermarktung und Maklercourtage. Eine mögliche Steuerbelastung muss gesondert geprüft werden. Ungeprüfte Musterbeträge können falsche Erwartungen wecken.

Ihr nächster Schritt

- Vor Verkaufsstart eine objektbezogene Nettoerlösrechnung erstellen

Rechtsgrundlagen

- §§ 656c und 656d BGB: Verteilung von Maklerkosten
- § 23 EStG: private Veräußerungsgeschäfte

Lassen Sie uns über Ihre Immobilie sprechen

Jede Immobilie und jede persönliche Situation ist anders. In einem unverbindlichen Erstgespräch klären wir, welcher nächste Schritt für Sie sinnvoll ist.

+49 151 24805375
spittel@cjimmo.de
www.cjimmo.de



Cindy Spittel & Jens Spittel · CJ Immo

Stand September 2026. Dieser Ratgeber enthält allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Gesetze, Verwaltungspraxis, Vertragsbedingungen und Marktverhältnisse können sich ändern. Maßgeblich sind der konkrete Einzelfall und die geprüften Unterlagen. Rechtliche und steuerliche Fragen sind mit Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater zu klären.