

CHECKLISTE

Grundstück verkaufen

1/4

Hier erfahren Sie, was Sie beachten sollten, wenn Sie ein Grundstück verkaufen möchten, wie der Grundstücksverkauf abläuft, welche Kosten dabei auf Sie zukommen und welche Unterlagen erforderlich sind.

GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN

Findet der Verkauf mit oder ohne Makler statt?

- mit Makler
- ohne Makler

Warum möchte ich das Grundstück verkaufen?

Gibt es eine Alternative zum Verkauf?

Ist der Zeitpunkt des Verkaufs günstig?

- ja
- nein

Welchen Verkaufspreis möchte ich erzielen?

Bin ich der alleinige Eigentümer des Grundstücks?

- ja
- nein

Um welche Art von Grundstück handelt es sich (z. B. Bauland oder Ackerland)?

Um den Wert Ihres Grundstücks zu ermitteln und einen adäquaten Verkaufspreis festzulegen, sollten Sie einen qualifizierten Gutachter zu Rate ziehen. Dieser erstellt Ihnen auf Basis des Bodenrichtwertes oder des Vergleichswertverfahrens den aktuellen Marktwert Ihres Grundstücks.

Wie möchte ich mein Grundstück verkaufen?

- im Ganzen
- Aufteilung in mehrere Parzellen
- Grundstücksteilung in zwei Hälften
- Realteilung

Über welche Kanäle inseriere ich mein Grundstück?

- Immobilienportale
- Immobilienmakler
- Soziale Medien
- Zeitungen
- Aushänge
- Netzwerke & Foren
- Sonstige Kanäle

GRUNDSTÜCK VERKAUFEN: POTENTZIELLE KÄUFER

- Bauherriegemeinschaft:** Familien, die sich zusammenschließen, um gemeinsam zu bauen und Kosten zu sparen. Besonders interessant, wenn Ihr Grundstück ausreichend Platz für ein Doppelhaus bietet.
- Bauträger:** Komplett Dienstleister, die häufig auch Interesse an großen Grundstücken zeigen und höhere Preise zahlen.
- Bieterverfahren:** Kann insbesondere für begehrtes Bauland in Metropolregionen eine lukrative Variante sein, um den maximalen Kaufpreis zu realisieren.
- Kommunen:** Treten selten als Käufer in Erscheinung. Verkauf wird nur relevant, wenn Ihr Grundstück im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche deklariert ist.
- Immobilien GmbH:** Unternehmen, das in Immobilien investiert und Grundstücke zur Kapitalsicherung und Steueroptimierung sucht.
- Privatpersonen:** Suchen gezielt Grundstück für den Bau von Eigenheimen. Der zu erzielende Grundstückspreis hängt von ihren Finanzierungsmöglichkeiten ab.
- Stiftungen:** Zahlen selten Höchstpreise, da sie soziale Ziele verfolgen. Steuerliche Begünstigungen für gemeinnützige Stiftungen können zu fairen Angeboten für Ihr Grundstück führen.
- Familienstiftung mit Immobilienvermögen:** Vereint die Vorteile einer Immobilien-GmbH und einer Privatperson. Sie nutzt steuerliche Vorteile für gewinnorientierte Investitionen in Grundstücke und macht häufig attraktive Angebote für Verkäufer.

WIE SIE VERSCHIEDENE GRUNDSTÜKSARTEN VERKAUFEN

Baugrundstück verkaufen

- Überprüfen Sie vor dem Verkauf, welche **Art von Bauland** Sie veräußern. Denn der Preis richtet sich unter anderem nach den Erschließungskosten und der möglichen Bebauung.
- Eine **Aufteilung in mehrere Parzellen** kann den Gesamtwert beim Verkauf erhöhen, erfordert jedoch eine Genehmigung des Bauamts und eine genaue Planung hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten.
- Auch eine **Grundstücksteilung** in zwei Hälften, kann – besonders bei überdurchschnittlich großen Grundstücken – sinnvoll sein und mehr Geld einbringen. Wenn Sie ein **geerbtes Grundstück verkaufen** möchten, kommt eventuell auch eine **Realteilung** in Frage.

Landwirtschaftliches Grundstück verkaufen

- Aufgrund der **steigenden Bodenwerte** können Sie mit dem Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken oft **hohe Gewinne** erzielen; müssen aber mit einer **hohen steuerlichen Belastung** rechnen.
- Liegt das zu verkaufende Grundstück in einem **Naturschutzgebiet**, müssen Sie sich auf **strenge Auflagen und Nutzungseinschränkungen** einstellen. **Gartengrundstücke** erfordern wiederum **die Klärung von Eigentums- oder Pachtverhältnissen** sowie die Berücksichtigung spezifischer Verbandsregeln.
- Für **Freizeitgrundstücke** gelten strenge Auflagen der Baubehörden, da alle **Baumaßnahmen** in einem Naherholungsgebiet **genehmigungspflichtig** sind. Beim Verkauf von **Gewerbegrundstücken** müssen bestimmte Anbindungen gegeben und das Grundstück offiziell als Gewerbefläche ausgewiesen sein.

ABLAUF: 9 SCHRITTE DES VERKAUFSPROZESS EINES GRUNDSTÜCKS

So läuft der Verkaufsprozess eines Grundstücks ab:

- Beschaffen Sie alle relevanten Unterlagen für den Grundstücksverkauf oder kontaktieren Sie direkt einen Makler, der Sie von Anfang an unterstützt.
- Löschen Sie nach Möglichkeit etwaige Belastungen Ihres Grundstücks im Grundbuch.
- Lassen Sie den Wert Ihres Grundstücks fachkundig ermitteln.
- Vermarkten Sie Ihr Grundstück (Exposé erstellen, Inserate schalten).
- Wählen Sie qualifizierte Kaufinteressenten für eine Besichtigung aus und führen sie diese durch.
- Verhandeln Sie mit dem Käufer oder nutzen Sie das Bieterverfahren.
- Vereinbaren Sie einen Notartermin und teilen Sie dem Notar die Eckdaten für den Kaufvertrag mit.
- Unterschreiben Sie den Kaufvertrag beim Notar und freuen Sie sich auf die Zahlung des Käufers.
- Bezahlen Sie den Makler sowie etwaige Gebühren und Steuern.
- Übergeben Sie Schlüssel und Dokumente an den Käufer.

Tipp: Ein erfahrener Grundstücksmakler berät Sie hinsichtlich der geeigneten Vermarktungsstrategie für Ihr Grundstück und unterstützt Sie bei der Beschaffung der Unterlagen, den Preisverhandlungen und der Auswahl eines solventen Käufers.

UNTERLAGEN FÜR DEN GRUNDSTÜCKSVERKAUF

Erforderliche Unterlagen für den Grundstücksverkauf

- aktueller Grundbuchauszug
- Amtlicher Lageplan / Flurkarte
- Altlastenauskunft
- Baulastenverzeichnis (in einigen Bundesländern bereits im Grundbuchauszug enthalten)
- Bebauungsplan
- Erschließungsnachweis
- Flächennutzungsplan
- Außen- und Luftbildaufnahmen des Grundstücks
- Vermessungsunterlagen (falls vorhanden)
- Grundsteuerbescheid

KOSTEN BEIM GRUNDSTÜCKVERKAUF

Die folgenden Kostenpunkte kommen bei einem Grundstückverkauf auf Sie zu:

- Gutachter für die Ermittlung des Grundstückswertes:** 160 Euro pro Stunde; Verkehrswertgutachten ab 2.640 Euro.
- Maklerprovision:** Frei verhandelbar, regional unterschiedlich, zwischen 5,95% und 7,14% des Kaufpreises.
- Notar- und Grundbuchkosten:** Ca. 1,5 – 2 % des Verkaufspreises.
- Behördengebühren:** Unterschiedlich, meist im zweistelligen Bereich.
- Vorfälligkeitsentschädigung:** Ist das Grundstück noch nicht abbezahlt, kann die Bank für entgangene Zinsen eine Entschädigung in frei verhandelbarer Höhe verlangen.
- Lösichung der Grundschuld:** 0,2 % des Wertes der Grundschuld.
- Steuern:** Gewerbesteuer, Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, ggf. Spekulationssteuer (abhängig von Besitzdauer und Nutzung).

ABSCHLUSS DES GRUNDSTÜCKSVERKAUFS

Das sind die letzten Schritte beim Verkauf eines Grundstücks:

- Kaufvertrag:** Der Kaufvertrag wird zwischen Käufer und Verkäufer geschlossen und regelt die Details des Grundstückverkaufs, einschließlich individueller Vereinbarungen wie Zahlungsmodalitäten, Kostenübernahme, Rücktrittsrechte und die Übernahme der Grundsteuer im Verkaufsjahr.
- Notartermin:** Ein Grundstück kann nicht ohne Notar verkauft werden. Der Kaufvertrag muss von beiden Kaufparteien unterschrieben und vom Notar beurkundet werden. Der Notar versandt anschließend eine Kopie des Kaufvertrags an die Ämter, auf die der Eigentümerwechsel Einfluss hat.
- Eintragung ins Grundbuch:** Der Notar leitet die Umschreibung im Grundbuch beim Amtsgericht (Grundbuchamt) samt Auflassungsvormerkung in die Wege. Ohne entsprechende Eintragung im Grundbuch ist der Grundstücksverkauf nicht rechtsgültig.
- Übergabe des Grundstücks:** Nach der rechtsgültigen Eintragung im Grundbuch und der Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen, wie der vollständigen Zahlung des Kaufpreises, erfolgt die Übergabe des Grundstücks vom Verkäufer an den Käufer.