

# Immobilienverkaufs-Checkliste 2026

---

## Schritt-für-Schritt zum erfolgreichen Verkauf mit 60 Jahren

---

### PHASE 1: VORBEREITUNG & BEWERTUNG (Woche 1-4)

---

#### Schritt 1: Finanzielle Analyse

- Zukünftige Rente berechnen (bei Rentenversicherung anfragen)
- Lebenshaltungskosten realistisch kalkulieren
- Rentenlücke ermitteln (Differenz: Kosten - Rente)
- Schulden/Kredite überprüfen (noch vorhanden?)
- Sonstige Vermögenswerte dokumentieren (Sparbuch, Aktien, etc.)

#### Schritt 2: Immobilienbewertung

- 3-5 Makler zur kostenlosen Bewertung einladen
- Online-Bewertungen durchführen (Immoscout24, Zillow)
- Professionelle Immobilienbewertung in Auftrag geben (500-1.000€)
- Bewertungen vergleichen und Durchschnitt ermitteln
- Realistische Preisvorstellung festlegen (nicht zu hoch!)

#### Schritt 3: Steuerliche Vorbereitung

- Steuerberater konsultieren (Spekulationssteuer?)

- Kaufdatum überprüfen (10-Jahres-Regel)
- Hauptwohnsitz-Status überprüfen (registriert?)
- Ggf. wieder anmelden (vor Verkauf!)
- Steuerlast schätzen lassen

**Wichtig:** Ein Steuerberater kann oft 10.000-50.000€ sparen!

#### **Schritt 4: Makler-Auswahl**

- Mindestens 3 Makler vergleichen
- Referenzen überprüfen
- Verkaufskonzept besprechen (nicht nur Provision!)
- Vertrag sorgfältig durchlesen
- Makler mit bestem Konzept auswählen

**Tipp:** Der teuerste Makler ist nicht immer der beste!

---

## **PHASE 2: VORBEREITUNG ZUM VERKAUF (Woche 5-10)**

---

#### **Schritt 5: Kleine Reparaturen & Verschönerungen**

- Tropfende Wasserhähne reparieren
- Defekte Glühbirnen austauschen
- Kratzer/Dellen ausbessern
- Wände in neutralen Farben streichen (Weiß, Creme, Hellgrau)
- Fenster gründlich reinigen
- Außenbereich aufräumen/verschönern
- Dachziegel/Fassade überprüfen

**Budget:** 500-2.000€ (kleine Verbesserungen, große Wirkung)

## **Schritt 6: Professionelle Fotos & Dokumentation**

- Professionelle Fotos machen lassen (500-1.500€)
- Energieausweis besorgen (100-200€)
- Grundrisse kopieren/digitalisieren
- Baupläne sammeln (falls vorhanden)
- Renovierungsunterlagen sammeln
- Garantiebescheinigungen sammeln (Heizung, Fenster, etc.)

**Wichtig:** Gute Fotos sind entscheidend! (Online-Besichtigung)

## **Schritt 7: Rechtliche Vorbereitung**

- Maklervertrag unterzeichnen
- Exposé überprüfen (Fehler?)
- Grundbuchauszug besorgen
- Teilungserklärung überprüfen (falls Wohnung)
- Wohnflächenberechnung überprüfen
- Lasten- und Lastenheft überprüfen

---

## **PHASE 3: VERMARKTUNG & BESICHTIGUNGEN (Woche 11-26)**

---

### **Schritt 8: Online-Präsentation**

- Anzeige auf Immoscout24 veröffentlicht
- Anzeige auf Immobilien.de veröffentlicht

- Anzeige auf Makler-Website veröffentlicht
- Fotos hochgeladen (mindestens 20-30)
- Beschreibung überprüft (keine Fehler?)
- Kontaktdaten überprüft
- Virtuelle Tour erstellt (optional, aber empfohlen)

## **Schritt 9: Besichtigungen durchführen**

- Besichtigungstermine koordinieren
- Haus vor jeder Besichtigung aufräumen
- Angenehme Atmosphäre schaffen (Kaffee, frische Blumen)
- Persönlich anwesend sein (Fragen beantworten)
- Notizen machen (Interessenten, Fragen, Einwände)
- Kontaktdaten sammeln
- Flexible Terminvergabe (Wochenenden, Abends)

**Tipp:** Je mehr Besichtigungen, desto höher die Chancen!

## **Schritt 10: Angebote verhandeln**

- Erste Angebote abwarten
- Angebote vergleichen (nicht nur Preis!)
- Verhandlungen führen (5-10% mehr herausholen?)
- Käufer-Bonität überprüfen (Finanzierung gesichert?)
- Kaufvertrag-Bedingungen verhandeln
- Makler bei Verhandlung einbeziehen

**Wichtig:** Erste Angebot ist selten das beste!

---

## PHASE 4: KAUFVERTRAG & NOTARTERMIN (Woche 27-36)

---

### Schritt 11: Kaufvertrag vorbereiten

- Mit Käufer auf Preis einigen
- Übergabetermin festlegen
- Makler informieren
- Notar beauftragen
- Kaufvertrag-Entwurf überprüfen
- Alle Bedingungen überprüfen
- Ggf. Anwalt hinzuziehen (bei komplexen Verträgen)

### Schritt 12: Notartermin

- Termin mit Notar vereinbaren
- Alle erforderlichen Unterlagen zusammentragen
- Personalausweis/Reisepass mitnehmen
- Kaufvertrag nochmal durchlesen (vor Ort)
- Kaufvertrag unterzeichnen
- Notargebühren bezahlen
- Kopie des Kaufvertrags erhalten

### Schritt 13: Nach dem Notartermin

- Geld erhalten (normalerweise innerhalb 3-5 Tage)
- Geldeingang überprüfen
- Übergabetermin vorbereiten

- Umzug organisieren
- Adressänderung durchführen (Post, Bank, Versicherungen)
- Nebenkosten-Abrechnung vorbereiten

---

## **PHASE 5: ÜBERGABE & ABSCHLUSS (Woche 37-40)**

---

### **Schritt 14: Übergabe durchführen**

- Übergabetermin mit Käufer vereinbaren
- Zählerstände ablesen (Strom, Gas, Wasser)
- Übergabe-Protokoll erstellen
- Schlüssel übergeben
- Unterlagen übergeben (Heizung, Fenster, etc.)
- Fotos von leerem Haus machen
- Übergabe-Protokoll unterschreiben

### **Schritt 15: Finanzielle Abwicklung**

- Geld auf Konto überprüfen
- Maklergebühr bezahlt?
- Notargebühren bezahlt?
- Steuern berechnen/bezahlen
- Steuerberater informieren
- Steuererklärung vorbereiten

### **Schritt 16: Administrative Aufgaben**

- Grundbuchauszug überprüfen (neuer Eigentümer eingetragen?)

- Versicherungen kündigen
- Nebenkosten-Abrechnung erhalten
- Alle Unterlagen archivieren
- Makler-Bewertung schreiben (optional)

---

## **PHASE 6: GELDANLAGE & FINANZIELLE PLANUNG (Nach Verkauf)**

---

### **Schritt 17: Notfallfonds bilden**

- 20% des Erlöses als Notfallfonds reservieren
- Tagesgeldkonto eröffnen
- Notfallfonds dort einzahlen
- Mindestens 3-6 Monatsgehälter dort halten

**Beispiel:** 400.000€ Erlös → 80.000€ Notfallfonds

### **Schritt 18: Finanzberater konsultieren**

- Unabhängigen Finanzberater suchen (nicht an Bank gebunden!)
- Termin vereinbaren
- Finanzielle Situation erklären
- Ziele besprechen (Sicherheit? Flexibilität? Beides?)
- Mehrere Optionen anfordern (nicht nur eine!)
- Gebührenmodell überprüfen (Honorarberater?)

### **Schritt 19: Geldanlage-Optionen vergleichen**

- Sofortrente-Angebote einholen (mindestens 3)

- Rentenhöhe vergleichen
- Garantiezeiten vergleichen
- Hinterbliebenenregelung überprüfen
- ETF-Entnahmeplan-Optionen recherchieren
- Diversifikation überprüfen
- Gebühren vergleichen

## **Schritt 20: Entscheidung treffen**

- Option 1: 100% Sofortrente (höchste Sicherheit)
- Option 2: 100% Entnahmeplan (höchste Flexibilität)
- Option 3: Kombination (z.B. 60% Sofortrente + 40% Entnahmeplan)
- Entscheidung schriftlich festhalten
- Vertrag mit Versicherung/Bank abschließen
- Geld überweisen
- Bestätigung erhalten

---

## **HÄUFIGE FEHLER – VERMEIDEN SIE DIESE!**

---

### **✗ Fehler 1: Zu hoher Preis**

**Problem:** Haus wird nicht besichtigt, Angebote bleiben aus

**Lösung:** Realistischen Preis setzen, mehrere Makler vergleichen

### **✗ Fehler 2: Falscher Makler**

**Problem:** Schlechte Vermarktung, weniger Angebote

**Lösung:** Mehrere Makler vergleichen, bestes Konzept wählen

## Fehler 3: Spekulationssteuer nicht beachten

**Problem:** 105.000€ Steuern auf Gewinn!

**Lösung:** Steuerberater konsultieren, Timing überprüfen

## Fehler 4: Zu schnelle Entscheidung

**Problem:** Suboptimale Geldanlage, Reue später

**Lösung:** Mindestens 4-8 Wochen Zeit für Vergleich nehmen

## Fehler 5: Geld nicht richtig anlegen

**Problem:** Sparkonto mit 0% Zinsen

**Lösung:** Sofortrente oder Entnahmeplan mit 2.200€/Monat

## Fehler 6: Keine Rücklagen bilden

**Problem:** Finanzielle Engpässe bei Notfällen

**Lösung:** 20% des Erlöses als Notfallfonds reservieren

---

# WICHTIGE KONTAKTE & INFORMATIONEN

---

## Meine Kontakte:

### Steuerberater:

Name: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

### Makler:

Name: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**Notar:**

Name: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**Finanzberater:**

Name: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**Bank:**

Name: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

---

## **WICHTIGE DATEN & ZAHLEN**

---

**Meine Immobilie:**

**Adresse:** \_\_\_\_\_

**Kaufdatum:** \_\_\_\_\_

**Kaufpreis:** \_\_\_\_\_

**Geschätzter Verkaufspreis:** \_\_\_\_\_

**Schulden:** \_\_\_\_\_

**Netto-Erlös (geschätzt):** \_\_\_\_\_

## **Finanzielle Ziele:**

**Zukünftige Rente:** \_\_\_\_\_ €/Monat

**Lebenshaltungskosten:** \_\_\_\_\_ €/Monat

**Rentenlücke:** \_\_\_\_\_ €/Monat

**Gewünschte Zusatzrente:** \_\_\_\_\_ €/Monat

## **Geldanlage-Entscheidung:**

**Gewählte Option:**  Sofortrente  Entnahmeplan  Kombination

**Sofortrente-Betrag:** \_\_\_\_\_ €

**Entnahmeplan-Betrag:** \_\_\_\_\_ €

**Notfallfonds:** \_\_\_\_\_ €

**Erwartete Zusatzrente:** \_\_\_\_\_ €/Monat

---

## **ZEITPLAN**

Phase	Aktivität	Woche	Status
1	Vorbereitung & Bewertung	1-4	<input type="checkbox"/>
2	Vorbereitung zum Verkauf	5-10	<input type="checkbox"/>
3	Vermarktung & Besichtigungen	11-26	<input type="checkbox"/>
4	Kaufvertrag & Notartermin	27-36	<input type="checkbox"/>
5	Übergabe & Abschluss	37-40	<input type="checkbox"/>
6	Geldanlage & Planung	Nach Verkauf	<input type="checkbox"/>

---

# NOTIZEN & ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

---

*Platz für eigene Notizen und wichtige Informationen:*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## KONTAKT & WEITERE HILFE

---

Sie benötigen professionelle Unterstützung beim Immobilienverkauf?

**Finanzmanager24 – Ihr Partner für finanzielle Sicherheit im Ruhestand**

 Telefon: (0800) 80 800 24

 E-Mail: mail@finanzmanager24.de

 Website: [www.vergleich-sofortrente.de](http://www.vergleich-sofortrente.de)

### Öffnungszeiten:

Mo - Fr: 10:00 - 18:00 Uhr

Sa - So: 10:00 - 14:00 Uhr

### Kostenlose Services:

 Immobilienbewertung

 Finanzielle Beratung

 Vergleich Sofortrente vs. Entnahmeplan

 Steuertipps & Spekulationssteuer-Berechnung

---

**Wichtig:** Diese Checkliste ersetzt keine professionelle Beratung. Bei großen Immobilienverkäufen empfehlen wir, einen Steuerberater und Finanzberater einzubeziehen.