

## Notarkosten für Käufer und Verkäufer erklärt

Notarkosten beim Immobilienkauf: Was Sie wissen müssen. Beim Hausverkauf und Hauskauf sind Notare unentbehrlich. Sie beurkunden den Kaufvertrag und tragen die Käufer im Grundbuch als neue Eigentümer ein, wodurch die rechtmässige Eigentumsübertragung sichergestellt wird.

### Aufgaben des Notars beim Hausverkauf

Notare erstellen und beglaubigen Kaufverträge und lassen die neuen Eigentümer ins Grundbuch eintragen, um die Eigentumsübertragung rechtskräftig zu machen.

### Wer beauftragt den Notar?

Wenn der Verkauf einer Immobilie vereinbart wurde, geht es daran, den Kaufvertrag aufzusetzen. Dafür ist der Notar nötig, der normalerweise vom Verkäufer oder Makler beauftragt wird. So können Verkäufer:innen oder Immobilienmakler:innen entweder einen Notar wählen, mit dem sie bereits gute Erfahrungen gemacht haben oder sich wie beispielsweise im Kanton Zürich an ihren Amtsnotar wenden. Grundsätzlich kann jeder Notar die nötigen Aufgaben durchführen. Der Ablauf der Beurkundung ist immer gleich. Allerdings ist es vom Kanton abhängig, ob eine freie Notarwahl möglich ist oder ob der Notar durch das Amtsnotariat vorgegeben ist.

### Welche Kriterien sind zu beachten?

Es ist wichtig, dass der Notar unparteiisch ist und keine eigenen Interessen verfolgt. Seine Aufgabe ist es, die rechtliche Sicherheit der Transaktion zu gewährleisten.

### Wie läuft der Notartermin ab?

Der gewählte Notar entwirft einen Kaufvertrag auf Basis der rechtlichen Vorgaben in der Schweiz. Zudem berücksichtigt er die von Käufer:in und Verkäufer:in kommunizierten Absprachen und fügt diese, sofern sie rechtsfähig sind, in den Vertrag ein. Den Entwurf schickt er dann an Käufer:in und Verkäufer:in.



Nach der Unterschrift beider Parteien beurkundet der Notar den Kaufvertrag mit dem Siegel. Es handelt sich um ein Geschäft mit grosser Tragweite, das erst dann gültig ist, wenn der Notar seine Beurkundung zum Kaufvertrag abgegeben hat. Ab diesem Zeitpunkt übernimmt der Käufer Nutzen und Gefahren der Liegenschaft. Er ist Besitzer und muss für alle Schäden haften.

In einem nächsten Schritt, der nach dem Notartermin erfolgt, kümmert sich der Notar um die Übertragung des Eigentums. Dies erfolgt nach Eingang des Kaufpreises auf dem Konto des Verkäufers. Sobald dieser den Zahlungseingang bestätigt, meldet der Notar die Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt an. Mit der Eintragung ist der Verkauf komplett vollzogen.

### Welche Notarkosten fallen beim Hauskauf an?

Notare werden in der Schweiz nach einem Notariatstarif bezahlt. Dabei variiert die Höhe des Honorars von Kanton zu Kanton und zum Teil auch von Notar zu Notar.

Am teuersten sind Notare in den Kantonen Wallis, Genf, Bern und Tessin. In den Kantonen Schwyz, Appenzell Ausserrhoden, Schaffhausen und Zug sind sie günstiger. Wenn der Kanton keine Honorare festgelegt hat, lohnt es sich, Offerten einzuholen.

In Bern betragen die Notarkosten 0,5 Prozent des Kaufpreises. In Zürich sind es 0,1 Prozent. Bei einem Immobiliengeschäft von 1 Million Franken würden im Kanton Bern also 5'000 Franken Notarkosten anfallen. Im Kanton Zürich wären es nur 1'000 Franken.

Für den Grundbucheintrag fallen zusätzliche Kosten beim Hausverkauf an. Das sind in Bern je nach Höhe des Kaufpreises 0,1 bis 0,2 Prozent des Kaufpreises. In Zürich sind es 0,15 Prozent.

### Wer übernimmt die Notarkosten?

Die Kosten für den Notartermin werden in der Schweiz typischerweise zwischen Käufer:in und Verkäufer:in geteilt. Aber auch hier gibt es je nach Kanton Abweichungen. Im Kanton Tessin ist zum Beispiel vorgegeben, dass der Käufer immer die gesamten Notarkosten übernimmt.

Wir empfehlen Ihnen, sich frühzeitig über die Kostenübernahme zu verständigen. Nehmen Sie die Einigung am besten schriftlich in den Kaufvertrag mit auf, um klare Verhältnisse zu schaffen.

### Mit welchen anderen Kaufnebenkosten sollte ich rechnen?

Neben den Notarkosten fallen beim Hauskauf auch andere Kostenpunkte an. Diese sollten Sie von Anfang an mit einkalkulieren, um einen Kredit in passender Höhe aufzunehmen. Die folgenden Nebenkosten sind dabei ebenfalls wichtig:

- **Schuldbrief:** Um einen Hypothekarkredit aufzunehmen, muss beim Grundbuchamt ein Schuldbrief errichtet werden. Die Gebühren dafür fallen je nach Kanton unterschiedlich hoch aus. Käufer sollten mit 0,1 bis 0,3 Prozent des Kaufpreises rechnen.
- **Handänderungssteuer:** Diese Steuer ist zwar nicht in allen Kantonen verbreitet, aber dennoch wichtig zu beachten. In Bern liegt sie bei 1,8 Prozent des Kaufpreises und wird von Käufer und Verkäufer geteilt. In Aargau, Zug und Zürich gibt es keine Handänderungssteuer.

- **Grundbuchgebühren:** In den meisten Kantonen wird die Grundbuchgebühr pauschal berechnet. Sie liegt bei 0,1 bis 0,2 Prozent des Kaufpreises.
- **Grundstückgewinnsteuer:** Verkäufer müssen meist auch Grundstückgewinnsteuer bezahlen. Deren Höhe errechnet sich aus der Dauer des Besitzes, der Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis sowie den Vorgaben der jeweiligen Gemeinde. Wertvermehrende Investitionen und Verkaufskosten können von der Steuer abgezogen werden.

### Fazit

Notarkosten sind ein wichtiger Aspekt beim Immobilienkauf. Informieren Sie sich frühzeitig über die Kosten und deren Übernahme, um unerwartete Ausgaben zu vermeiden. Zusätzlich sollten Sie die weiteren Nebenkosten beim Hauskauf berücksichtigen, um den Gesamtpreis genau kalkulieren zu können. Nutzen Sie hierfür eine detaillierte Notarkosten Tabelle und konsultieren Sie auch die Gebühren für den Grundbucheintrag und andere relevante Kosten.

### Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/beratung13](https://qr.properti.ch/beratung13)

### Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/berechnung1](https://qr.properti.ch/berechnung1)