

27-Punkte-Checkliste Immobilienkauf Sylt

IHR PERSÖNLICHER LEITFADEN FÜR DEN KAUF AUF DEUTSCHLANDS
TEUERSTER INSEL

bestebaufinanzierung.com

GmbH

Carsten S. Hater · §34i GewO

finanzierung-sylt.de

+49 2045 4164790

Stand: 2025

So nutzen Sie diese Checkliste: Gehen Sie jeden Punkt vor dem Notartermin durch. Punkte mit **ACHTUNG** sind Sylt-spezifische Besonderheiten, die viele Käufer überraschen. Bei offenen Fragen: Rufen Sie uns an — kostenlos und unverbindlich.

1 Finanzierung klären — bevor Sie suchen

Eigenkapital berechnen

Mindestens 20–30% des Kaufpreises + alle Nebenkosten aus Eigenkapital. Bei 2 Mio. € Kaufpreis = mind. 500.000 € Eigenkapital.

Nebenkosten einplanen

Grunderwerbsteuer SH: 6,5% · Notar: ~1,5% · Makler: bis 3,57% · Gesamt: bis 12% on top.

ACHTUNG Sylt

Finanzierungsbestätigung einholen

Vor der Suche: Finanzierungsbestätigung vom Bankberater oder Vermittler. Macht Sie zum ernsthaften Käufer.

Monatliche Belastung prüfen

Rate nicht höher als 35% des Nettoeinkommens. Unseren Finanzierungsrechner nutzen → finanzierung-sylt.de/rechner

Banken vergleichen lassen

Sylt-Immobilien bewerten Banken sehr unterschiedlich. Unabhängiger Vergleich von 600+ Anbietern spart oft 0,3–0,8% Zins.

TIPP

KfW-Förderung prüfen

KfW 261 (Energieeffizienz), KfW 124 (Wohneigentum) — oft kombinierbar. Antrag vor Kaufvertrag stellen.

GELD SPAREN

2 Die Immobilie selbst prüfen

Energieausweis anfordern

Pflicht seit 2014. Klasse A–G. Sanierungsbedarf = höhere laufende Kosten einkalkulieren.

Bausachverständigen beauftragen

Besonders bei Reetdachhäusern und Altbauten. Reetdach: alle 30–50 Jahre erneuerungspflichtig (~80.000–150.000 €).

ACHTUNG Sylt

Grundbuchauszug prüfen

Wegerechte, Dienstbarkeiten, Hypotheken Dritter? Alles in Abt. II und III genau lesen.

Erschließungskosten klären

Anschluss Wasser/Abwasser/Strom vollständig? Offene Erschließungskosten können fünfstellig sein.

Sanierungsstau einschätzen

Heizung, Fenster, Dach, Fassade — Renovierungsbedarf realistisch schätzen und in Finanzierung einrechnen.

Vergleichspreise recherchieren

Gutachterausschuss Schleswig-Holstein: aktuelle Bodenrichtwerte kostenlos abrufen unter boris.schleswig-holstein.de

TIPP

3 Rechtliche Besonderheiten auf Sylt

Zweckentfremdungsverbot prüfen

Auf Sylt gelten strenge Regeln für Ferienvermietung. Genehmigung vor dem Kauf klären — nicht alle Objekte sind vermietbar.

ACHTUNG Sylt

Zweitwohnsitzsteuer einplanen

Gemeinden auf Sylt erheben Zweitwohnsitzsteuer: 10–16% der Jahreskaltmiete. Laufende Kosten erhöhen sich erheblich.

ACHTUNG Sylt

Denkmalschutz-Status prüfen

Viele Reetdachhäuser stehen unter Denkmalschutz → Sanierung nur mit Genehmigung, aber steuerliche Vorteile möglich.

STEUERBONUS

Baurecht und Bebauungsplan

Umbau, Anbauten oder Neubau auf Sylt: Gemeinde vorab fragen. Strandnähe = besondere Restriktionen.

WEG-Unterlagen bei Eigentumswohnung

Letzte 3 Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeldabrechnung, Instandhaltungsrücklage prüfen.

Erbbaurecht prüfen

Manche Grundstücke auf Sylt sind Erbbaurechtsgrundstücke. Laufzeit und Erbbauzins genau prüfen — Banken finanzieren restriktiver.

ACHTUNG Sylt

4 Kaufabwicklung & Notartermin

Kaufvertrag vorab lesen

Entwurf mindestens 14 Tage vor Notartermin anfordern und von einem Anwalt prüfen lassen.

Finanzierungszusage der Bank vorliegen

Schriftliche Darlehenszusage vor dem Notartermin — kein Termin ohne verbindliche Bankzusage.

Übergabeprotokoll vereinbaren

Zählerstände, Mängel, mitverkauftes Inventar schriftlich im Protokoll festhalten.

Versicherungen klären

Wohngebäudeversicherung ab Übergabe. Bei Küstennähe: Elementarschadenversicherung prüfen.

ACHTUNG Sylt

Grunderwerbsteuer einzahlen

Fällig innerhalb von 4 Wochen nach Notartermin. In SH: 6,5% des Kaufpreises. Sofort zurückstellen.

Auflassungsvormerkung im Grundbuch

Sichert Ihren Anspruch auf die Immobilie zwischen Kaufvertrag und Eigentumsübertragung. Wird vom Notar veranlasst.

5 Nach dem Kauf — die ersten 90 Tage

Grundbucheintragung bestätigen

Eintragung dauert 4–8 Wochen. Grundbuchauszug nach Eintragung aufbewahren.

Steuererklärung vorbereiten

Kaufnebenkosten sind bei Vermietung steuerlich absetzbar. Steuerberater mit Immobilien-Erfahrung einschalten.

GELD SPAREN

Anschlussfinanzierung vormerken

Zinsbindung notieren. 5 Jahre vor Ablauf: Forward-Darlehen prüfen. Nie auf Prolongationsangebot der Bank warten.

TIPP

💡 **Offene Fragen?** Rufen Sie uns an: **+49 2045 4164790** — kostenlos, unverbindlich, spezialisiert auf Sylt-Immobilien seit Jahren. Oder besuchen Sie uns unter **finanzierung-sylt.de** für alle Rechner und weitere Ratgeber.