

RATGEBER

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Brandenburg

Rund 12 % Nebenkosten einplanen: Grunderwerbsteuer Brandenburg 6,5 %, Notar und Grundbuch ca. 2 %, Maklerprovision 3,57 %. Mit Rechner und Beispiel.

Kurz gesagt: Beim Kauf einer Immobilie in Brandenburg kommen meist rund 12 % des Kaufpreises an Nebenkosten dazu: 6,5 % Grunderwerbsteuer, etwa 1,5 % für den Notar, etwa 0,5 % für das Grundbuchamt und, wenn ein Makler beteiligt ist, meist 3,57 % Maklerprovision. Ohne Makler sind es rund 8,5 %.

Diese Kosten zahlen Sie zusätzlich zum Kaufpreis, und Banken erwarten in der Regel, dass Sie sie aus Eigenkapital bezahlen. Planen Sie sie deshalb von Anfang an ein. Mit dem Rechner sehen Sie, was bei Ihrem Wunschobjekt dazukommt.

Diesen interaktiven Teil (Rechner oder Formular) finden Sie online:
relaunch26.immobra.de/nebenkosten-beim-immobilienkauf-in-brandenburg

Beispiel: Nebenkosten für eine Immobilie für 300.000 €

Kostenart	Satz	Betrag
Grunderwerbsteuer Brandenburg	6,5 %	19.500 €
Notar	ca. 1,5 %	4.500 €
Grundbuchamt	ca. 0,5 %	1.500 €
Maklerprovision (Käuferanteil)	3,57 %	10.710 €
Nebenkosten gesamt	12,07 %	36.210 €

Richtwerte. Notar- und Grundbuchkosten hängen vom Einzelfall ab, zum Beispiel davon, ob für die Finanzierung eine Grundsschuld eingetragen wird. Kaufen Sie ohne Makler, sinken die Nebenkosten in diesem Beispiel auf 25.500 €.

Grunderwerbsteuer in Brandenburg: 6,5 %

Die Grunderwerbsteuer ist der größte Posten unter den Kaufnebenkosten. Jedes Bundesland legt ihren Satz selbst fest. In Brandenburg beträgt er seit dem 1. Juli 2015 6,5 % des Kaufpreises; vorher waren es 5 %. Zum Vergleich: In Berlin sind es 6 %.

Nach dem Notartermin schickt das Finanzamt den Steuerbescheid. Die Steuer ist einen Monat nach dessen Bekanntgabe fällig. Erst wenn sie bezahlt ist, stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, und erst dann kann das Grundbuchamt Sie als neue Eigentümerin oder neuen Eigentümer eintragen. Im Kaufvertrag übernimmt die Grunderwerbsteuer üblicherweise der Käufer.

- **Keine Grunderwerbsteuer** fällt an, wenn Sie eine Immobilie erben oder geschenkt bekommen, beim Kauf zwischen Ehe- oder eingetragenen Lebenspartnern und zwischen Eltern und Kindern sowie bei einem Kaufpreis bis 2.500 €.
- **Mitverkaufte Gegenstände** wie eine Einbauküche oder Möbel können im Kaufvertrag mit einem angemessenen Wert gesondert aufgeführt werden. Auf diesen Anteil fällt keine Grunderwerbsteuer an. Überhöhte Werte erkennt das Finanzamt nicht an.
- **Die Erhaltungsrücklage** einer Eigentumswohnung mindert die Grunderwerbsteuer dagegen nicht; das hat der Bundesfinanzhof entschieden.

Notar und Grundbuchamt: zusammen etwa 2 %

Ein Immobilienkauf wird erst mit der notariellen Beurkundung wirksam. Der Notar entwirft den Kaufvertrag, beurkundet ihn und kümmert sich um die Abwicklung: Er beantragt die Auflassungsvormerkung, holt Genehmigungen ein und teilt Ihnen mit, wann der Kaufpreis fällig ist. Dafür fallen etwa 1,5 % des Kaufpreises an.

Das Grundbuchamt trägt zunächst die Vormerkung und später Sie als Eigentümer ein. Das kostet etwa 0,5 % des Kaufpreises. Die Gebühren von Notar und Grundbuchamt sind bundesweit im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) geregelt und richten sich nach dem Kaufpreis. Finanzieren Sie mit einem Kredit, kommen für die Eintragung der Grundschild weitere Notar- und Grundbuchkosten hinzu.

Maklerprovision in Brandenburg

In Brandenburg ist eine Provision von insgesamt 7,14 % inklusive Mehrwertsteuer üblich, die sich Verkäufer und Käufer teilen. Auf den Käufer entfallen damit meist 3,57 %.

Seit dem 23. Dezember 2020 gelten für den Kauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen durch Privatpersonen feste Regeln: Beauftragen beide Seiten den Makler, zahlen sie die Provision zu gleichen Teilen. Hat nur der Verkäufer den Makler beauftragt, darf der Käufer höchstens zur Hälfte beteiligt werden, und er zahlt erst, wenn der Verkäufer seinen Anteil nachweislich bezahlt hat. Für Mehrfamilienhäuser, Grundstücke und Gewerbeimmobilien gilt diese Teilung nicht; hier kann die Provision frei vereinbart werden.

Provisionsfreie Angebote sparen Nebenkosten. Oft ist die Provision dann aber im Kaufpreis enthalten, und auf den Kaufpreis fällt wiederum Grunderwerbsteuer an. Wer als Eigentümer verkaufen möchte, findet alles zum Ablauf auf unserer Seite [Immobilie verkaufen](#).

Kosten der Finanzierung

Die meisten Käufer finanzieren einen Teil des Kaufpreises mit einem Darlehen. Neben den Zinsen können dabei weitere Kosten entstehen:

- Notar- und Grundbuchkosten für die Eintragung der Grundschild
- Bereitstellungszinsen, wenn Sie das Darlehen erst später abrufen als vereinbart
- je nach Bank Kosten für ein Wertgutachten der Immobilie

Wie viel Kaufpreis zu Ihrer Wunschrate passt, zeigt unser [Budgetrechner](#). Dort finden Sie auch den Weg zum Finanzierungsvergleich unseres Partners Justhome.

Weitere Kosten, die Sie einplanen sollten

- Umzug und gegebenenfalls doppelte Miete in der Übergangszeit
- Renovierung und Modernisierung, etwa Heizung, Fenster oder Dämmung
- Wohngebäudeversicherung ab dem Übergang von Nutzen und Lasten
- bei Eigentumswohnungen: laufendes Hausgeld und mögliche Sonderumlagen (Protokolle der Eigentümerversammlungen prüfen)

Wie viel Eigenkapital brauche ich?

Banken erwarten in der Regel, dass Käufer mindestens die Kaufnebenkosten aus eigenen Mitteln bezahlen. Bei einem Kaufpreis von 300.000 € wären das mit Makler rund 36.000 €. Je mehr Eigenkapital Sie darüber hinaus einbringen, desto günstiger sind meist die Konditionen. Eine Finanzierung ganz ohne Eigenkapital ist möglich, aber teurer und nicht bei jeder Bank.

Umgekehrt gerechnet: Stehen Ihnen insgesamt 300.000 € zur Verfügung, reicht das mit Makler für einen Kaufpreis von etwa 268.000 €, ohne Makler für etwa 276.000 €.

Häufige Fragen zu Kaufnebenkosten

Wie hoch sind die Kaufnebenkosten in Brandenburg?

Rund 12 % des Kaufpreises mit Makler und rund 8,5 % ohne Makler: 6,5 % Grunderwerbsteuer, etwa 1,5 % Notar, etwa 0,5 % Grundbuchamt und meist 3,57 % Maklerprovision.

Wer zahlt die Grunderwerbsteuer?

Im Kaufvertrag übernimmt sie üblicherweise der Käufer. Das Finanzamt kann sich allerdings an beide Vertragsparteien halten, wenn die Steuer nicht bezahlt wird.

Wann muss ich die Grunderwerbsteuer bezahlen?

Einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids, den das Finanzamt nach dem Notartermin verschickt. Erst nach der Zahlung kann das Grundbuchamt Sie als Eigentümer eintragen.

Fällt Grunderwerbsteuer auch beim Erben oder bei einer Schenkung an?

Nein. Erwerbe durch Erbschaft oder Schenkung sind von der Grunderwerbsteuer befreit; hier kann aber Erbschaft- oder Schenkungsteuer anfallen. Auch Käufe zwischen Ehegatten sowie zwischen Eltern und Kindern sind befreit.

Kann ich die Kaufnebenkosten mitfinanzieren?

Das ist bei manchen Banken möglich, meist aber zu schlechteren Konditionen. In der Regel sollten Sie die Nebenkosten aus Eigenkapital bezahlen.

Kann ich die Kaufnebenkosten von der Steuer absetzen?

Wenn Sie selbst einziehen, nein. Vermieten Sie die Immobilie, gehören die Kaufnebenkosten zu den Anschaffungskosten und werden mit dem Gebäudeanteil über die Abschreibung steuerlich berücksichtigt. Lassen Sie sich dazu steuerlich beraten.

Sind Notar- und Grundbuchkosten verhandelbar?

Nein. Die Gebühren sind gesetzlich festgelegt und bei jedem Notar gleich. Verhandelbar ist allenfalls die Maklerprovision bei Objekten, für die die gesetzliche Teilung nicht gilt.

Sie suchen eine Immobilie in Brandenburg? [Hier finden Sie unsere aktuellen Angebote](#), oder legen Sie einen [Suchauftrag](#) an.

Stand: September 2026. Die Angaben sind Richtwerte und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026. Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/nebenkosten-beim-immobilienkauf-in-brandenburg.

