

# Kostenverteilung beim Liegenschaftsverkauf



## Welche Kosten werden bei einem Verkauf durch welche Partei beglichen?

Folgende Kosten fallen bei einem Liegenschaftsverkauf an:

- Maklerkosten und Werbekosten
- Handänderungssteuer
- Notarkosten
- Sicherheitsnachweis (SINA)
- Grundstückgewinnsteuer

Bei den meisten Kosten lautet die Antwort auf die Frage, wer diese tragen muss: «Es kommt darauf an». Was wir definieren können, ist, welche Aufteilung im Kanton Bern üblich ist.

Die **Makler- und Werbekosten** werden üblicherweise durch den Verkäufer beglichen. Wir nennen dies Innenprovision. Es gibt aber auch die Außenprovision. Diese wird durch den Käufer beglichen. Die zweite Variante hört sich zwar für den Verkäufer besser an, trotzdem ist es sinnvoll, wenn der Verkäufer die Maklerkosten trägt. Der Grund ist, dass die Bank des Käufers - falls der Käufer die notwendigen Voraussetzungen für einen Hypothekarkredit erfüllt - zwar die Immobilie finanziert, nicht jedoch die zusätzlichen Kosten. Es wird also schwieriger einen passenden Käufer zu finden, wenn dieser auch noch die Maklerkosten zu tragen hat.

Die **Handänderungssteuer** wird üblicherweise durch den Käufer beglichen. Aus dem folgenden Grund: Der Käufer hat es in der Hand, ob er die Steuer stundet (bei selbst bewohnten Liegenschaften) oder die gesamten 1.8% des Verkaufspreises bezahlt. Die Regelung besagt, dass bei allen Kaufpreisen unter CHF 800'000.00 die Steuer gestundet werden kann. Dies gilt, wenn die Immobilie für mindestens 2 Jahre selbst bewohnt wird.

Die **Notarkosten** werden durch den Käufer beglichen. Der Käufer kann somit auch den gewünschten Notar für die Verurkundung auswählen.

Der **Sicherheitsnachweis** ist fällig, wenn in den letzten 5 Jahren vor dem Verkauf kein solcher Nachweis erbracht wurde. Da eine gerade erworbene Liegenschaft oftmals zuerst umgebaut wird, hat der Käufer den Sicherheitsnachweis zu erbringen und trägt auch die Kosten für etwaige Anpassungen.

Die **Grundstückgewinnsteuer** bezahlt die Verkäuferschaft, da diese möglicherweise durch den Verkauf Gewinn gemacht hat.

Möchten Sie Ihre Liegenschaft verkaufen oder haben Sie Fragen zum Thema?

**Kontaktieren Sie uns.** Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)