



Checkliste Immobilienverkauf

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?
An diese Dinge sollten Sie denken:

 **030 24301 - 1450**

Die wichtigsten Schritte im Überblick!

So starten Sie:

Entscheidung treffen: Soll ein Profi den Verkauf begleiten?

Diese Entscheidung sollten Sie als erstes treffen, da sich daraus auch ergibt, wie viel Aufwand Sie mit dem Verkauf überhaupt haben. Ein Immobilienprofi führt und begleitet Sie durch den gesamten Prozess. Das Schöne daran ist, dass sie dann auch diese Checkliste eigentlich nicht mehr brauchen.

Wert ermitteln

Auch hier unterstützt Sie ein Immobilienprofi. Wenn Sie den Verkauf selbst übernehmen oder schon neugierig sind, dann können Sie online eine kostenlose Immobilienbewertung einholen.

Unterlagen zur Immobilie zusammenstellen

Egal ob mit oder ohne Profi – für den Verkauf brauchen Sie alle relevanten Unterlagen Ihrer Immobilie. Ein Profi überstützt Sie beim Zusammenstellen der Unterlagen.

Immobilie herrichten

Hier geht es nicht darum, eine Vollsanierung durchzuführen – Sie sollten aber kleine Schönheitsreparaturen vornehmen. Diese werten die Immobilie in den Augen der Käufer:innen auf, auch wenn sie nicht unbedingt zu einer hohen Wertsteigerung führen.

Inserat schalten oder schalten lassen

Sie haben einen Profi beauftragt, dann übernimmt dieser das. Ansonsten sollten Sie alle Informationen zu Ihrer Immobilie (Kurztext, Lage, Baujahr, Ausstattung etc.) entsprechend aufbereiten und z.B. auf ImmoScout24 veröffentlichen.

Jetzt wird es ernst:

Die heiße Phase des Verkaufs:

Kontakt mit Kaufinteressent:innen und Besichtigungstermine vereinbaren

Kaufpreisverhandlungen

Sicherheiten verlangen

Bitten Sie Käufer:innen um die Vorlage einer Darlehenszusage der Bank. Empfehlenswert ist außerdem eine Reservierungsvereinbarung: Käufer:innen zahlen dem Ihnen eine Gebühr für die Reservierung der Immobilie. Üblich sind etwa 3.000 bis 5.000 Euro. Nach Abschluss des Kaufvertrags bekommen die Käufer:innen das Geld zurückgezahlt.

Übernahme von Mobiliar regeln

Fertigen Sie mit den Käufer:innen gemeinsam eine Liste an, welche Einrichtungsgegenstände zu welchem Preis übernommen werden. Für Käufer:innen ist es von Vorteil, wenn darüber ein separater Kaufvertrag geschlossen wird. Würde das Mobiliar zusammen mit dem Immobilienpreis in einer Rechnung auftauchen, müsste darauf eine Grunderwerbssteuer gezahlt werden.

Kaufvertrag aufsetzen

Das ist Aufgabe des Notariats, das in der Regel der Käufer aussucht und bezahlt. Den Vertragsentwurf erhalten beide Parteien zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin zugeschickt. Sie haben in den 14 Tagen bis zum Notartermin genügend Zeit, alles zu prüfen und Änderungswünsche einzureichen.

Notartermin

Der:die Notar:in liest den Vertragstext vor und beantwortet gegebenenfalls letzte Fragen. Wenn Sie den Vertrag unterschrieben haben und der:die Notar:in ihn beurkundet hat, ist das Kaufgeschäft rechtlich abgeschlossen. Beide Parteien müssen aber noch ihre Vertragspflichten erfüllen.

Erhalt der Zahlung

In der Regel zahlen Käufer:innen direkt auf das Konto des Verkäufers. Nur in Ausnahmefällen geht die Zahlung zunächst auf ein Treuhandkonto des Notars (Notaranderkonto). Erst nach Eingang des Geldes sind Sie zur Übergabe der Immobilie verpflichtet.

Steuerzahlung beachten

Erkundigen Sie sich beim Finanzamt oder Ihrer Steuerberatung, ob Sie beim Verkauf Steuern auf den „Veräußerungsgewinn“ zahlen müssen. Dabei handelt es sich vereinfacht ausgedrückt um den Gewinn, den Sie erzielen, wenn Ihr Verkaufspreis höher ist, als es der frühere Kaufpreis war. Haben Sie das Objekt mehr als 2 Jahre selbst bewohnt, müssen Sie in der Regel keine Steuern zahlen. Anders sieht es aus, wenn Sie die Immobilie vermietet haben. Fragen Sie Ihre Steuerberatung.

Grundbuchumschreibung

Das Notariat beantragt die Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch. Sie erfolgt, nachdem die Käufer:innen die Grunderwerbsteuer gezahlt haben. Bis der Grundbuchauszug vorliegt, dauert es einige Monate.

Schlüsselübergabe

Mit der Übergabe übernehmen die Käufer:innen die volle Verantwortung für die Immobilie. Sie zahlen ab jetzt Grundsteuer, Abgaben und Gebühren und nehmen die Miete ein, falls das Haus oder die Wohnung vermietet ist. Auch die Wohngebäudeversicherung geht auf sie über. Ein gemeinsam unterschriebenes Übergabeprotokoll mitsamt Zählerständen (z. B. Wasser, Gas) schließt den Eigentümerwechsel ab.

Herzlichen Glückwunsch! Sie haben Ihre Immobilie erfolgreich verkauft!

 **030 24301 - 1450**

Du möchtest einen Profi beauftragen?
Wir beraten dich gerne!



In nur 3 Schritten Profi finden

Wir können Ihnen 3 erfahrene Makler:innen aus Ihrer Region vorschlagen. Und so einfach geht's:



Sie beschreiben Ihre Immobilie

Bereits wenige Angaben sind ausreichend.



Sie bekommen Profis vermittelt

Wir empfehlen Ihnen unverbindlich bis zu 3 Makler:innen aus Ihrer Region.¹



Sie verkaufen erfolgreich

Ein Immobilien-Profi kümmert sich um Ihren Verkauf und Sie lehnen sich zurück.

[Jetzt Profi finden](#)

¹ Unsere Makler:innen entrichten eine Vermittlungsgebühr an ImmoScout24. Mit dieser Gebühr wird unter anderem sichergestellt, dass die empfohlenen Makler:innen den Qualitätsmerkmalen von ImmoScout24 entsprechen.