

CHECKLISTE · 28 PUNKTE

Immobilie verkaufen – die Checkliste vor dem Verkauf

28 Punkte, die Eigentümer in den Kantonen Zug, Schwyz, Luzern, Aargau und Zürich abhaken, bevor sie verkaufen – von Conrad Rudat, Rudat AG, Neuhofstrasse 5A, 6340 Baar ZG · Stand 25.09.2026

Ein Verkauf beginnt nicht mit dem Inserat, sondern Monate davor: mit der Entscheidung, dem richtigen Zeitpunkt, dem Wert und den Unterlagen. Wer diese Arbeit vorne leistet, verkauft ruhiger, mit weniger Überraschungen und aus einer stärkeren Verhandlungsposition. Diese Checkliste führt Sie in sechs Kapiteln durch alles, was bis zur Beurkundung, zur Übergabe und zur Steuererklärung danach geklärt sein sollte – mit Schweizer Praxis, den massgebenden Gesetzesstellen und dem Blick auf den Kanton Zug. Haken Sie Punkt für Punkt ab. Was offen bleibt, klären wir gerne gemeinsam mit Ihnen.

01 Entscheid und Zeitpunkt

- ☐ **Ziel des Verkaufs schriftlich festhalten**
Wollen Sie den bestmöglichen Preis, einen raschen Abschluss oder einen bestimmten Übergabetermin? Diese Reihenfolge bestimmt Preisstrategie, Vermarktungsdauer und Verhandlungsspielraum. Sie gehört auf Papier, bevor der erste Interessent anruft.
- ☐ **Zeitplan rückwärts vom Wunschtermin rechnen**
Vom Übergabetermin zurück: Beurkundung, Finanzierungsfrist des Käufers, Besichtigungsphase, Aufbereitung von Unterlagen und Fotos. Wer eine Ersatzliegenschaft kauft, plant beide Termine gemeinsam, damit weder Doppelbelastung noch Zwischenmiete entsteht.
- ☐ **Grundstückgewinnsteuer vor dem Verkauf berechnen lassen**
Im Kanton Zug besteuert die Gemeinde den Gewinn zwischen Anlagekosten und Erlös; der Steuersatz richtet sich nach Rendite und Besitzesdauer (§ 199 Steuergesetz Zug), belegte wertvermehrnde Investitionen mindern den Gewinn. Wer sein dauernd und ausschliesslich selbst bewohntes Eigenheim verkauft und den Erlös in der Regel innert zwei Jahren vor oder nach dem Verkauf in ein wieder selbst bewohntes Ersatzobjekt in der Schweiz investiert, kann die Steuer aufschieben (§ 191 Abs. 1 Bst. b). Für vermietete Objekte gilt dieser Aufschub nicht. Eine Handänderungssteuer kennt Zug nicht, nur Grundbuchgebühren. Luzern erhebt dagegen eine Handänderungssteuer von 1,5 % des Kaufpreises, in der Regel vom Käufer geschuldet; Aargau erhebt eine Grundbuchabgabe von 4 ‰ mit Steuercharakter; Schwyz kennt keine Handänderungssteuer. Mehr dazu: Grundstückgewinnsteuer im Kanton Zug
- ☐ **Hypothek prüfen: Laufzeit, Übertragung, Vorfälligkeitsentschädigung**
Eine Festhypothek endet beim Verkauf nicht von selbst. Klären Sie mit Ihrer Bank, ob der Käufer sie übernimmt, ob sie auf die Ersatzliegenschaft übertragen wird oder ob eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt – bei langer Restlaufzeit und gesunkenen Zinsen kann sie erheblich sein. Lassen Sie sich den Betrag schriftlich geben, bevor Sie den Preis festlegen.



Wert mit Bankmodellen ermitteln, nicht mit Bauchgefühl

Banken prüfen die Finanzierung von Wohnungen und Einfamilienhäusern in der Regel mit hedonischen Modellen, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe nach dem Ertragswert; wir bewerten mit den Modellen von IAZI/CIFI, die von Schweizer Banken genutzt werden. So kennen Sie den Wert aus Sicht der Finanzierung und vermeiden, dass der Kauf an der Belehnung scheitert. Zur Bewertungsmethode



Marktwert und Angebotspreis bewusst unterscheiden

Der Marktwert ist die Schätzung, der Angebotspreis Ihre Strategie darüber. Ein gezielter Spielraum für Verhandlungen ist sinnvoll, ein Fantasiepreis nicht. Legen Sie beides mit Begründung fest und halten Sie fest, bis zu welchem Betrag Sie gehen.



Tatsächlich bezahlte Vergleichspreise beiziehen

Massgebend sind abgeschlossene Verkäufe vergleichbarer Objekte in Ihrer Gemeinde, nicht die Wunschpreise laufender Inserate. Im Kanton Zug prägen wenige Transaktionen ein ganzes Quartier – deshalb Zeitraum eng und Lage genau nehmen. Fragen Sie den Makler nach seinen eigenen Abschlüssen in der Gemeinde.



Folgen eines zu hohen Preises kennen

Käufer mit Suchabo sehen ein neues Inserat sofort; ist es zu teuer, kommen sie nicht wieder. Spätere Preissenkungen bleiben auf den Portalen sichtbar, und Interessenten fragen dann nach dem Grund statt nach dem Objekt. Der Einstiegspreis prägt den Verlauf der ganzen Vermarktung – er lässt sich später nur nach unten korrigieren.

☐ **Aktuellen Grundbuchauszug beim Grundbuchamt bestellen**

Der Auszug zeigt Eigentum, Dienstbarkeiten wie Wegrechte oder Näherbaurechte, Anmerkungen und Pfandrechte; als Eigentümer erhalten Sie ihn beim Grundbuchamt (Art. 970 ZGB). Käufer, Bank und Urkundsperson verlangen einen aktuellen Stand. Prüfen Sie, ob überholte Einträge gelöscht werden sollten, bevor sie im Verkauf Fragen auslösen.

☐ **Katasterplan und ÖREB-Auszug beilegen**

Der Plan der amtlichen Vermessung zeigt Parzellengrenzen, Fläche und Gebäudegrundriss; im Kanton Zug ist er über zugmap.ch abrufbar, ebenso der ÖREB-Kataster mit Zone, den verlinkten Bauvorschriften der Gemeinde und den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Beides gehört in jede Verkaufsdokumentation.

☐ **Police der Gebäudeversicherung bereitlegen**

Die Police nennt Versicherungswert, Baujahr und Gebäudevolumen – Zahlen, mit denen Käufer, Banken und Schätzer rechnen. Legen Sie auch die Nachträge bei, wenn nach Umbauten neu geschätzt wurde.

☐ **Pläne, Grundrisse und Baubewilligungen vollständig**

Grundrisse mit Massen, Schnitte, Fassadenpläne und Baubeschrieb, bei Umbauten die nachgeführten Pläne und die Bewilligungen der Gemeinde für Anbau, Dachausbau, Pool oder Wärmepumpe. Fehlende Bewilligungen tauchen spätestens beim Käufer oder bei seiner Bank auf – jetzt prüfen und nötigenfalls nachträglich bewilligen lassen. Flächenangaben in der Dokumentation müssen mit den Plänen übereinstimmen.

☐ **Nebenkosten, Heizung und Energieausweis belegen**

Nebenkostenabrechnungen und Heizungsrechnungen der letzten Jahre, Serviceverträge, Alter und Zustand der Heizung. Ein GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) zeigt Käufern und Banken die energetische Einstufung. Wer mit Öl oder Gas heizt, klärt vorab, was ein Ersatz kosten würde – die Frage kommt an jeder Besichtigung.

☐ **Stockwerkeigentum: Reglement, Protokolle, Erneuerungsfonds**

Bei einer Eigentumswohnung gehören das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712g ZGB), die Protokolle der letzten Versammlungen, die Jahresrechnung und der Stand des Erneuerungsfonds (Art. 712m ZGB) in die Verkaufsakte. Käufer lesen dort, welche Sanierungen beschlossen sind und wer sie bezahlt.

04 Liegenschaft vorbereiten

- ☐ **Kleine Reparaturen vor dem ersten Foto erledigen**
Tropfender Hahn, defekte Leuchte, abgeplatzter Lack, verkalkte Armaturen: Kleinigkeiten, die Käufer als Zeichen für Grösseres lesen. Erledigen Sie sie vor dem Fototermin. Grosse Sanierungen hingegen nur, wenn sie sich im Preis abbilden – oft ist ein Preisnachlass günstiger als der Umbau.
- ☐ **Entrümpeln, neutralisieren, Raum zeigen**
Käufer kaufen Raum, nicht Ihre Einrichtung. Persönliches wegräumen, Keller, Estrich und Garage leeren, Flächen freilegen. Was Sie nicht mitnehmen, jetzt entsorgen – nicht am Übergabetag.
- ☐ **Home Staging für die Schlüsselräume prüfen**
Wohnraum, Küche, Elternzimmer und Aussenbereich entscheiden über den ersten Eindruck. Bei leerstehenden Objekten macht Staging Proportionen sichtbar; bei bewohnten genügt oft eine Beratung zu Möblierung, Licht und Textilien.
- ☐ **Fotos, Drohne und 360°-Rundgang professionell erstellen**
Professionelle Bilder bei gutem Licht, Drohnenaufnahmen für Lage und Umschwung, ein 360°-Rundgang für die Vorauswahl aus der Distanz. So besichtigen nur noch Interessenten, die das Objekt bereits kennen, und Sie sparen Termine. Sehen Sie sich ein Beispiel eines 360°-Rundgangs an.

05 Vermarktung und Käufer

- ☐ **Zielgruppe benennen, bevor das Inserat entsteht**
Familie, Paar in der zweiten Lebenshälfte, Zuzüger einer internationalen Firma, Anleger: Jede Gruppe liest andere Argumente. Text, Bilder und Reihenfolge der Dokumentation richten sich danach. Nach unserer Erfahrung kommen im Kanton Zug viele Käufer von ausserhalb – Lage, Schulen und Pendelzeiten gehören darum nach vorn.
- ☐ **Portale und Käufernetz parallel bespielen**
Die grossen Portale bringen Reichweite; das Käufernetz eines Maklers bringt vorgemerkte Interessenten, oft noch vor der Publikation. Fragen Sie, wer konkret in der Kartei ist und was diese Personen suchen – nicht nur, ob es eine Kartei gibt.
- ☐ **Besichtigungen einzeln führen und protokollieren**
Einzeltermine statt Massenbesichtigung, Unterlagen griffbereit, Antworten zu Heizung, Nebenkosten und Nachbarschaft parat. Nach jedem Termin festhalten: Wer war da, was wurde gefragt, wie ernst ist das Interesse. Diese Liste ist später Ihr Verhandlungsargument.
- ☐ **Finanzierungsbestätigung vor der Reservation verlangen**
Bevor Sie ein Objekt reservieren, legt der Käufer die Finanzierungsbestätigung seiner Bank vor. Sie zeigt, ob Eigenmittel und Tragbarkeit stimmen, und verhindert, dass der Verkauf Wochen später an der Bank scheitert. Ohne Bestätigung keine Reservation.
- ☐ **Diskretion regeln: Nachbarn, Mieter, Öffentlichkeit**
Nicht jeder Verkauf soll sichtbar sein: Vermarktung über das Käufernetz ohne Portal, Fotos ohne Hausnummer, Adresse erst nach Vorqualifizierung. Bei vermieteten Objekten müssen Mieter Besichtigungen für den Verkauf dulden, sind aber rechtzeitig zu informieren (Art. 257h OR); der Mietvertrag geht mit dem Verkauf auf den Käufer über. Vorzeitig, mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin, kündigen kann der Käufer nur bei dringendem Eigenbedarf für sich oder nahe Angehörige (Art. 261 Abs. 1 und 2 OR).

☐ **Reservationsvereinbarung: nur mit Beurkundung verbindlich**

Kaufverträge über Grundstücke und Vorverträge sind nur gültig, wenn eine Urkundsperson sie öffentlich beurkundet (Art. 216 OR). Eine privat unterschriebene Reservation mit Anzahlung bindet deshalb keine Seite rechtlich; sie ist ein Zeichen des Willens, mehr nicht. Setzen Sie die Beurkundung darum früh an und rechnen Sie nicht mit der Anzahlung.

☐ **Kaufvertrag durch die Urkundsperson aufsetzen lassen**

Im Kanton Zug beurkundet die Gemeindeschreiberei der Standortgemeinde den Kaufvertrag (§ 4 Abs. 2 Beurkundungsgesetz, BGS 223.1); ermächtigte Anwältinnen und Anwälte dürfen Grundstückskaufverträge nicht beurkunden (§ 7 Abs. 2). Die Urkundsperson erstellt den Vertrag, prüft Grundbuch, Belastungen und Vollmachten und meldet die Handänderung zur Eintragung an. Zu regeln sind Übergabetermin, Zahlung über ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen der Käuferbank, Umgang mit Schuldbriefen, übernommenes Inventar und der Umfang der Gewährleistung. Lesen Sie den Entwurf vor dem Termin in Ruhe.

☐ **Depot für die Grundstückgewinnsteuer einplanen**

Im Kanton Zug haften Verkäufer und Käufer solidarisch für die Grundstückgewinnsteuer; darum ist bei der Beurkundung ein Depot in der Höhe des mutmasslichen Steuerbetrags zu leisten oder eine gleichwertige Sicherheit zu stellen (§ 202 Steuergesetz Zug). Dieser Betrag wird vom Kaufpreis zurückbehalten – rechnen Sie ihn in Ihrer Liquiditätsplanung ein.

☐ **Übergabeprotokoll mit Zählerständen und Schlüsseln**

Am Übergabetag: Zählerstände für Strom, Wasser und Heizung, sämtliche Schlüssel und Badges, Zustand der Räume, übernommenes Inventar, Garantiebelege und Bedienungsanleitungen – von beiden Parteien unterschrieben. Mit dem vertraglich vereinbarten Übernahmezeitpunkt gehen Nutzen und Gefahr auf den Käufer über (Art. 220 OR).

☐ **Steuererklärung innert 60 Tagen einreichen**

Im Kanton Zug ist die Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer innert 60 Tagen nach Anmeldung der Handänderung im Grundbuch bei der Gemeinde einzureichen (§ 200 Steuergesetz Zug); die provisorische Rechnung ist innert 30 Tagen nach Zustellung zu bezahlen (§ 201). Legen Sie Kaufvertrag, Erwerbsbelege, Rechnungen für wertvermehrnde Investitionen und Verkaufskosten schon vor der Übergabe bereit.

Was ist Ihre Liegenschaft wert?

Bleiben beim Abhaken Punkte offen, setzt genau dort unsere Arbeit an. Lassen Sie Ihre Liegenschaft kostenlos bewerten – mit einer klaren Einschätzung zu Preis, Zeitpunkt und Steuerfolgen. Oder rufen Sie an: +41 41 763 33 66. Conrad Rudat, Rudat AG, Baar – 5,0 Sterne aus 22 Google-Bewertungen. Bewertet wie eine Bank. Vermarktet wie eine Boutique. Dieser Text ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung.



rudatestates.ch/immobilie-bewerten · 041 763 33 66 ·
info@rudatestates.ch

Steuergesetz des Kantons Zug vom 25.05.2000 (BGS 632.1), § 191 Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung (dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum, Wiederanlage in der Regel innert 2 Jahren), § 199 Steuertarife (Satz nach Rendite, 10–60 %, Ermässigung nach Besitzesdauer), § 200 Steuererklärung innert 60 Tagen, § 201 Zahlung innert 30 Tagen, § 202 Solidarhaftung und Depot – abgerufen 25.09.2026 (JSON-Fassung: https://bgs.zg.ch/api/de/texts_of_law/632.1): https://bgs.zg.ch/app/de/texts_of_law/632.1

Gesetz über die öffentliche Beurkundung und die Beglaubigung in Zivilsachen des Kantons Zug (Beurkundungsgesetz, BGS 223.1), § 4 Abs. 2 Zuständigkeit der Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber für Grundstücke ihrer Gemeinde, § 7 Abs. 2 Beurkundungsbefugnis der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte bei Grundstücken – abgerufen 25.09.2026 (JSON-Fassung: https://bgs.zg.ch/api/de/texts_of_law/223.1): https://bgs.zg.ch/app/de/texts_of_law/223.1

Obligationenrecht (SR 220), Art. 216 – öffentliche Beurkundung von Grundstückkaufverträgen und Vorverträgen – fedlex.admin.ch, abgerufen 25.09.2026: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de#art_216

Obligationenrecht (SR 220), Art. 220 – Übergang von Nutzen und Gefahr beim Grundstückkauf – fedlex.admin.ch, abgerufen 25.09.2026: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de#art_220

Obligationenrecht (SR 220), Art. 257h – Duldung von Besichtigungen durch Mieter – fedlex.admin.ch, abgerufen 25.09.2026: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de#art_257_h

Obligationenrecht (SR 220), Art. 261 Abs. 1 und 2 – Übergang des Mietverhältnisses beim Verkauf, Kündigung bei dringendem Eigenbedarf – fedlex.admin.ch, abgerufen 25.09.2026: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de#art_261

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210), Art. 712g Reglement und Art. 712m Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum – fedlex.admin.ch, abgerufen 25.09.2026: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de#art_712_g

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210), Art. 970 – Einsicht ins Grundbuch – fedlex.admin.ch, abgerufen 25.09.2026: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de#art_970

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Dossier Steuerinformationen «Die Handänderungssteuer» (Stand November 2022): Zug kennt nur eine Grundbuchgebühr (Ziff. 3.2), Luzern erhebt eine Handänderungssteuer im eigentlichen Sinn (Ziff. 3.1; Tarif 15 ‰ = 1,5 %, Ziff. 6.2.1; grundsätzlich vom Erwerber geschuldet, Ziff. 5), Aargau eine Grundbuchabgabe als Gemengsteuer (Ziff. 3.2; 4 ‰ bei Kauf, Ziff. 6.2.2), Schwyz erhebt keine Handänderungssteuer (Ziff. 1) – abgerufen 25.09.2026: <https://www.estv2.admin.ch/stp/ds/d-handaenderungsteuer-de.pdf>

Geoportal des Kantons Zug (zugmap.ch) – amtliche Vermessung und ÖREB-Kataster – abgerufen 25.09.2026: <https://zugmap.ch>
GEAK – Gebäudeenergieausweis der Kantone – abgerufen 25.09.2026: <https://www.geak.ch/>

Google-Rezensionen Rudat AG, Neuhofstrasse 5A, 6340 Baar – 22 Bewertungen, 5,0 Sterne (Google-Live-Stand 21.09.2026 gemäss Referenz-Datenbank; Link abgerufen 25.09.2026): <https://search.google.com/local/reviews?placeid=ChIJ2RrKD5Tv5WIRaT8fDMEZ4O8>

Dieser Leitfaden ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Massgebend sind Gesetz und Praxis Ihrer Gemeinde.