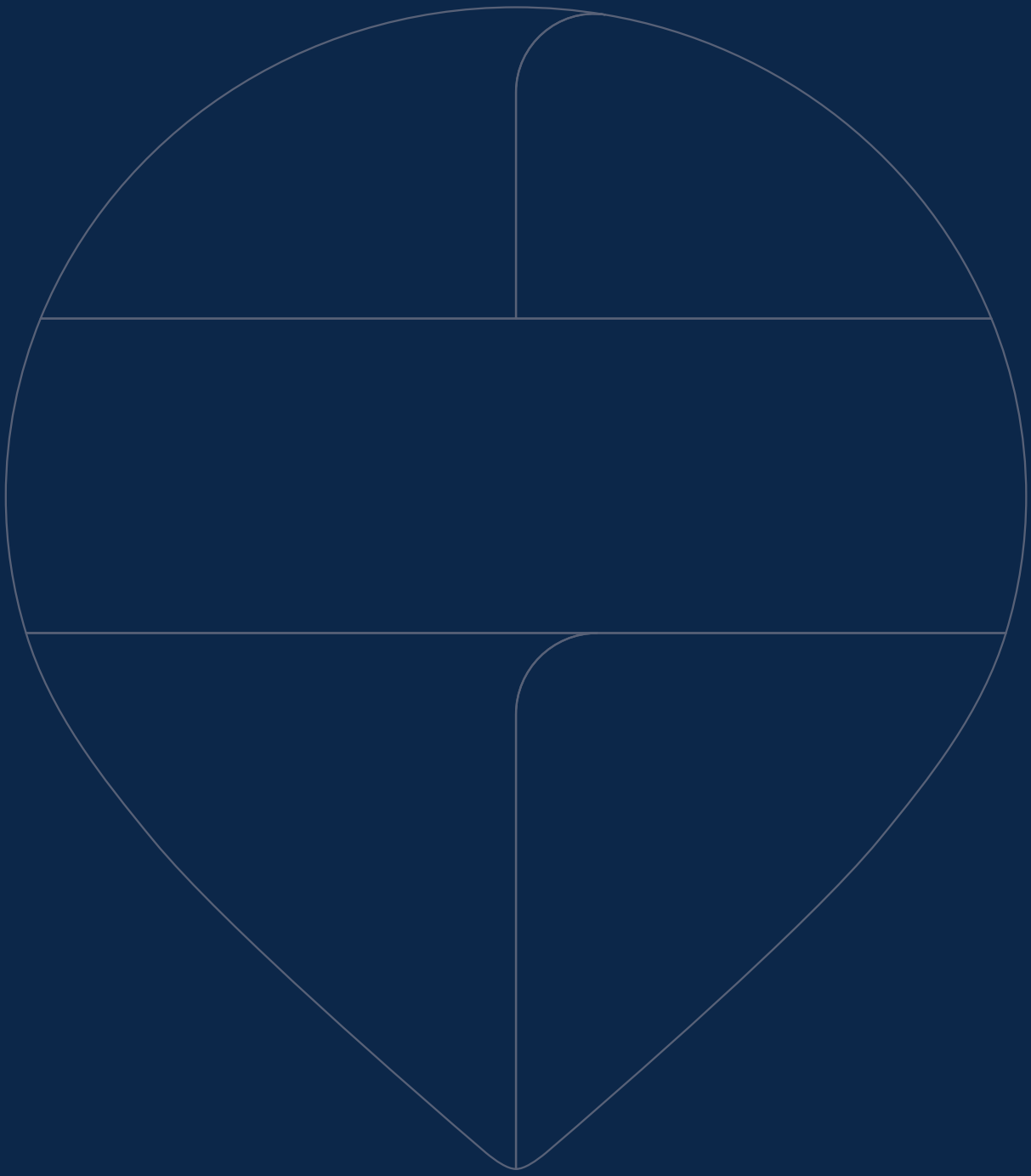


Schweizer Kunden

Hilfreiche Informationen beim Immobilienkauf

RE/MAX
Freundliche Spezialisten





GEMEINSAM FÜR SIE -
ERFAHREN SIE, WAS UNS SO BESONDERS MACHT.

Bei REMAX Freundliche Spezialisten in Waldshut-Tiengen setzen wir auf Zusammenarbeit. Jeder unserer Mitarbeiter bringt sein Fachwissen ein, um Ihren Immobilienverkauf so reibungslos und angenehm wie möglich zu gestalten. Ob ausgebildete Immobilienmakler, Marketing- und Fotografie-Profis oder unser BackOffice-Team – wir arbeiten Hand in Hand für Ihr Anliegen.

Die hohe Qualität unserer Arbeit wird durch zahlreiche Referenzen, Auszeichnungen und positive Kundenbewertungen belegt.
So wurden wir von der Zeitung „Die Welt“ zum Testsieger im Landkreis Waldshut gewählt und zählen laut Focus-Magazin seit mehreren Jahren zu den besten Immobilienmaklern. Auch im REMAX-Netzwerk gehören wir konstant zu den zehn erfolgreichsten Büros in Deutschland. Wir verstehen uns als Ihre kompetenten Ansprechpartner und „Problemlöser“.

Daher bieten wir Ihnen nicht nur persönliche Beratung, sondern auch Veranstaltungen, Informationsbroschüren, Vorträge, Immobilienmessen und vieles mehr.

Als innovatives Unternehmen bringen wir kontinuierlich neue Ideen in die Region – wie beispielsweise Online-Wertermittlungen, Homestaging und das Bieterverfahren.

UNSER TEAM - Lernen Sie uns kennen



Thomas Nägele

Immobilienkaufmann, Bankfachwirt und Büroinhaber von REMAX Waldshut-Tiengen

1969 in Bad Säckingen geboren, absolvierte ich eine Ausbildung im elterlichen Bauträgerbetrieb als Immobilienkaufmann. Nach 17 Jahren als Makler und Finanzierungsberater bei einer Bank machte ich mich 2009 selbstständig und unterstütze heute als Unternehmer und Coach mein Team.



Nicole Nägele

Leitung Backoffice, Homestaging

1971 in Bad Säckingen geboren und verheiratet mit Thomas Nägele, leite ich das Backoffice und bin verantwortlich für Marketing, Fotografie, Buchhaltung und Rechnungswesen. Zudem bin ich leidenschaftlich im Homestaging tätig, um Ihre Immobilie optimal zu präsentieren.



Angela Jenne

Immobilienwirtin WAF, REMAX Ambassador

Ich bin 1992 in Stühlingen geboren und lebe in Lauchringen. Nach meiner Fachhochschulreife und einer Ausbildung zur Bürokauffrau bei REMAX 2011 habe ich die Weiterbildung zur Immobilienwirtin WAF abgeschlossen. 2023 habe ich zusätzlich das Seminar zum DEKRA zertifizierten Sachverständigen absolviert, um meinen Service weiter zu verbessern. Mein Ziel ist es, Ihnen bei der Immobilienvermittlung möglichst viel Arbeit abzunehmen.



Jochen Sarnow

Immobilienmakler IHK

Ich bin Jochen Sarnow, 1964 in Stühlingen geboren und Immobilienmakler im REMAX-Team. Mein Ziel ist es, meinen Kunden das ideale Objekt zu vermitteln und Sie während des gesamten Prozesses – von der Suche bis zur Übergabe oder dem Verkauf – zu begleiten.



Natalina Lai
Immobilienmaklerin IHK
Geboren 2000 in Stühlingen, lebe ich im Landkreis Waldshut. 2020 begann ich meine Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement bei REMAX und schloss sie 2022 erfolgreich ab. Parallel dazu absolvierte ich die Weiterbildung zur Immobilienmaklerin IHK. Ich freue mich, auch Sie bei Ihrer Immobilienreise begleiten zu dürfen - sei es bei einem Verkauf, einem Kauf oder einer Vermietung.

Eva-Maria Baumgärtner
Immobilienmaklerin IHK,
Finanzexpertin & Bankfachwirtin
Geboren 1966 in Waldshut, lebe ich seitdem im Landkreis Waldshut. Nach meiner Ausbildung zur Bankkauffrau 1989 und der Weiterbildung zur Bankfachwirtin 2010, machte ich mich 2017 als Finanzexpertin für Immobilienfinanzierungen selbstständig. 2024 schloss ich die Ausbildung zur Immobilienmaklerin IHK ab und bin nun parallel bei REMAX tätig, um Ihnen fachkundige Betreuung zu bieten.

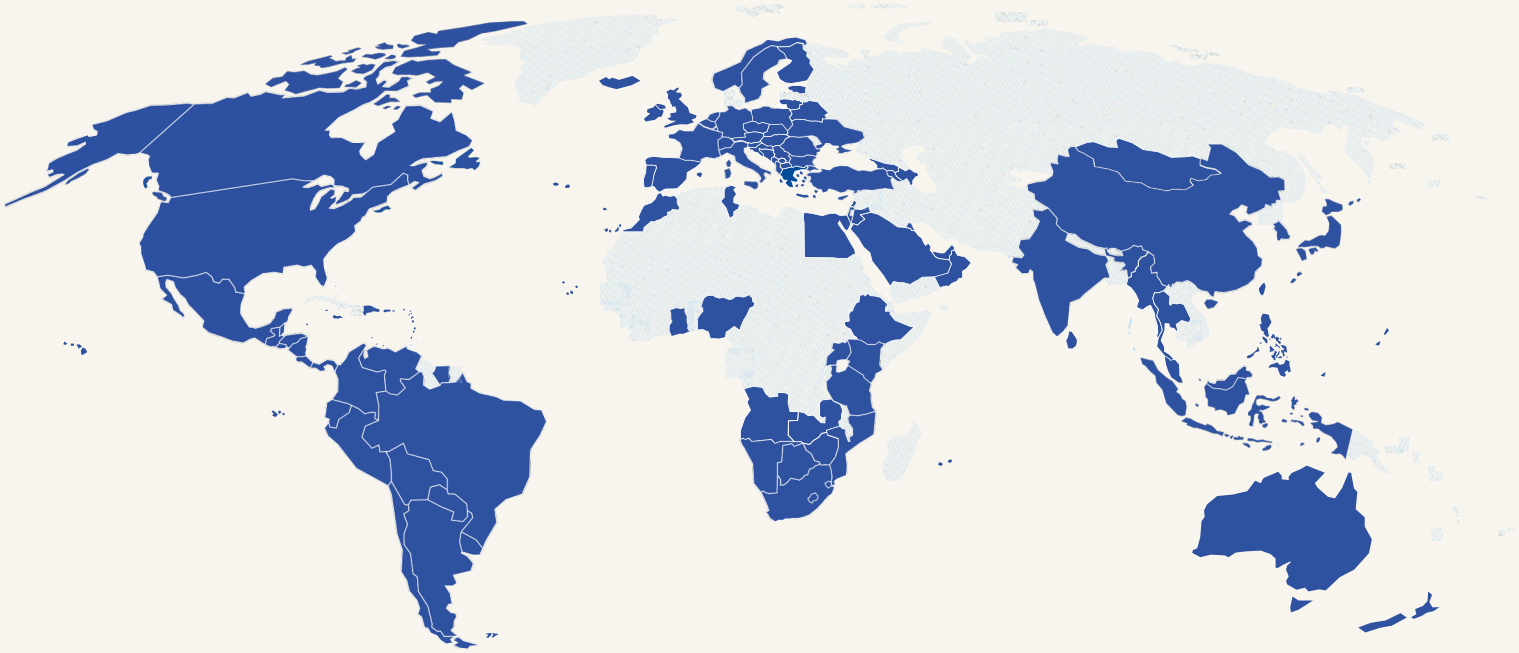




Sina Ebner
Backoffice, Marketing, Immobilienfotografie
Ich wurde 2003 in Bad Säckingen geboren und lebe im Landkreis Waldshut. Nach meiner kaufmännischen Ausbildung 2023 trat ich im Oktober 2024 dem REMAX-Team bei, wo ich vorallem im Marketing und in der Immobilienfotografie tätig bin.

Joana Nägele
Duale Studentin, Maklerassistentin
Ich wurde 2005 in Schaffhausen geboren und lebe seitdem in Tiengen. Nach meinem Abitur 2024 verbrachte ich ein Jahr in Neuseeland im Rahmen eines Work-and-Travel-Aufenthalts. 2025 begann ich anschließend mein duales Studium zur Immobilienwirtin. Mein Ziel ist es, meine Kollegen bestmöglich zu unterstützen und möglichst viel praktische Erfahrung zu sammeln, um später selbst als Maklerin tätig zu sein.





144,000+
MAKLER

9,000+
BÜROS

110+
LÄNDER

Das Franchise-System REMAX

REMAX ist ein Franchise-Unternehmen in über 100 Ländern und weltweiter Marktführer in der Immobilienbranche.

Profitieren auch Sie von dem REMAX Maklernetzwerk und unserer Zusammenarbeit, insbesondere mit unseren Partnerbüros in der Schweiz.

Die Kraft der starken Marke und das überproportionale Wachstum von REMAX in Europa bieten für Verkäufer, Käufer, Vermieter und Mieter beste Perspektiven. Dadurch haben unsere Kunden mehr Marketing und einen größeren Interessenten- und Objektpool.

Ein unschlagbarer Vorteil, insbesondere bei Geschäften, die Grenzen von Städten, Ländern oder gar Kontinenten überschreiten. Da alle Büros und Makler rund um den Globus dem Code of Ethics verpflichtet sind, können sich Kunden darauf verlassen, in jedem REMAX-Büro denselben hohen Standard bezüglich Professionalität und Service vorzufinden.

Besuchen Sie uns auch im Internet unter www.remax-waldshut.de

Aufenthalt und Immobilienerwerb für Schweizer Staatsangehörige

Schweizer Staatsangehörige können grundsätzlich Immobilien in Deutschland erwerben. Der Kauf einer Immobilie führt jedoch nicht automatisch zu einem Aufenthaltsrecht oder einem dauerhaften Wohnrecht in Deutschland.
Aufgrund des Freizügigkeitsabkommens zwischen der Schweiz und der Europäischen Union können Schweizer Staatsangehörige ohne Visum nach Deutschland einreisen. Für die Einreise genügt ein gültiger Reisepass oder Personalausweis. Eine gesonderte Arbeitserlaubnis ist grundsätzlich nicht erforderlich.
Wer seinen Wohnsitz nach Deutschland verlegt, muss sich bei der zuständigen Meldebehörde anmelden. Hierfür werden in der Regel ein gültiger Reisepass oder Personalausweis sowie eine Wohnungsgeberbestätigung benötigt.

Schweizer Staatsangehörige benötigen grundsätzlich keinen Aufenthaltstitel. Auf Wunsch kann bei der zuständigen Ausländerbehörde eine Aufenthaltserlaubnis als Nachweis des Aufenthaltsrechts beantragt werden.
Für Familienangehörige ohne schweizerische oder europäische Staatsangehörigkeit können abweichende Regelungen gelten. In diesen Fällen sollte vor dem Umzug Kontakt mit der zuständigen Ausländerbehörde aufgenommen werden.

Quelle: Landratsamt Waldshut, Stand Juli 2026.

Zuständige Behörde für den Landkreis Waldshut:
Landratsamt Waldshut
Kaiserstraße 110
79761 Waldshut-Tiengen
Telefon: 07751 86-2101



Die Anschaffungskosten einer Immobilie in Deutschland

Beim Immobilienkauf in Baden-Württemberg entstehen zusätzlich zum Kaufpreis etwa 10 bis 12 % Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 5 %
- Notar und Grundbuch: ca. 1,5 bis 2 %
- Maklerprovision: in der Regel 3,57 % inkl. MwSt.
- Bei Finanzierung können zusätzliche Kosten für die Grundschuld entstehen.

Die Kaufnebenkosten sollten möglichst aus Eigenkapital bezahlt werden. Zusätzlich sind etwa 20 % des Kaufpreises als Eigenkapital empfehlenswert.

Mittel aus der Schweizer Pensionskasse können unter bestimmten Voraussetzungen für selbstgenutztes Wohneigentum eingesetzt werden.

Die Finanzierung hängt von Bank, Einkommen, Bonität und Wohnsitz ab.

Gerne vermitteln wir Ihnen einen kompetenten Finanzierungspartner.

Beispielrechnung

Kaufpreis		300.000,- €
Notar/Grundbuchamt	1,5-2%	4.500–6.000 ,- €
Grunderwerbsteuer	5%	15.000,- €
Maklerprovision	3,57%	10.710,- €
Gesamt		**330.210–331.710- €**

Vermietung einer Immobilie in Deutschland

Wer im Ausland wohnt und eine Immobilie in Deutschland vermietet, muss die daraus erzielten Einkünfte grundsätzlich in Deutschland versteuern und regelmäßig eine Einkommensteuererklärung abgeben.
Von den Mieteinnahmen können bestimmte Ausgaben abgezogen werden, die unmittelbar mit der vermieteten Immobilie zusammenhängen. Dazu können beispielsweise Darlehenszinsen, laufende Kosten, Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen gehören.
Die Abschreibung wird nur auf den Gebäudeanteil berechnet. Grund und Boden ist nicht abschreibbar. Die Höhe der Abschreibung hängt unter anderem vom Baujahr und von den gesetzlichen Voraussetzungen ab und beträgt daher nicht immer 2 %.

Entstehende Verluste können unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich berücksichtigt, zurückgetragen oder in spätere Jahre vorgetragen werden.
Bei einem Verkauf kann ein Veräußerungsgewinn steuerpflichtig sein. Bei Immobilien im Privatvermögen gilt grundsätzlich eine Frist von zehn Jahren zwischen Kauf und Verkauf. Es bestehen jedoch Ausnahmen und Sonderregelungen.

Die steuerliche Behandlung hängt vom Einzelfall ab. Diese Angaben dienen nur der allgemeinen Information und ersetzen keine steuerliche Beratung. Bitte lassen Sie sich vor dem Kauf oder Verkauf von einem Steuerberater beraten. Gerne vermitteln wir Ihnen einen kompetenten Ansprechpartner.



Beispielrechnung Vermietung

Beispiel (beschränkt steuerpflichtig, d.h. Wohnsitz weiterhin in der Schweiz)

Kauf eines Hauses		300.000,- €
Monatliche Miete		1.500,- €
Aufgenommenes Darlehen		200.000,- €
Zinssatz		3%
Grundstückswert		45.000,- €
AfA		2%
Betriebskosten (circa)		4.500,- €
Sonst. Werbungskosten (circa)		1.000,- €
Kaufpreis – Gebäudewert		255.000,- €
Einnahmen: Jährliche Miete		18.000,- €

Ermittlung Werbungskosten		
AfA		5.100,- €
Zinsen		6.000,- €
BKO		4.500,- €
Sonst. Werbungskosten		1.000,- €
Aufwand: Werbungskosten		16.600,- €

Jahresmiete		18.000,- €
- Werbungskosten		16.600,- €
Überschuss		1.400,- €
daraus Steuern circa 20 %		280,- € p.a.

Steuern rund um die Immobilie

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird jährlich auf Grundbesitz erhoben. Ihre Höhe richtet sich nach den gesetzlichen Bewertungsgrundlagen sowie dem individuellen Hebesatz der jeweiligen Gemeinde. Daher kann die Belastung je nach Grundstück und Gemeinde unterschiedlich ausfallen.
Bei vermieteten Immobilien kann die Grundsteuer als Betriebskostenposition auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde.

Zweitwohnungsteuer

Einige Gemeinden erheben eine Zweitwohnungsteuer für Wohnungen, die neben der Hauptwohnung für den persönlichen Bedarf genutzt werden.
Ob eine Steuer erhoben wird, wie hoch sie ausfällt und welche Ausnahmen gelten, richtet sich nach der Satzung der jeweiligen Gemeinde. Dies sollte deshalb direkt bei der zuständigen Kommune geprüft werden.

Grunderwerbsteuer

Beim Erwerb einer Immobilie in Baden-Württemberg fällt grundsätzlich einmalig Grunderwerbsteuer an. Der Steuersatz beträgt derzeit 5 % der maßgeblichen Bemessungsgrundlage, in der Regel des Kaufpreises. Bestimmte Erwerbsvorgänge können von der Steuer befreit sein.

Hinweis: Die Angaben dienen nur der allgemeinen Information und ersetzen keine steuerliche Beratung. Die tatsächliche steuerliche Behandlung hängt vom Einzelfall ab. Bitte wenden Sie sich bei steuerlichen Fragen an einen Steuerberater. Gerne vermitteln wir Ihnen einen kompetenten Ansprechpartner.

Eva-Maria Baumgärtner -
unsere Spezialistin für Immobilienfinanzierungen

Finanzierung ist Vertrauenssache. Wohneigentum zu erwerben ist wohl einer der größten Schritte im Leben eines Menschen.

Es ist ihr ein Anliegen, unsere Kunden beim Erwerb von Wohneigentum, mit ihrem umfangreichen Wissen aus langjähriger Berufserfahrung, zu begleiten.

Egal wie sich der Markt bewegt; Sie erhalten eine optimal auf Sie abgestimmte Immobilienfinanzierung mit Sicherheit und Flexibilität. Sie planen gemeinsam mit ihr Ihre Finanzierung, sie bietet einen Risiko-Versicherungsschutz für Sie und Ihre Immobilie und begleitet Sie bis hin zur Anschlussfinanzierung.



Eva-Maria Baumgärtner
emb Finanzdienst
Bankfachwirtin I Immobilienmaklerin IHK

Hohlgasse 5b
79777 Ühlingen-Birkendorf

T 07743 929 093
M 0176 8233 5640
E info@emb-finanz.de
www.finanzdienstleistung.info

Wichtige Versicherungen

Wohngebäudeversicherung

Eine Wohngebäudeversicherung schützt das Gebäude üblicherweise gegen Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Weitere Naturgefahren wie Überschwemmung, Starkregen, Erdrutsch oder Schneedruck müssen in der Regel über einen zusätzlichen Elementarschutz eingeschlossen werden.
Bei Eigentumswohnungen wird das gemeinschaftliche Gebäude normalerweise durch die Wohnungseigentümergemeinschaft versichert. Die anteiligen Kosten werden über das Hausgeld abgerechnet. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz gehört eine angemessene Versicherung des Gemeinschaftseigentums zum Neuwert zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Aussage, der Verwalter sei allein zum Abschluss verpflichtet, ist daher zu ungenau. Verantwortlich ist grundsätzlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
Bei finanzierten Immobilien verlangen Banken regelmäßig den Nachweis eines ausreichenden Gebäudeversicherungsschutzes.

Die konkreten Anforderungen richten sich nach dem Kreditinstitut und dem Darlehensvertrag.
Die Kosten hängen vom Gebäude, Standort, Versicherungsumfang, Selbstbehalt und individuellen Risiko ab. Pauschale Preisangaben sollten deshalb nicht in die Broschüre aufgenommen werden.

Haftpflichtversicherung

Eine private Haftpflichtversicherung schützt vor Schadenersatzansprüchen, wenn Dritte geschädigt werden. Bei einem selbst bewohnten Einfamilienhaus ist die Haftung als Eigentümer häufig bereits über die Privathaftpflichtversicherung abgedeckt. Der konkrete Versicherungsumfang sollte jedoch geprüft werden.
Bei vermieteten Immobilien kann eine separate Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht erforderlich sein, sofern dieses Risiko nicht bereits in der Privathaftpflichtversicherung enthalten ist. Sie schützt beispielsweise bei Schäden aufgrund verletzter Räum-, Streu- oder Verkehrssicherungspflichten.

Unser Versicherungsexperte

Maik Lampert - Ihr Fachmann rund um Ihre Versicherung

Ihre Immobilie ist mehr als nur ein Gebäude - sie ist ein wertvolles Investment und ein Zuhause. Doch Feuer, Sturm/Hagel, Elementar und Leitungswasserschäden können hohe Kosten verursachen. Mit der richtigen Gebäudeversicherung schützen Sie Ihr Eigenheim zuverlässig und umfassend.

Egal ob Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Gewerbeobjekt - ich unterstütze Sie dabei, Risiken zu minimieren und finanzielle Sicherheit zu gewährleisten.

Ihre Vorteile mit meiner Beratung

- **Maßgeschneiderte Versicherungslösungen**
- **Transparente und verständliche Beratung**
- **Persönliche Betreuung im Schadensfall**



Maik Lampert
Versicherungsfachmann IHK
SV Vorsorge Spezialist & SV bAV Spezialist

Hauptstr. 54
79787 Lauchringen

T +49 (0) 7741 684435
E maik.lampert@sparkassenversicherung.de

Mülltrennung

Im Landkreis Waldshut werden Abfälle getrennt gesammelt. Dazu gehören unter anderem Restmüll, Bioabfall, Papier und Kartonagen, Verpackungen, Altglas, Elektrogeräte, Metalle, Altholz und Sperrmüll.
Papier, Pappe und Kartonagen können über die kostenlose Blaue Tonne oder auf den Recyclinghöfen entsorgt werden. Zusätzlich finden in einigen Gemeinden Vereinssammlungen für Altpapier statt.
Verpackungen aus Kunststoff, Metall oder Verbundstoffen gehören in den Gelben Sack. Falsch befüllte Säcke können von der Abholung ausgeschlossen werden.
Verpackungsglas wird nach Farben getrennt über die vorgesehenen Glascontainer entsorgt. Andere Glasarten wie Spiegel, Fensterglas oder Geschirr gehören nicht in diese Container.
Elektrogeräte, Metalle, Altholz und Sperrmüll können je nach Abfallart auf den dafür vorgesehenen Recyclinghöfen oder Annahmestellen abgegeben werden. Für Sperrmüll bestehen außerdem Abholmöglichkeiten nach den jeweils aktuellen Regelungen des Landkreises.
Die Abfuhrtermine, Annahmestellen und weitere Informationen finden Sie im Müllkalender, in der Abfall-App und auf der Internetseite der Abfallwirtschaft des Landkreises Waldshut.



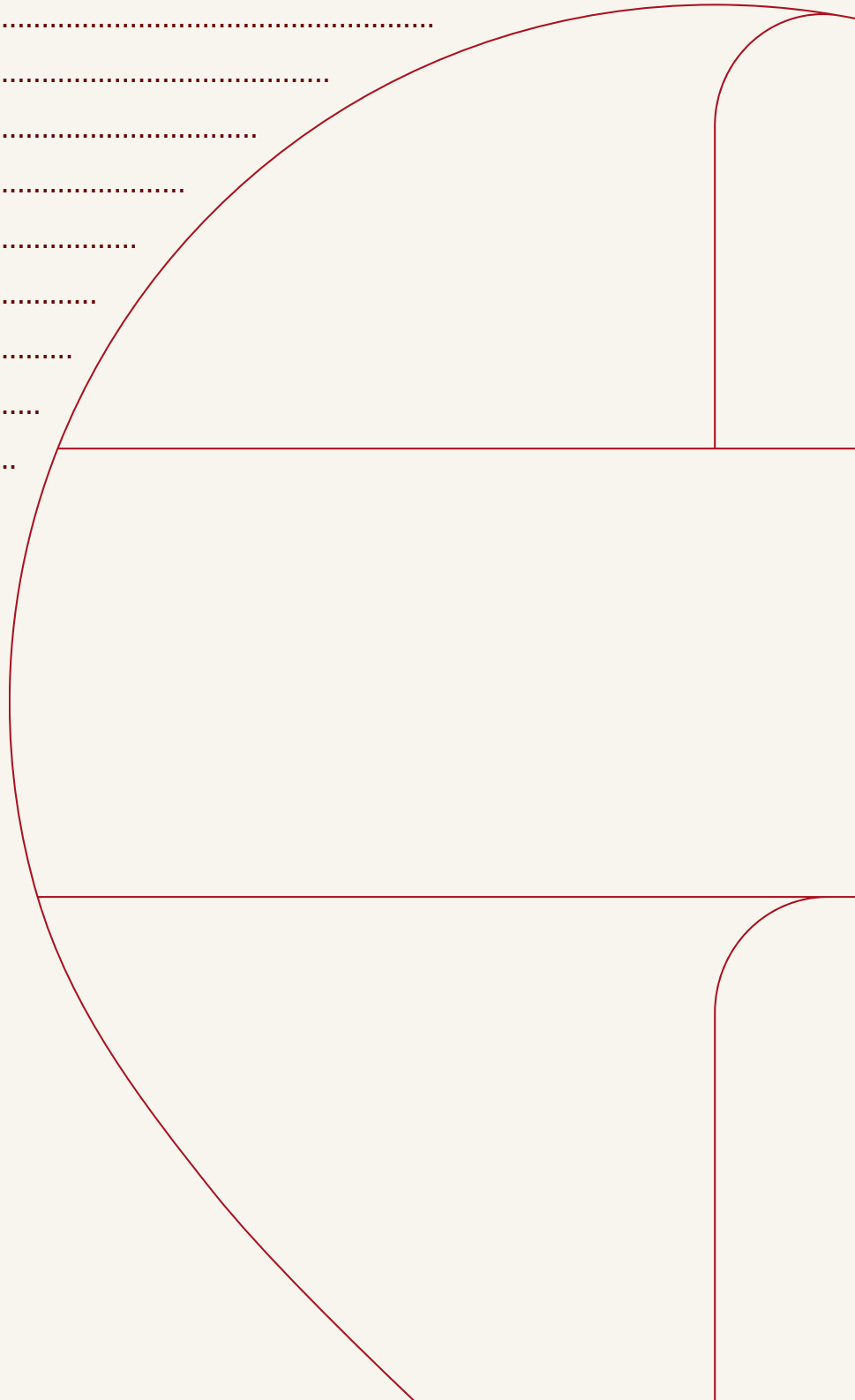
Auto und Führerschein

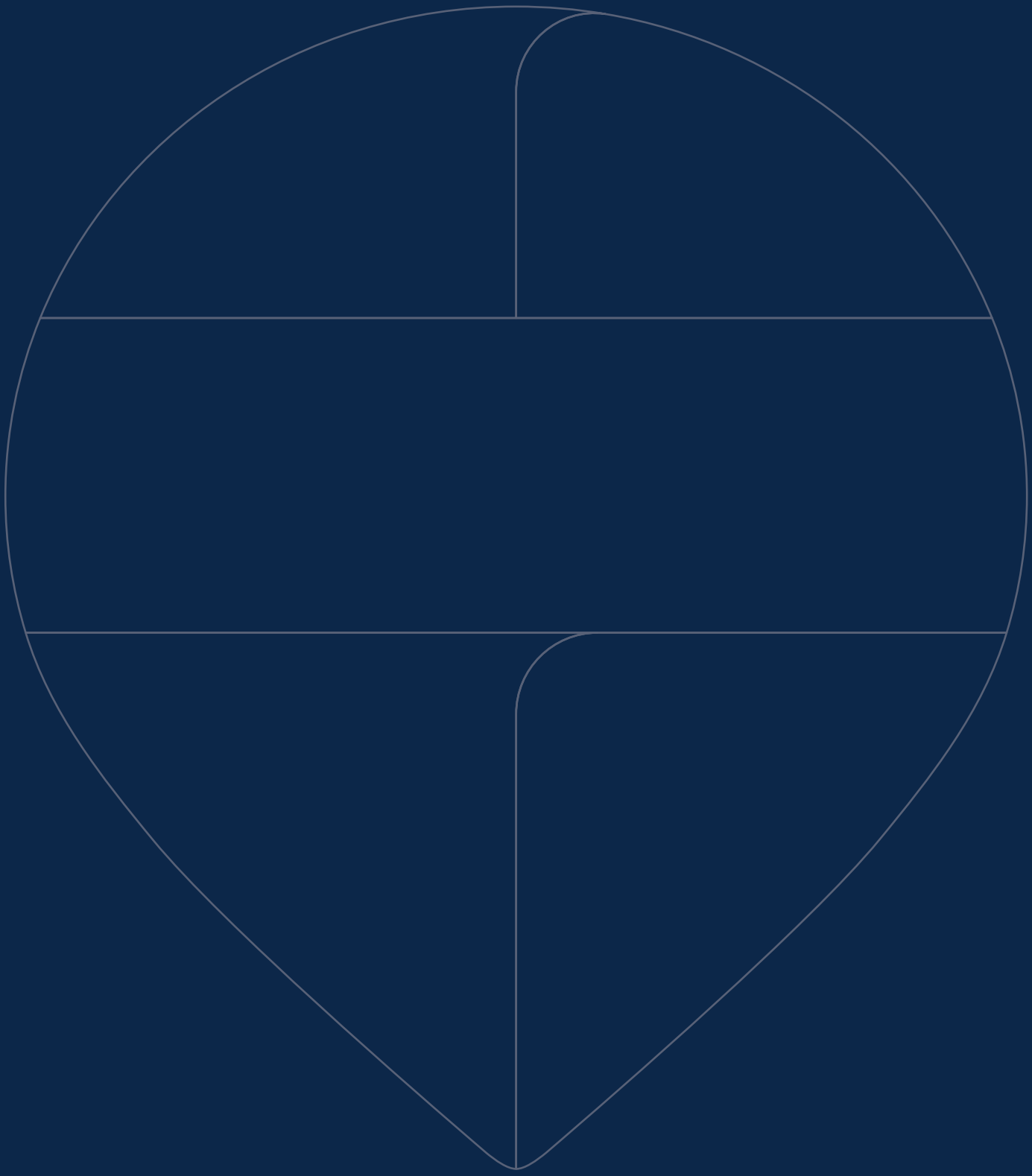
Wenn Sie länger als **3 Monate** in Deutschland leben möchten, dann müssen Sie Ihren PKW ummelden. Zudem muss auch eine neue KFZ-Versicherung abgeschlossen werden, es sei denn Ihre Versicherung hat auch eine Niederlassung in Deutschland.
Zudem lassen Sie bitte innerhalb von **6 Monaten** Ihren Führerschein umschreiben. Ihr Schweizer Führerschein bleibt auf dem Landratsamt verwahrt. Ansonsten **verlieren Sie Ihre Fahrerlaubnis!**

Zollbeschränkungen beim Umzug

Die Richtlinien finden Sie hier: *www.zoll.de*

Notizen







Ihre Immobilienmakler für Waldshut-Tiengen und Umgebung

Bei uns kümmert sich ein ganzes Team um Ihr Anliegen.

REMAX Freundliche Spezialisten
Hauptstraße 12
D-79761 Waldshut-Tiengen

E freundliche.spezialisten@remax.de
T +49 (0) 7741 5556

www.remax-waldshut.de

Jeder REMAX-Lizenznehmer und RE/MAX-Franchisenehmer ist jeweils ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Daten und Zahlen.