

Leitfaden zum Erwerb einer Immobilie

Grundbucheinträge

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register (erstellt vom Staat), in dem die Eigentumsverhältnisse von Grundstücken verbindlich geregelt sind und beim zuständigen Amtsgericht geführt wird.

Es nennt den oder die jeweiligen Besitzer und enthält alle wesentlichen Inhalte zu Rechten und Lasten die der Einordnung der Grundstücke dient.

- Das Bestandsverzeichnis führt alle dem Grundbuchblatt zugehörigen Grundstücke und deren Lage auf.
- Abteilung I listet alle aktuellen und ehemaligen Eigentümer
- Abteilung II werden die mit dem Grundstück zusammenhängenden Lasten genannt
- Abteilung III dient zur Eintragung der Grundpfandrechte wie Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Beispiel eines Grundbucheintrages :

Amtsgericht		Grundbuch von			Blatt		Bestandsverzeichnis		
Musterstadt		Muster Bezirk 11			1119		Einlesezusatz		
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte									
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe		
			Flur	Flurstück			ha	a	m ²
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	-	Muster Bezirk 11	401	2/31		Gebäude- und Freifläche Daimlerstraße 42, 46		1	19
2	-	Muster Bezirk 11	401	7/16		Gebäude- und Freifläche Daimlerstraße 48, 52		2	12
3	-	Muster Bezirk 11	401	7/18		Gebäude- und Freifläche Felix-Strampel Straße 12		3	21

Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer ist eine einmalige Zahlung an das Finanzamt nach Erwerb eines Grundstücks. Sie wird spätestens einen Monat nach Erhalt des Steuerbescheids fällig und besteuert den Besitz und die Bebauung von Grundstücken.

Die Bemessungsgrundlage der Steuer richtet sich nach dem Kaufpreis und ist je nach Bundesland unterschiedlich.

Grunderwerbssteuer 2021

Baden-Württemberg	5,00%
Bayern	3,50%
Berlin	6,00%
Brandenburg	6,50%
Bremen	5,00%
Hamburg	4,50%
Hessen	6,00%
Mecklenburg-Vorp.	6,00%
Niedersachsen	5,00%
Nordrhein-Westfalen	6,50%
Rheinland-Pfalz	5,00%
Saarland	6,50%
Sachsen	3,50%
Sachsen-Anhalt	5,00%
Schleswig-Holstein	6,50%
Thüringen	6,50%

Notarkosten und Gerichtsgebühren

Jeder Erwerb einer Immobilie oder eines Grundstücks bedarf einer notariellen Beurkundung.

Die Gebühren für Notar und Grundbucheintrag richten sich nach dem Kaufpreis. In der Regel sind das ca. 1,5 %, davon erhält der Notar 1 % und das Amtsgericht für den Eintrag 0,5 % .

<https://www.immoverkauf24.de/immobilienverkauf/immobilienverkauf-a-z/notarkosten-und-grundbuchkosten/>

Grundbesitzabgaben

Grundbesitzabgaben sind Grundsteuern (Abfallgebühren, Straßenreinigungskosten, Abwasser etc.) . Die Kommunen erteilen jährlich einen Bescheid über die Grundbesitzabgaben an den Eigentümer des Grundstücks. Die Erhebung der Gebühr erfolgt nach Maßgabe der jeweiligen Satzungen.