

Kaufnebenkosten in NRW

Überblick, Rechenbeispiel & Spartipps für Käufer

Mit rund 10 bis 12 % zusätzlich sollten Sie rechnen

Zum Kaufpreis einer Immobilie in Nordrhein-Westfalen kommen Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie gegebenenfalls die Maklerprovision hinzu. Banken finanzieren diese Kosten in der Regel nicht mit – planen Sie die Kaufnebenkosten deshalb von Anfang an aus Ihrem Eigenkapital ein.

1 Die Kaufnebenkosten im Überblick

Kostenart	Höhe in NRW	Wer erhält das Geld / wann fällig
Grunderwerbsteuer	6,5 % des Kaufpreises	Finanzamt. Fällig ca. 4 Wochen nach Zugang des Steuerbescheids. Erst nach Zahlung erteilt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Eigentumsumschreibung.
Notarkosten	ca. 1,0 – 1,5 %	Notar. Gesetzlich festgelegte Gebühren (GNotKG) für Kaufvertrag, Grundschuldbestellung und Vollzug.
Grundbuchkosten	ca. 0,5 %	Amtsgericht (Grundbuchamt). Für Auflassungsvormerkung, Eigentumsumschreibung und Eintragung der Grundschuld.
Maklerprovision	ortsüblich, z. B. 3,57 % inkl. MwSt.	Makler. Bei Wohnungen und Einfamilienhäusern zahlt ein privater Käufer höchstens die Hälfte der Gesamtprovision (§ 656c BGB). Fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags.
Summe (Richtwert)	ca. 11,5 – 12,1 %	Bezogen auf den Kaufpreis.

2 Rechenbeispiel: Eigentumswohnung für 300.000 €

Position	Anteil	Betrag
Kaufpreis		300.000,00 €
Grunderwerbsteuer (6,5 %)	6,50 %	19.500,00 €
Notar und Grundbuch (ca. 2,0 %)	2,00 %	6.000,00 €
Maklerprovision (3,57 %)	3,57 %	10.710,00 €
Kaufnebenkosten gesamt	12,07 %	36.210,00 €
Gesamtinvestition		336.210,00 €

Von den Kaufnebenkosten in Höhe von 36.210,00 € sollte der Großteil – idealerweise zusätzlich ein Teil des Kaufpreises – aus Eigenkapital bezahlt werden.

3 Ihre eigene Berechnung

Tragen Sie Ihre Werte ein – z. B. für ein konkretes Objekt aus unserem Angebot.

Kaufpreis		€
Grunderwerbsteuer (Kaufpreis × 6,5 %)		€
Notar und Grundbuch (Kaufpreis × ca. 2 %)		€
Maklerprovision		€
Sonstiges (z. B. Gutachten, Umzug)		€
Summe Kaufnebenkosten		€
Gesamtinvestition		€

4 Spartipps und wichtige Hinweise

- **Inventar separat ausweisen.** Einbauküche, Markisen oder Möbel können im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden. Auf diesen Anteil fällt keine Grunderwerbsteuer an. Die Werte müssen realistisch sein – das Finanzamt prüft.
- **Instandhaltungsrücklage zählt mit.** Laut Bundesfinanzhof (2020) mindert die anteilige Erhaltungsrücklage einer Eigentumswohnung die Grunderwerbsteuer nicht.
- **Steuerfreie Erwerbe.** Keine Grunderwerbsteuer fällt u. a. an bei Käufen bis 2.500 €, unter Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartnern und unter Verwandten in gerader Linie (§ 3 GrEStG).
- **Förderung prüfen.** Die NRW.BANK fördert selbst genutztes Wohneigentum. Der Antrag muss vor dem Notartermin bei Stadt oder Kreis gestellt werden.
- **Puffer einplanen.** Rechnen Sie zusätzlich mit Kosten für Umzug, Renovierung und ggf. ein Wertgutachten.

Sie möchten Ihre Kaufnebenkosten konkret berechnen?

Wir rechnen Ihnen die Gesamtkosten für Ihre Wunschimmobilie gern kostenlos und unverbindlich durch und vermitteln Ihnen auf Wunsch einen unabhängigen Finanzierungspartner. Schreiben Sie uns an info@immobilia-deutschland.de.

Alle Angaben ohne Gewähr. Diese Übersicht ersetzt keine steuerliche oder rechtliche Beratung.