



**KOSTEN UND STEUERN
BEIM IMMOBILIENVERKAUF**



LIEBER IMMOBILIENEIGENTÜMER UND LIEBE IMMOBILIENEIGENTUMERIN.

Willkommen zu unserer Broschüre zum Thema "Kosten und Steuern beim Immobilienverkauf". Wir freuen uns, dass sie sich für unseren Ratgeber entschieden haben. Als Eigentümer einer Immobilie steht man oft vor der Herausforderung, den Verkauf so effizient wie möglich zu gestalten. Dabei spielen Kosten und Steuern eine entscheidende Rolle, da sie den endgültigen Gewinn beeinflussen können.



Beim Verkauf Ihrer Immobilie gibt es eine Reihe finanzieller Konsequenzen, die Sie berücksichtigen sollten. In dieser Broschüre werden wir Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Kostenpunkte und steuerlichen Aspekte geben, die bei einem Immobilienverkauf zu beachten sind.

Mit unserer Broschüre werden Sie gut vorbereitet in den Immobilienverkauf starten. Also, legen Sie los und entdecken Sie alles Wissenswerte über Kosten und Steuern im Immobilienverkauf!

Bei offenen Fragen und weiteren Anliegen ist unser Team jederzeit für Sie da.
Jetzt aber viel Spaß beim Lesen unseres Ratgebers!

Ihr MEDRI AG - Team

GUT ZU WISSEN:

In bestimmten Fällen können die Kantone einen Steueraufschub gewähren, was bedeutet, dass die Steuer bei der Übertragung des Eigentums nicht sofort erhoben wird, sondern bis zur nächsten steuerbaren Änderung aufgeschoben wird. Dies wird bei Ersatzbeschaffungen für selbst genutztes Wohneigentum, Erbangelegenheiten, Schenkungen oder Änderungen unter Familienangehörigen gewährt.

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Beim Verkauf von Liegenschaften im Privatbesitz fällt in der Schweiz die Grundstückgewinnsteuer an. Die Grundstückgewinnsteuer wird auf die Differenz zwischen dem realisierbaren Wert (also dem Verkaufspreis) und den Anschaffungskosten der Investition erhoben. Die Anlagekosten entsprechen im Allgemeinen dem Kaufpreis und den während der Haltedauer anfallenden anrechenbaren Kosten, wie Wertsteigerungsinvestitionen, Maklerprovisionen und anderen anrechenbaren Kosten, je nach kantonaler Regelung. Werterhaltende Aufwendungen können in der Regel als Anlagekosten angerechnet werden.

Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer hängt vom kantonalen Steuersatz und der Haltedauer ab.

Der Verkäufer ist immer für die Steuerpflicht verantwortlich, selbst wenn der Käufer vertraglich verpflichtet ist, die Steuer zu übernehmen. In diesem Fall gelten diese Vereinbarungen nur zwischen den beteiligten Parteien und nicht gegenüber dem Gemeinwesen. Wenn der Verkäufer die Steuer nicht bezahlt, kann das Gemeinwesen das Grundstück, welches nach der Übertragung des Eigentums an den Käufer gehört, verkaufen. Daher wird die Steuer normalerweise sichergestellt oder ein Teil des Kaufpreises wird für die provisorisch berechnete Steuer auf ein Treuhandkonto des Notars oder direkt an die Steuerbehörde überwiesen.



HANDÄNDERUNGSSTEUERN

In der Schweiz wird bei einer Übertragung einer Immobilie eine Handänderungssteuer fällig. Diese Steuer gilt jedoch nicht in allen Kantonen. Die Kantone Aargau, Schwyz, Zug und Zürich erheben keine Handänderungssteuer, in den anderen Kantonen kann die Höhe der Steuer jedoch variieren.

Im Durchschnitt beträgt sie etwa 1,5 Prozent des Verkaufspreises, wie z.B. im Kanton Luzern. Für eine genaue Abschätzung der Kosten ist es am besten, sich direkt bei der Steuerbehörde Ihrer Gemeinde zu informieren.

Bei einer Übertragung einer Immobilie in einem der Kantone, die keine Handänderungssteuer erheben, bezahlt in der Regel der Käufer die Steuer, aber in manchen Kantonen ist auch der Verkäufer verpflichtet, die Hälfte zu bezahlen.

Als Verkäufer sollten Sie daher vor einem Grundstücksverkauf prüfen, ob Sie von Gesetzes wegen einen Teil der Handänderungssteuer zu übernehmen haben. Auch hier ist es jedoch möglich, die Übernahme der Handänderungssteuer ganz oder teilweise auf den Verkäufer zu übertragen.



NOTARIATSGEBÜHREN

Wenn Sie eine Immobilie in der Schweiz verkaufen, müssen Sie den Kaufvertrag unbedingt durch eine neutrale Urkundsperson öffentlich beurkunden lassen. Dies bedeutet, dass die Beurkundung des Vertrags durch eine unabhängige Person durchgeführt werden muss, um die Rechtmässigkeit des Vertrags zu gewährleisten.

Es wird empfohlen, die Kosten für die öffentliche Beurkundung im Vorfeld abzuklären.

Die Kosten für die öffentliche Beurkundung eines Kaufvertrags für eine Immobilie variieren in den verschiedenen Kantonen erheblich. In einigen Kantonen sind die Kosten proportional zum Kaufpreis durch einen festen Prozentsatz geregelt, während in anderen Kantonen die Gebühren nach dem Aufwand berechnet werden. Der Stundensatz für die Dienstleistungen des Notars hängt von



GRUNDBUCHGEBÜHREN

Das Eigentum an einer Immobilie wird erst dann vom Verkäufer übertragen, wenn es im Grundbuch eingetragen ist. Diese Grundbuchaufzeichnung wird normalerweise von einem Notar vorgenommen und ist mit Gebühren verbunden.

Die Höhe der Gebühren kann von Kanton zu Kanton unterschiedlich sein und kann nach Zeitaufwand oder proportional zum Kaufpreis berechnet werden, sie betragen in der Regel 0,1% bis 0,5% des Kaufpreises.

Die Kosten werden normalerweise gleichmässig zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt, aber es kommt auf die vereinbarten Bedingungen zwischen den Parteien an.

SCHULDBRIEF

Eine Hypothek auf einer Liegenschaft kann dazu führen, dass ein Schuldbrief erstellt wird, welcher als Sicherheit für den Käuferbank dient. Falls der Besitzer der Liegenschaft die Hypothek nicht mehr bezahlen kann, ist die Bank berechtigt, das entsprechende Grundstück zu verpfänden.

Die Kosten für die Erstellung des Schuldbriefs müssen vom Käufer getragen werden. Wenn bereits ein Schuldschein vorliegt, kann es vorteilhaft sein, diesen zu übernehmen.

Dies sollte während der Preisverhandlungen bei einem Verkauf angesprochen werden.

MAKLERPROVISION

Wenn ein Verkäufer die Dienste eines Immobilienmaklers in Anspruch nimmt und ein erfolgreicher Verkauf stattfindet, wird eine Maklerprovision fällig. Die Höhe dieser Provision hängt von der Vereinbarung mit dem Makler ab und liegt normalerweise zwischen 2% - 3% des Verkaufspreises, abhängig von Art und Lage der Immobilie. Die Provision muss vom Auftraggeber des Maklers bezahlt werden.

Zusätzlich zur Provision kann ein Immobilienmakler weitere Gebühren erheben. Dazu gehören Reisekosten, Werbungskosten und andere Ausgaben im Zusammenhang mit dem Immobilienverkauf. Diese Kosten werden im Maklervertrag festgelegt und sind unabhängig vom Verkaufspreis der Immobilie. In manchen Fällen wird für diese Kosten ein festes Honorar vereinbart.

Alle wichtigen Regelungen werden im Immobilienmaklervertrag festgehalten, einschließlich des Zeitpunkts, zu dem die Maklerprovision ausbezahlt wird. Üblicherweise beginnt die Provision erst nach Abschluss des Kaufvertrags beim Notar zu laufen. Daher sind die Kosten des Maklers erst nach erfolgreichem Abschluss des Kaufvertrags fällig.



Eine Vorabzahlung oder Anzahlung ist unüblich, aber es ist erlaubt, einen anderen Zeitpunkt für die Bezahlung zu vereinbaren, der für beide Parteien zufriedenstellend ist. Es kann jedoch sein, dass dem Makler bereits am Anfang Kosten entstehen.

RÄUMUNG & ENTSORGUNG

Die Räumung ist komplizierter als Sie vielleicht denken. Dinge werden nicht nur über die Jahre aufgebaut, sie haben meist auch einen emotionalen Wert. Natürlich sollten Sie vor der professionellen Freigabe alles beiseite legen, was Sie behalten möchten. Daher ist es bei der Auflösung des Hauses notwendig, alles wegzuräumen und in Ordnung zu bringen.

Bezüglich der Preise kann gesagt werden, dass Fachleute im Allgemeinen auf Stundenbasis bezahlt werden, daher ist es schwierig, eine allgemeine Schätzung abzugeben. Allerdings können Sie mit einem Stundenlohn von rund CHF 70 bis CHF 120 rechnen, aus dem Sie den Preis errechnen können. Erhalten Sie detailliertere Informationen mit personalisierten Angeboten. Neben dem Auf- und Abbau sind in der Regel weitere Aufgaben enthalten, wie z. B. die Endreinigung mit garantierter Übergabe auf Wunsch.

Nach dem Aufräumen des Hauses müssen natürlich alle Materialien fachgerecht entsorgt oder weitergegeben werden. Vor allem sind die örtlichen Entsorgungsvorschriften zu beachten. In den meisten Fällen gibt es nicht nur den Hausrat, sondern auch Sperrmüll, der entsorgt werden muss.

Profis verschenken Nützliches, verkaufen es oder bringen es zum Brockenstube. Die Preise richten sich hier nach der Grösse des Hauses, aus der Sie ausziehen möchten. Die Entsorgungskosten variieren und sind schwer kalkulierbar.



IHRE IMMOBILIE IST INDIVIDUELL - AUCH BEIM VERKAUF.

Sie suchen eine schnelle und unkomplizierte Lösung für den Verkauf Ihrer Immobilie? Mit uns haben Sie den perfekten Partner gefunden! Wir bieten Ihnen eine schnelle Verkaufsabwicklung, ohne Provision und ohne lange Suche nach Käufern.

Verabschieden Sie sich von Besichtigungstourismus und den damit verbundenen Unannehmlichkeiten. Mit uns ist der Verkauf Ihrer Immobilie sicher und rechtskonform.

Diskretion und Vertraulichkeit sind für uns selbstverständlich. Zusätzlich übernehmen wir für Sie die kostenlose Räumung und Entsorgung. Durch flexible Vereinbarungen passen wir uns ganz an Ihre Bedürfnisse an. Überlassen Sie uns die Arbeit - wir kümmern uns um alles!"

SIE HABEN FRAGEN ODER BENÖTIGEN UNTERSTÜTZUNG?

Setzen Sie sich mit uns in Verbindung! In einem unverbindlichen Gespräch sind wir gerne für Sie und Ihre Immobilie da.



MEDRI AG
Florastr. 20
5734 Reinach

info@medri.ch
www.medri.ch



+41 62 520 66 88