

Preise und die echten Gesamtkosten

Der Kaufpreis ist nicht die Rechnung. Mit Nebenkosten von rund 15 bis 21 Prozent liegt der tatsächliche Aufwand spürbar über dem, was Inserate zeigen, und viele Anbieter rechnen mit beschönigten 8 bis 13 Prozent. Dieses Papier rechnet ein vollständiges Beispiel durch, ordnet die Regionalpreise ein und erklärt, warum eine Bankfinanzierung meist nicht der Weg ist.

Was ein Kauf wirklich kostet: ein durchgerechnetes Beispiel

Beispiel: Neubau vom Bauträger, Kaufpreis 150.000 Euro. Richtwerte, Stand Juli 2026.

Position	Satz	Betrag
Kaufpreis	—	150.000 €
Übertragungsgebühr (Ausländer)	ca. 9 % (seit 15.05.2025, vorher 12 %)	13.500 €
Mehrwertsteuer (KDV), Neubau	5 %	7.500 €
Stempelsteuer	0,5 %, fällig binnen 21 Tagen	750 €
Anwalt (unabhängig)	Pauschale, Richtwert	1.000 bis 1.500 €
Transformator-/Infrastrukturgebühr	Festbetrag, nicht prozentual	ca. 3.000 GBP
Nebenkosten gesamt	hier rund 17,5 % des Kaufpreises	ca. 26.500 €

Dazu kommen bei Erstanmeldung die Kautionen für Strom und Wasser in Höhe einiger Hundert Euro. Die Transformatorgebühr wird in Britischen Pfund berechnet, der Eurobetrag hängt also am Kurs.

Der Denkfehler, der günstige Objekte teuer macht

Die Transformatorgebühr ist ein **Festbetrag**, kein Prozentsatz. Bei einem Objekt für 300.000 Euro fällt sie kaum ins Gewicht, bei einem Studio für 70.000 Euro macht sie allein rund 5 Prozent des Kaufpreises aus. **Je günstiger das Objekt, desto höher der prozentuale Nebenkostenanteil.** Genau deshalb liegt die Spanne bei 15 bis 21 Prozent und nicht bei einem festen Wert. Wer mit einem kleinen Budget plant, sollte mit dem oberen Rand rechnen.

Regionale Richtpreise je Quadratmeter

Region	Richtwert je m ²	Charakter
Kyrenia (Girne)	1.500 bis 2.500 €	gefragteste Küstenlage, höchstes Preisniveau
Iskele / Long Beach	1.200 bis 1.900 €	starker Neubaumarkt, viel Off-Plan
Famagusta	1.100 bis 1.700 €	Universitätsstadt, Küstennähe
Nikosia	900 bis 1.400 €	Hauptstadt, Binnenlage
Güzelyurt	800 bis 1.200 €	günstigstes Niveau, ländlich geprägt

Zur Einordnung aus unserer eigenen Objektdatenbasis: Bei 759 erfassten Wohnobjekten liegt der **Median bei 222.500 Euro**, die Spanne reicht von 61.000 bis 2.925.000 Euro. Zwischen zwei gleich großen Wohnungen liegen oft mehr als 50 Prozent Preisunterschied. Den Großteil davon erklären vier Faktoren: **Lage** (Küstennähe und Meerblick treiben am stärksten), **Neubau oder Bestand**, **Objekttyp** und **Ausstattung** (Möblierung, Pool, Fitness, Concierge).

Finanzierung: warum die Bank meist nicht der Weg ist

Der Grund ist rechtlicher Natur, nicht Bonität. Weil die TRNC international nur von der Türkei als Staat anerkannt ist, akzeptieren deutsche und andere europäische Banken dort liegende Immobilien **in aller Regel nicht als Kreditsicherheit**, unabhängig davon, wie solide Objekt und Käufer sonst dastehen. Örtliche Banken finanzieren zwar auch Ausländer, meist aber nur rund die Hälfte des Kaufpreises und zu deutlich höheren Zinsen als in Deutschland.

Der gängige Weg ist deshalb der Ratenplan des Bauträgers: üblicherweise 30 bis 60 Prozent Anzahlung, der Rest zinsfrei über rund 24 bis 48 Monate, teils bis nach der Schlüsselübergabe gestreckt. Bei bezugsfertigen Objekten verlangen Bauträger dagegen meist die volle Summe, da kein Baurisiko mehr besteht. Off-Plan ist dadurch oft günstiger, trägt aber das Fertigstellungsrisiko des Bauträgers.

Wer fest mit einer Bankfinanzierung plant, klärt das **vor** der Reservierung mit der eigenen Hausbank, auf Basis anderer Sicherheiten als der Nordzypern-Immobilie selbst. Danach ist es zu spät.

Werbezahlen richtig lesen

Der Markt wird mit Wachstumszahlen beworben, etwa einem Preisanstieg von rund 79 Prozent in drei Jahren oder Mietrenditen ab 8 Prozent. Das sind **werbliche Bestwerte einzelner Anbieter, keine garantierte Wertentwicklung**. Belegbar ist: Ein durchschnittliches Apartment stieg zwischen 2019 und 2024 grob von rund 50.000 auf 75.000 Euro. Diese Zuwächse liegen in der Vergangenheit und sind keine Zusage für die Zukunft. Auch die mehrfachen Erwähnungen der Region Iskele in Forbes-Beiträgen stammen von einer einzelnen Autorin als Contributor und sind kein redaktionelles Gütesiegel des Magazins.

Die Fragen an Bauträger und Verkäufer

Diese Punkte gehören geklärt, bevor eine Reservierung unterschrieben wird. Nicht danach.

- ☐ Sind im genannten Preis **KDV und Übertragungsgebühr enthalten** oder kommen sie obendrauf?
- ☐ Wie hoch ist die **Transformatorgebühr** bei genau diesem Projekt, und wann wird sie fällig?
- ☐ Welche Anzahlung wird verlangt, und über wie viele Monate läuft der **zinsfreie Rest**?
- ☐ Ist der Zahlungsplan an den **Baufortschritt** gekoppelt oder an Kalenderdaten?
- ☐ Welcher **Fertigstellungstermin** steht im Vertrag, und welche Verzugsklauseln gibt es?
- ☐ Wie sind meine **Anzahlungen abgesichert**, etwa über Bankgarantie oder Treuhand?
- ☐ In welcher **Währung** ist der Preis fixiert, und wer trägt das Kursrisiko bis zur letzten Rate?
- ☐ Welche **laufenden Kosten** fallen nach der Übergabe an (Verwaltung, Anlagenpflege, Poolwartung)?
- ☐ Welche **Provisionen** stecken im Preis? Ketten von bis zu rund 20 Prozent sind im Markt verbreitet und zahlt am Ende der Käufer.
- ☐ Wie realistisch ist ein **Wiederverkauf** vor der Titelübertragung, und zu welchen Bedingungen?

Mit Ihren Zahlen ehrlich durchrechnen.

Wir rechnen die Gesamtkosten für Ihr konkretes Wunschobjekt durch, inklusive aller Nebenkosten, und vergleichen mehrere Projekte statt eines. Provisionsfrei für Sie als Käufer.

calendly.com/beratungsgespraech-mithat

Quellen

- Nebenkosten, Sätze und Fälligkeiten: mitware.online/nordzypern-immobilien-preise/ und [/nordzypern-immobilien-kaufprozess/](https://mitware.online/nordzypern-immobilien-kaufprozess/); Übertragungsgebühr mit Dekret-Datum nach Anwaltskanzlei Erginel Law.
- Regionale Richtpreise: identisch mit dem Quadratmeterpreis-Rechner auf mitware.online/nordzypern-immobilien-rechner/, eigene Objektdatenbasis mit 759 erfassten Wohnobjekten.
- Finanzierung, Bankverhalten und Ratenpläne: mitware.online/nordzypern-immobilien-finanzierung/
- Provisionsketten und Wiederverkauf: mitware.online/nordzypern-immobilien-risiken/

NZ Property · Mithat Yildiran, Berlin · mitware.online. Dieses Papier bietet allgemeine Informationen und ist **keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder Anlageberatung**. Alle Beträge sind unverbindliche Richtwerte, Stand Juli 2026. Preise verhandeln sich individuell und ändern sich mit Lage, Bauträger und Marktlage; Sätze und Rechtsstand können sich ändern und sind am Amtsblatt (Resmi Gazete) zu verifizieren. Historische Wertentwicklungen sind keine Zusage für die Zukunft. Lassen Sie jeden Kauf vor der Unterschrift von einem unabhängigen Anwalt vor Ort prüfen.