

Kaufnebenkosten in NRW: Womit du wirklich rechnen musst

Geprüft und aktualisiert: 07/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

In NRW summieren sich die Kaufnebenkosten auf rund 12 % des Kaufpreises: 6,5 % Grunderwerbsteuer, etwa 2 % für Notar und Grundbuch und üblicherweise 3,57 % Käufer-Maklerprovision. Bei 400.000 Euro Kaufpreis sind das gut 48.000 Euro, ohne Makler 34.000 Euro. Banken finanzieren diese Kosten in der Regel nicht mit, sie gehören ins Eigenkapital. Sparhebel: maklerfreier Kauf, Verhandlung der Provision und die saubere Trennung von mitverkauftem Inventar.

Der Kaufpreis ist verhandelt, die Finanzierung steht, und dann kommt die Rechnung, die viele Käufer unterschätzen: die Kaufnebenkosten. In NRW gehören sie zu den höchsten bundesweit, und die Bank finanziert sie in der Regel nicht mit.

Was genau anfällt, wann welche Rechnung kommt und wo sich legal sparen lässt, erfährst du im folgenden Artikel.

Die drei Kostenblöcke im Überblick

Am Beispiel dreier typischer Kaufpreise, jeweils mit Maklerbeteiligung:

Grunderwerbsteuer NRW	6,5 %	19.500 €	26.000 €	32.500 €
Notar und Grundbuch	ca. 2 %	6.000 €	8.000 €	10.000 €
Maklerprovision (Käuferanteil)	übl. 3,57 %	10.710 €	14.280 €	17.850 €
Summe	ca. 12,1 %	36.210 €	48.280 €	60.350 €

Ohne Makler	ca. 8,5 %	25.500 €	34.000 €	42.500 €
-------------	-----------	----------	----------	----------

Grunderwerbsteuer: Der größte Posten

NRW erhebt mit 6,5 % einen der höchsten Grunderwerbsteuersätze in Deutschland (zum Vergleich: Bayern 3,5 %). Der Steuerbescheid kommt einige Wochen nach der Beurkundung vom Finanzamt, die Zahlungsfrist beträgt einen Monat. Wichtig fürs Timing: Erst nach der Zahlung stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, ohne sie keine Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Ein legaler Sparhebel: Mitverkauftes bewegliches Inventar, Einbauküche, Sauna, Markisen, Gartengeräte, unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer. Wird es im Kaufvertrag mit realistischem Wert separat ausgewiesen, sinkt die Bemessungsgrundlage. Bei 15.000 Euro Küchenwert spart das 975 Euro Steuer. Zwei Grenzen beachten: Der Wert muss belegbar-realistisch sein (Finanzämter prüfen), und Banken rechnen den Inventaranteil nicht zum Beleihungswert, bei knapper Finanzierung kann der Steuervorteil den Kreditrahmen schmälern.

Notar und Grundbuch: Gesetzlich festgelegt

Die Kosten für Beurkundung und Grundbucheintragung richten sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz, verhandeln ist hier zwecklos, die Gebühren sind bundesweit einheitlich an den Kaufpreis gekoppelt. Als Faustwert: rund 1,5 % für den Notar, 0,5 % für das Grundbuchamt.

Im Paket enthalten sind Beurkundung des Kaufvertrags, Auflassungsvormerkung, Eigentumsumschreibung, und die Bestellung der Grundschuld für deine Bank, die einen kleinen Teil der 2 % ausmacht und mit der Darlehenshöhe steigt. Die Notarrechnung kommt kurz nach der Beurkundung, die Grundbuchkosten folgen mit den jeweiligen Eintragungen.

Maklerprovision: Der verhandelbare Posten

Seit Ende 2020 gilt bei der Vermittlung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen an Verbraucher die Provisionsteilung: Der Verkäufer muss mindestens die Hälfte der Gesamtprovision tragen. In NRW üblich sind insgesamt 7,14 % inklusive Mehrwertsteuer, also 3,57 % für dich als Käufer.

Anders als Steuer und Notargebühr ist die Provision verhandelbar, vor allem bei Objekten mit langer Vermarktungsdauer. Und beim Kauf von privat entfällt sie komplett, der Blick in Kleinanzeigen und das eigene Netzwerk zahlt sich hier direkt in Tausendern aus. Die Maklerrechnung wird üblicherweise mit dem wirksamen Kaufvertrag fällig.

Warum die Nebenkosten ins Eigenkapital gehören

Grunderwerbsteuer, Notar und Makler erhöhen den Wert der Immobilie nicht, deshalb finanzieren Banken sie im Normalfall nicht mit. Wer die Nebenkosten trotzdem mitfinanzieren will, braucht eine 110-Prozent-Finanzierung mit spürbarem Zinsaufschlag; die Details dazu liefert unser Artikel [Ohne Eigenkapital finanzieren](#).

Die Planungsregel für NRW lautet also: Kaufpreis $\times$ 12 % als Eigenkapital-Minimum bereithalten, ohne Makler 8,5 %. Dazu kommt beim Bestandskauf das Budget für anstehende Modernisierungen, das viele Käufer an dieser Stelle vergessen. Was alles als [Eigenkapital](#) zählt, haben wir separat zusammengestellt.

Fazit: 12 % einplanen, an drei Stellen optimieren

Die Kaufnebenkosten in NRW sind hoch, aber kalkulierbar: 6,5 % Steuer und 2 % Notar stehen fest, die Maklerprovision ist der bewegliche Posten. Optimieren lässt sich beim maklerfreien Kauf, bei der Provisionsverhandlung und beim sauber ausgewiesenen Inventar. Und der wichtigste Rat ist der unspektakulärste: Plane die Nebenkosten von Anfang an ins Budget ein, nicht als Fußnote nach der Kaufpreisverhandlung.

[Erstgespräch vereinbaren](#)

QUELLEN UND STAND

- § GrEStG i. V. m. Landesrecht NRW: 6,5 %
- § GNotKG: Notar- und Grundbuchkosten, Praxiswert ca. 1,5 % + 0,5 %
- § § 656c/d BGB: Provisionsteilung bei Vermittlung von EFH/ETW an Verbraucher