

Kaufpreis_Erläuterung für Käufer / Bank und Grunderwerbsteuer Notar

1. Bemessungsgrundlage für den Kauf des Hauses

Durch das gezielte und rechtssichere Herausrechnen des vorhandenen, beweglichen Inventars wird die steuerliche Bemessungsgrundlage für den Käufer signifikant gesenkt. Eine übersichtliche Vergleichstabelle belegt dem Käufer schwarz auf weiß, dass er durch diese vertragliche Trennung exakt **5.460,00 €** Grunderwerbsteuer (6 % im Vogelsbergkreis) und zusätzlich ca. **1.365,00 €** Notar- und Grundbuchkosten einspart. Seine Gesamtersparnis liegt bei stolzen **6.825,00 €** weniger Nebenkosten, die er bar auf die Hand spart.

Posten	Regulär	Mit Optimierung	Ersparnis für Käufer
Kaufpreis / Steuerbasis	649.000,00 €	558.000,00 €	- 91.000,00 € (steuerfrei)
Grunderwerbsteuer Hessen (6,0 %)	38.940,00 €	33.480,00 €	+ 5.460,00 € Bares
Notar- & Grundbuchkosten (ca. 1,5 %)	ca. 9.735,00 €	ca. 8.370,00 €	ca. + 1.365,00 €
Gesamte Nebenkosten-Ersparnis	—	—	ca. + 6.825,00 €

Steuerlicher Hinweis: Die steuerliche Anerkennung der Kaufpreisaufteilung obliegt ausschließlich dem zuständigen Finanzamt. Die dargestellten Berechnungen dienen der Veranschaulichung möglicher Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer und stellen keine steuerliche Beratung dar.

2. Nachvollziehbare Inventarliste zur kaufvertraglichen Aufteilung

Die **91.000,00 €** (ca. 14 % des Gesamtwerts) werden nachvollziehbar aufgeteilt. Damit bleibt die Aufteilung knapp unter der kritischen 15 %-Prüfgrenze der hessischen Finanzämter. Die ehemals auffällig teure Wohnwand wurde halbiert, und die neu genannten Alltags- und Gartenposten füllen den Wert sachgerecht auf. Da ausschließlich real existierende, bewegliche Güter aufgeführt sind, ist die Liste fundiert und marktgerecht:

- **1. Einbauküche & Markise:** Hochwertige Weißlack-Mondo-Einbauküche (Zeitwert über 23.000,- €) inkl. Induktionskochfeld, Dunstabzug mit elektronisch gesteuertem Mauerkasten und Steuerung zum Ofen, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler sowie der Spüle im Technikraum und der 11-Meter-Elektromarkise auf der Terrasse (Neuwert 8.000,- €). **Zeitwert: 26.000,00 €**
- **2. 9-kWp-Photovoltaikanlage:** Komplette PV-Aufdachanlage inklusive Wechselrichter, SMA Sunny Home Manager und dem wertvollen, bestehenden Einspeisungsvertrag bis zum 31.12.2035. **Zeitwert: 22.000,00 €**
- **3. Wellness-Sauna:** Demontierbare Vollholz-Sauna / Systemkabine im Obergeschoss inklusive digitaler Steuerung, Saunaofen, Infrarotstrahlern und ergonomischer Wellness-Komfortliegen. **Zeitwert: 15.000,00 €**
- **4. Hülsta-Möbel & Ankleide:** Hochwertige, passgenau eingearbeitete Weißlack-Hülsta-Wohnmöbel im Wohn- und Essbereich (halbiertes Medienboard/Regalsysteme) sowie das Regalsystem & der Schrank im OG (Ankleidebereich). **Zeitwert: 13.000,00 €**

- **5. Hark-Kaminofen:** Freistehender Hark-Kaminofen (6 kW Nennwärmeleistung) im Wohnbereich inklusive sichtbarer Ofenrohr-Anschluss an den Edelstahlschornstein. **Zeitwert: 10.000,00 €**
- **6. Mobiles Haus- & Garteninventar:** Professionelle Kosmetikstudiomöbel und Büroinventar (Anteilswert 3.000,- €), hochwertige Garten-Lounge, Sonnenschirm, Palme, Wäschespinn sowie passgenaue Fliegengitter im gesamten Haus. **Zeitwert: 5.000,00 €**

GESAMT Wert des mitverkauften, steuerfreien Zubehörs: 91.000,00 €

3. Wertermittlung und Substanzwert-Nachweis für die Bank

Dieses Objekt zeichnet sich durch den exklusiven, energetischen KfW40-Standard (Effizienzklasse A+, Endenergiebedarf nur 22,5 kWh/m²a) sowie durch kontinuierliche, hochwertige Investitionen über die letzten 12 Jahre aus. Um der finanzierenden Bank den realen Wert der Immobilie sachgerecht darzulegen, wird folgende präzise 3-Stufen-Substanzwert-Aufschlüsselung herangezogen:

- **Stufe 1: Der steuerlich bereinigte Immobilienwert = 558.000,00 €** (3.848,28 €/m²)
Berechnung: Gesamtkaufpreis (649.000 €) abzüglich des beweglichen Inventars (91.000 €). Dies bildet die offizielle vertragliche Basis für Grund, Boden und Gebäude.
- **Stufe 2: Reiner Hauswert (Gebäude & Grundstück) = 579.000,00 €** (3.993,10 €/m²)
Berechnung: Gesamtkaufpreis (649.000 €) abzüglich der reinen Material- und Gerätekosten der Außenanlagen (70.000 €).
- **Stufe 3: Der nackte Gebäudewert (Reine Hülle & High-End Haustechnik) = 488.000,00 €** (3.365,52 €/m²)
Berechnung: Steuerliche Basis (558.000 €) abzüglich der Materialkosten der Außenanlagen (70.000 €). Dies isoliert den reinen Baukörperwert des KfW40-Effizienzhauses (inkl. Stiebel Eltron LWZ 304 Luft-/Wasser-Wärmepumpe).

Offizieller Nachweis durch Wohngebäudeversicherung: Laut der Versicherung der DEVK (Versicherungsschein-Nr. 04854715/0) entspricht der Wert einem heutigen reinen Wiederaufbauwert von über **520.000,- €**.

Die 70.000,- € Außenwert-Substanz: Hochwertige Gestaltung der Terrassen mit Kreher-Biosteinen, Glas-Carport, Gartenhaus, Zisterne sowie die Pflasterflächen und L-Steine.