Ratgeber: Kaufnebenkosten beim Immobilienkauf in München

Der Kaufpreis ist nur ein Teil der Summe, die beim Erwerb einer Immobilie anfällt. Dieser Ratgeber zeigt, welche Nebenkosten typischerweise entstehen, wann sie fällig werden und wie Sie sie in Ihre Planung einbeziehen.

Das Wichtigste in Kürze

- Zu den Nebenkosten gehören Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie gegebenenfalls die Maklerprovision.
- Die Nebenkosten kommen zusätzlich zum Kaufpreis und werden von der Finanzierung oft nicht vollständig abgedeckt.
- Höhe und Fälligkeit hängen vom Kaufpreis, vom Bundesland und von der Vertragsgestaltung ab.
- Lassen Sie sich vor dem Notartermin eine Kostenübersicht geben und planen Sie einen Puffer ein.

Stand: Oktober 2026

1. Welche Nebenkosten anfallen

Beim Kauf einer Immobilie kommen neben dem Kaufpreis Kosten für Steuern, Notar, Grundbuch und gegebenenfalls Makler hinzu. Wie hoch die einzelnen Posten ausfallen, hängt vom Kaufpreis, von der Vertragsgestaltung und von Ihrer persönlichen Situation ab.

- Grunderwerbsteuer, die vom Kaufpreis abhängt und vom Land festgelegt wird
- Notar- und Grundbuchkosten für Beurkundung und Eintragung
- Maklerprovision, sofern ein Makler beauftragt wird
- Kosten der Finanzierung wie Bearbeitungsgebühren oder Schätzkosten

> **Stand prüfen**
> Steuersätze und Gebühren ändern sich. Lassen Sie sich die aktuell gültigen Beträge vor der Entscheidung von der zuständigen Stelle oder vom Notar nennen.

2. Wann Sie welche Kosten zahlen

Nicht alle Nebenkosten sind sofort fällig. Die Grunderwerbsteuer wird nach Erlass des Steuerbescheids gezahlt, Notar- und Grundbuchkosten werden üblicherweise nach der Beurkundung angefordert. Planen Sie deshalb bereits vor dem Kauf eine Liquiditätsreserve ein.

Typische Zeitpunkte

- Bei der Beurkundung des Kaufvertrags: Notarkosten werden vorbereitet

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de
Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

- Nach Eingang des Steuerbescheids: Zahlung der Grunderwerbsteuer
- Nach Eintragung im Grundbuch: Abschluss der Finanzierung und Auszahlung

3. Nebenkosten in die Finanzierung einplanen

Banken finanzieren häufig nur den Kaufpreis. Nebenkosten müssen dann aus Eigenkapital gedeckt werden. Sprechen Sie frühzeitig mit Ihrer Bank darüber, welcher Betrag Ihnen tatsächlich zur Verfügung steht.

- ☐ Gesamtsumme aus Kaufpreis und allen Nebenkosten berechnet
- ☐ Eigenkapital für Nebenkosten getrennt ausgewiesen
- ☐ Puffer für Sanierung oder unerwartete Kosten eingeplant
- ☐ Laufende Kosten nach dem Kauf, etwa Hausgeld, Versicherung und Grundsteuer, berücksichtigt

4. Typische Fehler vermeiden

- Nur den Kaufpreis betrachten und die Nebenkosten erst beim Notartermin prüfen
- Eigenkapital vollständig für den Kaufpreis einsetzen und nichts für Nebenkosten zurücklegen
- Maklerprovision ohne schriftliche Vereinbarung akzeptieren
- Notarvertrag ungelesen unterschreiben oder offene Punkte nicht klären

5. Häufige Fragen

Wer zahlt die Notarkosten beim Immobilienkauf?

In der Praxis trägt sie häufig der Käufer. Der Kaufvertrag kann eine andere Verteilung vorsehen. Fragen Sie den Notar nach einer Kostenschätzung vor dem Termin.

Wann wird die Grunderwerbsteuer fällig?

Sie wird nach Erlass des Steuerbescheids gezahlt. Die Höhe richtet sich nach dem Kaufpreis und dem Bundesland. Aktuelle Sätze bitte bei der zuständigen Stelle prüfen.

Kaufpreis und Nebenkosten gemeinsam durchrechnen

Wir besprechen mit Ihnen, welche Kosten bei Ihrer Wunschimmobilie realistisch anfallen, und zeigen, wo Sie Spielraum haben. Sprechen Sie uns gern an.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Kaufnebenkosten Immobilie München, Immobilienkauf München Nebenkosten, Grunderwerbsteuer München, Notarkosten Immobilienkauf, Immobilie kaufen München Checkliste, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.