

Ich habe ein paar emails bekommen mit der Frage nach ungefaehren monatlichen Kosten fuer ein Haus in den USA. Ich kenne mich natuerlich am ehesten in Florida aus, jedoch kann man diese Anhaltswerte sicherlich auch auf andere Gegenden als eine grobe Idee ansetzen.

1) Kaufabschlussgebuehren (einmalige Kosten beim Kauf der Immobilie)

Wie bereits in vorigen Postings geschrieben, der Kaeufer zahlt "minimale" Abschlussgebuehren. Der Verkaeufer traegt in der Regel die Kosten fuer beide Immobilien Makler (den Verkaeufer Makler und auch den Makler des Kaeufers). Ebenfalls zahlt der Verkaeufer fuer die Title Search (die feststellt ob die Immobilie frei ist von allen Belastungen) und die title Insurance (fuer den Fall dass die Title Company bei der Title Search die eine oder andere Grundschuld uebersehen hat. Fuer diesen Fall tritt die Title Insurance in Kraft und wird sich um diese Altschulden kuenmern, d.h. sie bezahlen) Die Title Companies berechnen eine sogenannte Abschlussgebuehr. Die variiert von Title Company zu Title Company, ich sehe Gebuehren von so niedrig wie \$ 100.00 ud so hoch wie \$ 500.00 (fuer Eintragungsgebuehren und den Abschluss als solches)

Sollte der Kaeufer fuer eine Hypthek gehen, zahlt der Kaeufer natuerlich die Kosten fuer den Abschluss der Hypothek selbst.

2) Grundsteuer

Die Grundsteuer wird (wenigstens hier in Florida) rueckwirkend bezahlt. D.h. am Jahresende bezahlt man die Grundsteuer fuer das vergangene Jahr. Diese Grundsteuer basiert auf den Verkaeufen des vergangenen Jahres und wird ermittelt mittels eines Gutachtens fuer gleichwertige Haeuser in der selben Gegend. Diese Grundsteuer ist von Gegend zu Gegend unterschiedlich. Ein normales Haus hier in Florida kostet um die \$ 2,000/Jahr, Lliegt die Immobilie an einem Kanal mit Meerzugang ist diese natuerlich erheblich teurer. Die meisten Counties haben eine Web Seite wo ihr die Grundsteuer von individuellen Immobilien nachschaeun koennt. Wenn ihr diese wissen moechtet, gebt bei Google oder einem anderen Search Engine den Namen des Counties ein, wo ihr die Immobilie erwerben moechtet - kombiniert mit den Begriffen entweder Property Appraiser oder Property Assessor. Bspw. fuer unser County hier ist es der Lee County Property Appraiser. Dort clickt ihr auf Real Taxes oder Real Estate Taxes, gebt die Adresse der Immobilie ein und es sollte euch die derzeitigen und kuenftigen Steuern zeigen. Die Grundsteuer beinhaltet hier uebrigens auch die Muellabfuhr.

Die Grundsteuer wird uebrigens beim Abschluss verrechnet. Bspw. wenn ihr einen Abschluss im Juni habt, zahlt euch der Verkaeufer die Grundsteuer fuer die ersten 6 Monate, da ihr ja dann am Jahresende die gesamte Grundsteuer bezahlen muesst, also auch die ersten 6 Monate, in denen der Verkaeufer ja noch der Besitzer der Immobilie war.

3) Versicherungen

Diese Gebuehren richten sich natuerlich sehr stark nach der Immobilie und deren geographischen Lage. In der Regel nehmen die Versicherungen den Wiederbeschaffungswert der Immobilie an. Liegt die Immobilie, wie hier in Florida in einem gefahrdeten Gebiet (bspw. Hurricanes) zahlt man einen Zuschlag - jedoch kann man diesen Zuschlag sehr niedrig halten in dem man eine sogenannte

Windinspektion machen lässt. Auch ältere Häuser können diese Wind Inspektion sehr gut bestehen. Eine normale Versicherung: Wind, Flut, Einbruch, Feuer, Diebstahl kostet bei einem normalen Haus (hier in Florida) um die \$ 1,200 Dollar im Jahr. Das beinhaltet auch Hurricanes. Natürlich geht die Versicherung hoch, je näher das Haus am Wasser liegt und durch andere Begebenheiten (wie bspw. Leute, die 3 Dt. Schäferhund besitzen) 🌳

4) Weitere Unkosten

Weitere Unkosten waren:

Garten Service: (normalerweise hier in Florida ca. \$ 20.00/mähen. In den Wintermonaten muss man hier so gut wie nie mähen, in den Sommer Monaten wenigstens 1 x pro Woche

Pool Service: (kostet hier ca. \$ 100.00/Monat) Hat man einen Salzwasser Pool fällt diese Arbeit jedoch nicht an

Telefon: Ein normaler Telefon Anschluss kostet um die \$ 20.00/Monat Grundgebühr - ich zahle \$ 120.00/Monat für mein Haus Telefon, mein DSL, Computer connection und mein Satelliten Fernsehen zusammen.

Strom: Auch das ist natürlich von Gegend zu Gegend unterschiedlich, auch ein Pool benötigt viel Strom. Wie haben hier im Sommer die Klimaanlage an jeden Tag und jede Nacht, andere Gegenden benötigen Heizung im Winter (die wir normalerweise nicht brauchen) Meine durchschnittliche Strom Rechnung ist um die \$ 110.00/Monat

Wasser: Ich habe meine eigene Wasserversorgung, daher ist meine Wasserrechnung gleich 0. Jedoch beläuft sich eine typische Wasserrechnung auf 40.00/Monat

Solltet ihr das Haus vermieten wollen kommt dann natürlich eine Property Management Gebühr hinzu und auch eine Haftpflicht Versicherung.

Im Moment fallen mir keine weiteren Kosten ein, ich werde diese Liste jedoch erweitern, sollte mir zusätzlich noch etwas einfallen.

Hier nochmal eine kurze Zusammenfassung/Monat

Grundsteuer (normales Haus nicht am Kanal in einer durchschnittlichen Lage in Cape Coral Florida: \$ 166.00/Monat

Versicherung (gleiches Haus wie oben) \$ 100.00/Monat

Garten: \$ 80.00

Pool (nicht Salzwasser Pool) \$ 100.00/Monat

Telefon (Grundgebühr für nur das Telefon) \$ 20.00/Monat

Strom: \$ 100.00/Monat

Wasser \$ 40.00/Monat

Ergibt eine geschätzte monatliche Belastung von: \$ 606.00

Wie gesagt all das sind geschätzte Werte auf Lee County Florida bezogen, fuer ein Standard Haus, nicht am Wasser gelegen. Diese Ausfuehrungen sind gedacht euch ein paar Anhaltswerte zu geben und wenn ihr mit eurem Immobilien Makler spricht kann dieser diese Werte besser auf die individuelle Situation uebertragen und euch eine mehr genaue Aufstellung der monatlichen Kosten geben.

Hello aus sunny Florida
Monika