

# Checkliste für einen erfolgreichen Immobilienverkauf

- **Legen Sie alle Unterlagen bereit**
  - Aktueller Grundbuchauszug (max. 3 Monate alt)
  - Ursprünglicher Kaufvertrag
  - Grundrisse
  - Katasterplan (online verfügbar)
  - Hypothekarvertrag
  - Energieausweis, sofern vorhanden
  - Mietverträge, sofern relevant
  - Aufstellungen über Renovierungen und Investitionen
  - Gebäudeversicherungspolice
  - Unterlagen zum Eigenmietwert und Steuerwert (vom Steueramt)
  - Abrechnung der jährlichen Nebenkosten
  - Zusätzlich bei Häusern: Liste mit dem Alter der technischen Anlagen wie Heizung, Boiler, Lüftung, Küchengeräte
  - Zusätzlich bei Eigentumswohnungen: Reglement zur Stockwerkeigentümerschaft
  - Zusätzlich bei Eigentumswohnungen: Höhe des Erneuerungsfonds (total und eigener Anteil)
  
- **Komplettieren Sie Ihr Immobiliendossier mit**
  - hochwertigen Bildern
  - möglichst vollständigen Zahlen und Fakten
  - Informationen zum Standort, zur Verkehrsanbindung mit Auto und ÖV, zur Nähe zu Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten
  - einer Auflistung aller Investitionen und über notwendige Renovierungen
  
- **Definieren Sie den Verkaufspreis Ihrer Immobilie**
  - Holen Sie sich Hilfe bei einer Fachperson für einen realistischen Marktwert
  
- **Setzen Sie auf eine maximale Verbreitung**
  - Inserieren Sie auf allen wichtigen Online-Portalen
  - Nutzen Sie verschiedene Kanäle wie Zeitungen, Social Media und Mund-zu-Mund-Propaganda
  - Bringen Sie ein klassisches Verkaufsschild vor oder an Ihrer Immobilie an
  
- **Denken Sie an den ersten Eindruck bei Besichtigungen**
  - Koordinieren Sie die Termine gut
  - Reinigen Sie Ihre Immobilie gründlich und räumen Sie sie auf
  - Bereiten Sie sich auf mögliche Fragen der Interessentinnen und Interessenten vor
  
- **Bringen Sie den Verkauf unter Dach und Fach**
  - Beauftragen Sie einen Notar für den Immobilienvertrag
  - Verlangen Sie für eine Reservierungsvereinbarung eine provisorische Finanzierungsbestätigung der Bank der Interessentin oder des Interessenten
  - Veranlassen Sie durch den Notar die Umschreibung der Immobilie im Grundbuch
  - Entscheiden Sie, was mit der Hypothek passieren soll
  - Übergeben Sie der Käuferin oder dem Käufer sämtliche Dokumente Ihrer Immobilie

- **Berücksichtigen Sie die steuerlichen Folgen Ihres Immobilienverkaufs**
  - Während das steuerbare Einkommen durch den Wegfall des Eigenmietwerts sinkt, erhöht sich die Vermögenssteuer aufgrund des grösseren Vermögens
  - Hinzu kommen die Grundbuchgebühr, eine Handänderungssteuer und die Grundstückgewinnsteuer
  
- **Finden Sie die passende Lösung für das Geld aus dem Immobilienverkauf**
  - Kaufen Sie damit eine neue Immobilie
  - Legen Sie es an oder investieren Sie es
  - Machen Sie eine Schenkung
  - Nutzen Sie es für Ihre Vorsorge
  - So oder so: Vereinbaren Sie eine Finanz- und Vermögensplanung für eine sinnvolle Lösung