

CHECKLISTE zu Immobilienfinanz für Windows

1. Checkliste zum Erwerb einer Immobilie

2. Checkliste zum Erfassen aller Vorkosten

Für viele Kaufinteressenten ist der weite Weg von der Suche nach einem eigenen Haus bis zur Unterschrift unter den Kaufvertrag recht beschwerlich. Was ist zu beachten?

(J)a / (N)ein : nicht zutreffendes streichen

1. Die Lage des Objekts: 1.1 Die Grundstücksgröße
- J N - ausreichend Platz für Bauherr und Familie
- J N - Zeitaufwand für Grundstückspflege berücksichtigen
- 1.2 Das Grundstück und seine Umgebung
- J N - Nachbargrundstücke bebaut oder unbebaut? Bei unbebauten Grundstücken darauf achten was mit dem Grundstück geplant ist! (ist z. B. ein Hochhaus oder eine Schule geplant). Hierzu den Bebauungsplan im Rathaus einsehen. Bei bebauten Grundstücken mit Nachbarn kontakt aufnehmen.
- J N - Neubaugebiet? Bringen meist noch eine lange Zeit Baulärm und Staub mit sich.
- J N - Geruchsbelästigung
- J N - Lärmbelästigung
- J N - Äußerer Zustand der Umgebung
- J N - Landschaft: verbaut? Industrienähe?
- J N - See- oder Flußnähe? Mücken? erhöhte Luftfeuchtigkeit?
- J N - Berg oder Wald zu nah? Grundstück hierdurch im Herbst zu schattig.
- J N - Liegt das Grundstück in der Nähe eines Überflutungsgebietes? Bei starken, langanhaltenden Regen könnte evtl. der Keller unter Wasser stehen.
- 1.3 Die Infrastruktur
- J N - Fahrstrecke zum Arbeitsplatz.
- J N - Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.
- J N - Einkaufsmöglichkeiten.
- J N - Anfahrtsweg zu öffentlichen Anstalten z. B. Schule, Rathaus usw.
- J N - Anfahrtsweg zu medizinischen Anstalten Krankenhaus, Arzt, Altenzentrum.
- J N - Freizeitwert: Schwimmbad, Sportplatz

| | | |
|-----|--------------------|--|
| J N | | Theater, Galerie usw. - Möglichkeit zur Naherholung? Z. B. Wälder |
| J N | 2. Das Grundstück: | 2.1 Verhandlungspartner - Prüfen ob, Eigentümer oder legitimer Vermittler? Dies können Sie prüfen, indem Sie sich den Lageplan zeigen lassen und die Flurstücksnr. registrieren. Dann können Sie über den Grundbuchauszug prüfen und den Eigentümer ermitteln. |
| J N | | 2.2 Grundstück - Bei zu großen Grundstücken an Teilung denken. Teilfläche evtl. verkaufen. |
| J N | | - Grundstücksboden prüfen. |
| J N | | - Gewerbegebiet, Mischform oder Wohngebiet? |
| J N | | - Bebauungsplan bei neuen Grundstücken prüfen. Hat die Stadt/Gemeinde bereits die Art des Objektes festgelegt? |
| J N | | - Sind von der Stadt/Gemeinde Ihre Bau- details erlaubt? Z. B. Grenzabstand, Plazierung des Haus, Dachformen, etc. |
| J N | 3. Das Haus | 3.1 Bausubstanzprüfung - Gerade Häuser, die nicht mehr als neu zu bezeichnen sind bedürfen einer intensiven Bausubstanzprüfung. Architekten mit Altbauerfahrung zu Rate ziehen. |
| J N | | - Modernisierung von Altbauten können sehr kostspielig sein. Unbedingt eine Schätzung über mögliche Kosten einholen. |
| J N | 4. Der Kaufpreis | 4.1 Preisabstimmung - Ist der geforderte Preis angemessen? Kaufpreissammlung der Stadt/Gemeinde einschauen. "Liebhaberpreise" vermeiden. |
| J N | | - Fallen weitere Erschließungskosten an? |
| J N | | - Bei bebauten Grundstücken darauf achten, daß der Grundstückspreis bei abrißbedürftigen Gebäuden niedriger ist. |
| J N | | - Sondieren Sie aus welchen Gründen der Besitzer das Anwesen verkaufen will. Hieraus evtl. Preisnachlässe fordern z. B. drängen den Verkäufer bereits seine Gläubiger ist er evtl. zu Preisnachlässen bereit. |
| J N | | - Zum Immobilienpreis sind noch 2% Grunderwerbsteuer, sowie die Kosten für Notar, Grundbucheintragung (ca. 2-3% des |

J N Kaufpreises) einzurechnen.
- bei maklervermittelten Objekten kommt noch die Maklerprovision (ca. 3%) + MwSt. hinzu.

J N 4.2 Behutsamkeit
- Der Hauskauf VERLANGT die Beurkundung durch einen Notar.
Der Vertrag "Per Handschlag" zählt nicht.

J N - Vor dem Notartermin unbedingt den Grundbuchauszug und Kaufvertragsentwurf vorzeigen lassen.
Sind alle mündlichen Vereinbarungen hierin festgehalten?

J N - Im Kaufvertrag ist letztendlich der Stichtag für die Übergabe der Gefahr und der öffentlichen Lasten festzuhalten.
Die Auflassung des Grundstückes an den Käufer muß ebenfalls vermerkt sein.

J N - Die Kaufpreisfälligkeit sollte frühestens nach Sicherstellung Ihrer dinglichen Grundstücksrechte gegeben sein.

Ein Haus steht erst dann im Eigentum des Käufers, wenn es im Grundbuch an diesen aufgelassen ist, das heißt: Wenn er in der Abteilung I des Grundbuchs als Eigentümer eingetragen ist.

J N Da dies in der Regel 3 - 12 Monate ab Kaufvertragsbeurkundung dauert, sichert sich der Käufer üblicherweise während dieser Phase durch eine im Kaufvertrag durch den Verkäufer erklärte Auflassungsvormerkung ein dinglich wirksames Recht zur Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs des Käufers auf Übereignung des Grundstückes ab.
- Vergleichen Sie anlässlich des Beurkundungstermines beim Notar Ihren Vertragsentwurf mit dem Text den der Notar vorliest. WEICHEN DIE TEXTE AUCH NUR GERINGFÜHGIG VONEINANDER AB, HABEN SIE SICH SOFORT, DIE TEXTABWEICHUNG UND DIE KONSEQUENZEN VOM NOTAR ERLÄUTERN ZU LASSEN.

J N 4.3 Finanzierung von Grundstück und Haus
- Gesamtfinanzierung sollte vor dem Notartermin festgelegt sein, um die erforderliche Grundschuldbestellung bereits anlässlich der Kaufvertragsbeur-

kundung erledigen zu können.

Checkliste zum Erfassen aller vorweggenommenen Werbungskosten/Vorkosten fürs Finanzamt:

- Formulare: Erläuterung zur Anlage V:
Vorweggenommene Werbungskosten bei geplanter Vermietung
Erläuterung zur Anlage FW:
Vorkosten bei geplanter Selbstnutzung
- _____ Abschreibungsgebühr für einen Bausparvertrag
- _____ Abschreibungen (nur bei Vermietung)
- _____ Abstandzahlungen an den Mieter
- _____ Beiträge zur Bauherren-Haftpflichtversicherung
- _____ Aufwendungen für die Beseitigung der nach der Fertigstellung aufgrund von Baumängeln aufgetretenen Schäden
- _____ Beiträge zur Bauwesenversicherung
- _____ Kosten für die Besichtigung der letztendlich nicht erworbenen Objekte (nur bei Vermietung)
- _____ Damnum
- _____ Abschreibungen für die Anschaffungskosten eines Erbbaurechts
- _____ Fahrtkosten
- _____ Finanzierungskosten (Geldbeschaffungskosten)
- _____ Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung des Baudarlehens
- _____ Maklerkosten für die Vermittlung eines Baudarlehens
- _____ Nebenkosten (z.B. öffentliche Abgaben, Strom-, Gas-, Wasser- oder Heizungskosten, Grundsteuer)
- _____ Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld
- _____ Renovierungskosten (Erhaltungsaufwand)
- _____ Schuldzinsen
- _____ Telefonkosten
- _____ Umzugskosten (nur bei Vermietung)
- _____ Vergebliche Aufwendungen nach Aufgabe der Bauabsicht (nur bei Vermietung)

_____ Vergebliche Aufwendungen nach Konkurs des Bauunternehmers

_____ = Summe der vorweggenommenen Werbungskosten bzw. Vorkosten
