

Persönlich gut beraten

MÖLLERHERM
IMMOBILIEN

Inventar- & Zubehörliste

für den Immobilienkauf & -verkauf

*Was gilt als mitverkauft?
Auf welche Gegenstände lässt sich eventuell
Grunderwerbsteuer sporen?*

Kostenlose
Expertenhotline
0800 / 77 161 00

www.moellerherm-immobilien.de

— Persönlich gut beraten —

MÖLLERHERM

IMMOBILIEN



Annegret Möllerherm



Johannes Möllerherm

Schön, dass Sie bei uns sind!

Der Immobilienverkauf ist für alle Beteiligten eine aufregende, aber auch wichtige Angelegenheit. Daher ist es umso wichtiger sich bestmöglich auf die Vermarktungsphase vorzubereiten.

Um Ihnen einen Überblick zu verschaffen, welche Aspekte dringend beachtet werden sollten, stellen wir Ihnen diverse Unterlagen rund um den Immobilienverkauf, der Vor- sowie der Nachbereitung zur Verfügung.

Nutzen Sie Chance mit einem unserer Makler kostenfrei zu Ihren Fragen zu telefonieren

Jetzt Telefonat vereinbaren

oder 0800 / 77 16 100

Inhalt

Einleitung.....	2
Wichtig zu wissen:.....	2
Weitere Hinweise:.....	2
Unverbindliche Beispiele.....	3
Vordruck „Inventarliste“	4

Einleitung

- Notare unterscheiden bei einem Grundstückskaufvertrag zwischen der **Immobilie** und **beweglichen Sachen**.
- Die **Immobilie** unterteilt sich zum einen in das **Grundstück** und **wesentliche Bestandteile**.
- Die **beweglichen Sachen** lassen sich unterteilen in das **Zubehör** und **sonstige bewegliche Sachen**.



Wichtig zu wissen:

1. **Wesentliche Bestandteile** und **Zubehör** gelten im Zweifel als **mitverkauft**, falls dies nicht anders im Kaufvertrag vereinbart wird (Heizungsanlage, Markise, Heizvorräte,...).
2. **Sonstige bewegliche Sachen** gelten, falls nicht anders vereinbart, als **nicht mitverkauft** (bewegliche Möbel etc.).
3. Auf **bewegliche Sachen** lässt sich gegebenenfalls **Grunderwerbsteuer sparen**, indem diese im Kaufvertrag separat ausgewiesen werden und ein Teil des Kaufpreises auf den Zeitwert dieser Gegenstände entfällt.

Weitere Hinweise:

- Alle sonstigen mitverkauften beweglichen Gegenstände sollten im Kaufvertrag mit beurkundet werden!
- Angesetzte Preise für bewegliche Gegenstände sollten nicht mehr als 15% des Kaufpreises (maximal 50.000 €) ausmachen und mit einem realistischen Zeitwert angesetzt werden, sonst kann es zu Nachfragen und Belegforderungen vom Finanzamt kommen.
- Eine Aufteilung des Kaufpreises in Immobilie und Inventar sollte vorher immer mit der finanzierenden Bank geklärt werden. Risiko: nachträglicher Zinszuschlag oder (teilweise) Kündigung durch die Bank!

Unverbindliche Beispiele

Wes. Bestandteile	Zubehör	Bewegliche Sachen
Bad- & Sanitäreinrichtungen	Alarmanlage	Bauunterlagen
Bodenbeläge	Verbliebenes Baumaterial	Bewegliche Möbel
Carport/Garage	Einbauküche	Gartengeräte
Einbaumöbel (Sonderanfertigung)	Heizvorräte	Kinderspielgeräte im Garten (Schaukel)
Einbau-Lampen	Sauna	Lampen (nicht integriert)
Swimming Pool (eingelassen)	Kaminofen (freistehend)	Gardinen/Vorhänge
Türen	Plissees/ Innenrollos	Waschmaschine
Heizungsanlage	Einbaumöbel (Serienproduktion)	...
Zaun	Garten- /Gewächshaus (ohne Fundament/Sockel)	
Kamin (fest umbaut)	Markise	
Garten- /Gewächshaus (mit Fundament/Sockel)	Photovoltaikanlage	
Bäume & Pflanzen	Rauchwarnmelder	
...	...	

Wahrscheinlichkeit der Anerkennung beim Finanzamt für Grunderwerbsteuer-Befreiung, wenn realistischer Zeitwert angegeben wird

Rot = sehr unwahrscheinlich

Gelb = relativ wahrscheinlich (eventuell lohnt es sich zu versuchen)

Grün = sehr wahrscheinlich

Vordruck „Inventarliste“

Folgende beweglichen Gegenstände und Zubehör verbleiben in der Immobilie und werden mitverkauft:

- ☐ Der Zeitwert der Gegenstände soll separat im Kaufvertrag ausgewiesen werden, um ggf. Grunderwerbsteuer zu sparen.

Gegenstand	Geschätzter Zeitwert
Gesamt-Zeitwert (Summe):	

Anmerkung: Der Zeitwert sollte 15% des Gesamt-Kaufpreises der Immobilie (max. 50.000 €) nicht übersteigen, da ansonsten die Wahrscheinlichkeit steigt, dass Rückfragen oder Belegforderungen vom Finanzamt folgen. Auch sollte der Käufer die Kaufpreisaufteilung vorher mit seiner finanzierenden Bank besprochen haben!

— Persönlich gut beraten —

MÖLLERHERM

IMMOBILIEN



Annegret Möllerherm



Johannes Möllerherm

Jetzt kostenloses Telefon-Beratungsgespräch vereinbaren

- ✓ Wir sprechen über Ihre Ihre Immobilie, Ihre Pläne & Ihre individuelle Situation
- ✓ Wir erarbeiten einen Fahrplan für Ihren Immobilienverkauf
- ✓ Wir geben Ihnen Rat & Tipps aus der Praxis zu allen Ihren Fragen

Jetzt Telefonat vereinbaren

oder 0800 / 77 161 00