

# Inhalt

<b>Vorwort . . . . .</b>	<b>15</b>
<b>Vorwort des Autors . . . . .</b>	<b>17</b>
<b>Einleitung . . . . .</b>	<b>19</b>
<b>Baufinanzierung von Banken . . . . .</b>	<b>21</b>
<b>Baufinanzierungsberatungen von Banken . . . . .</b>	<b>21</b>
<b>Optimierte Finanzberatung ist notwendig . . . . .</b>	<b>23</b>
<b>Ermittlung der maximalen Fremdmittelaufnahme und der maximalen Objektkosten . . . . .</b>	<b>25</b>
<b>Konditionstableaus . . . . .</b>	<b>31</b>
<b>Die Zusatzkosten beim Immobilienerwerb . . . . .</b>	<b>33</b>
<b>Die Erwerbsnebenkosten . . . . .</b>	<b>33</b>
<b>Die Finanzierungsnebenkosten . . . . .</b>	<b>36</b>
<b>Die Nebenkosten nach Bezug . . . . .</b>	<b>38</b>

<b>Der Beleihungswert einer Immobilie . . . . .</b>	<b>40</b>
<b>Die Rolle des Beleihungswertes bei der Darlehenskondition . . . . .</b>	<b>40</b>
<b>Die Beleihungsunterlagen . . . . .</b>	<b>42</b>
<b>Die Darlehensformen und ihre Strukturen . . . . .</b>	<b>44</b>
<b>Annuitätendarlehen . . . . .</b>	<b>44</b>
<b>Festhypothek (klassisch) . . . . .</b>	<b>47</b>
<b>Bauspardarlehen . . . . .</b>	<b>50</b>
<b>Annuitätendarlehen contra Festhypothek . . . . .</b>	<b>54</b>
<b>Festhypothek . . . . .</b>	<b>54</b>
<b>Der Endaltertarif . . . . .</b>	<b>54</b>
<b>Darlehen und Abschluß einer KLV mit geringerer Versicherungssumme . . . . .</b>	<b>55</b>
<b>Zusatzversicherungen . . . . .</b>	<b>55</b>
<b>Der günstigere Zinssatz . . . . .</b>	<b>56</b>
<b>Darlehenslaufzeiten bei unterschiedlichen Renditen einer KLV . . . . .</b>	<b>56</b>
<b>Die Überschußbeteiligung . . . . .</b>	<b>59</b>
<b>Die Konsequenz einer geringeren Überschußbeteiligung . . . . .</b>	<b>62</b>

<b>Die wichtigsten Auswirkungen des Steueränderungs- gesetzes 1992 auf die Finanzierungen mit der KLV als Tilgungsinstrument . . . . .</b>	<b>63</b>
<b>Annuitätendarlehen . . . . .</b>	<b>74</b>
<b>Die Todesfallabsicherung . . . . .</b>	<b>76</b>
<b>Die Risikolebensversicherung . . . . .</b>	<b>77</b>
<b>Die RLV und Zusatzversicherungen . . . . .</b>	<b>80</b>
<b>Ergebnisse des Vergleichs Annuitätendarlehen contra Festhypothek . . . . .</b>	<b>84</b>
<b>Die Vor- und Nachteile der zwei Darlehentypen in Kürze . . . . .</b>	<b>84</b>
<b>Finanzierungsformen für Risikobewußte . . . . .</b>	<b>86</b>
<b>Tilgung über Investmentfonds . . . . .</b>	<b>88</b>
<b>Tilgung über fondsgebundene Lebens- und Rentenversicherungen . . . . .</b>	<b>94</b>
<b>Tilgung über britische Lebens- und Rentenversicherungen . . . . .</b>	<b>96</b>
<b>Wo liegen die Unterschiede zu einer fonds- gebundenen Lebensversicherung oder einem Aktienfondssparplan? . . . . .</b>	<b>99</b>
<b>Meine persönliche Meinung . . . . .</b>	<b>103</b>
<b>Annuitätendarlehen contra Bausparen . . . . .</b>	<b>105</b>
<b>Allgemeines zum Thema »Bausparen« . . . . .</b>	<b>105</b>

<b>Das Bausparkollektiv . . . . .</b>	<b>106</b>
<b>Die staatliche Förderung . . . . .</b>	<b>107</b>
<b>Bausparvertrag zu hoch abgeschlossen? . . . . .</b>	<b>109</b>
<b>Bausparvertrag beim Kauf/Bau des Wunsch- häuschens noch nicht ausreichend bespart? . . . . .</b>	<b>110</b>
<b>Der Bausparvertrag von Angehörigen . . . . .</b>	<b>111</b>
<b>Wovon hängt die Zuteilungsreife eines Bausparvertrages ab? . . . . .</b>	<b>111</b>
<b>Der direkte Vergleich . . . . .</b>	<b>112</b>
<b>Bausparen mit Zwischenfinanzierung . . . . .</b>	<b>113</b>
<b>»Just-in-time-Garantie« – die neue Bausparinnovation? . . . . .</b>	<b>117</b>
<b>Die Vor- und Nachteile der zwei Darlehenstypen in Kürze . . . . .</b>	<b>117</b>
<b>Meine persönliche Meinung . . . . .</b>	<b>119</b>
<b>Die Tilgungsaussetzung gegen einen Bausparvertrag . . . . .</b>	<b>119</b>
<b>Meine persönliche Meinung . . . . .</b>	<b>122</b>
<b>Attraktive Finanzierungsformen . . . . .</b>	<b>123</b>
<b>Konstantmodelle der Bausparkassen . . . . .</b>	<b>123</b>
<b>ReFin – innovative Immobilienfinanzierung . . . . .</b>	<b>126</b>

<b>Die richtige Zinsfestschreibungszeit</b> . . . . .	136
<b>Welche Zinsbindung ist zu empfehlen – zehn oder fünfzehn Jahre?</b> . . . . .	138
<b>Immobilien – Zulagen, Steuern und Förderungen</b> . . .	142
<b>Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach dem Eigenheimzulagengesetz</b> . . . . .	142
<b>Die Eigenheimzulage als Tilgungsturbo</b> . . . . .	148
<b>Die Förderung von fremdgenutztem Wohneigentum</b> . .	149
<b>Das Arbeitszimmer</b> . . . . .	151
<b>Werbungskosten bei vermieteten Immobilien</b> . . . . .	155
<b>Abzugsfähige Schuldzinsen für gemischtgenutzte Gebäude</b> . . . . .	164
<b>Die neue Spekulationsfrist bei fremdgenutzten Immobilien</b> . . . . .	168
<b>Die Erbschaftsteuer und die Immobilie</b> . . . . .	171
<b>Förderung des Wohneigentums junger Familien durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)</b> . . .	173
<b>KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung</b> . . . . .	175
<b>Das Disagio</b> . . . . .	177
<b>Das Disagio beim Kapitalanleger</b> . . . . .	178

<b>Das Disagio bei LV-Finanzierungen . . . . .</b>	<b>178</b>
<b>Steuerliche Anerkennung . . . . .</b>	<b>178</b>
<b>Disagioerstattung . . . . .</b>	<b>179</b>
<b>Das Disagiosplitting . . . . .</b>	<b>179</b>
<b>Darlehensvergleich für den Kapitalanleger . . . . .</b>	<b>181</b>
<b>Aufgabenstellung . . . . .</b>	<b>181</b>
<b>Annuitätendarlehen contra Festhypothek . . . . .</b>	<b>183</b>
<b>Das Finanzierungsgutachten . . . . .</b>	<b>187</b>
<b>Berechnung des Finanzierungsbedarfs . . . . .</b>	<b>188</b>
<b>Darlehenszusammenstellung . . . . .</b>	<b>192</b>
<b>Vorsorgeversicherungen . . . . .</b>	<b>193</b>
<b>Steuern und Eigenheimzulagen . . . . .</b>	<b>197</b>
<b>Immobilienangaben und Aufteilungen . . . . .</b>	<b>197</b>
<b>Eigennutzung/Arbeitszimmer . . . . .</b>	<b>198</b>
<b>Investitionsbilanz . . . . .</b>	<b>199</b>
<b>Liquiditätsbetrachtung . . . . .</b>	<b>199</b>
<b>Liquiditätsübersicht . . . . .</b>	<b>201</b>
<b>Die Darlehensanalyse . . . . .</b>	<b>201</b>

<b>Ergebnisse im Überblick . . . . .</b>	<b>213</b>
<b>Anmerkungen zum Finanzierungsgutachten . . . . .</b>	<b>213</b>
<b>Kaufen oder mieten? . . . . .</b>	<b>215</b>
<b>Aufgabenstellung . . . . .</b>	<b>215</b>
<b>Eine zweite Darstellungsform . . . . .</b>	<b>221</b>
<b>Meine persönliche Meinung . . . . .</b>	<b>223</b>
<b>Die Eigenkapitalbildung . . . . .</b>	<b>224</b>
<b>Die staatliche Bausparförderung . . . . .</b>	<b>224</b>
<b>Grundsätzliches zum Wohnungsbauprämien-gesetz . . . . .</b>	<b>225</b>
<b>Meine persönliche Meinung . . . . .</b>	<b>228</b>
<b>Die alternative Eigenkapitalbildung . . . . .</b>	<b>228</b>
<b>Aufgabenstellung . . . . .</b>	<b>229</b>
<b>Wie bewertet man eine Immobilie? . . . . .</b>	<b>233</b>
<b>Aufgabenstellung zur Wertschätzung . . . . .</b>	<b>234</b>
<b>Wohnwert, Bauart und Ausstattung . . . . .</b>	<b>235</b>
<b>Sonstiges . . . . .</b>	<b>240</b>
<b>Die steuerliche Absetzbarkeit von Lebensversicherungsbeiträgen . . . . .</b>	<b>240</b>

<b>Die Berufsunfähigkeitsversicherung . . . . .</b>	<b>242</b>
<b>Was bedeutet die Berufsunfähigkeit laut Definition? . . . . .</b>	<b>243</b>
<b>Die Rente und die Beitragsbefreiung . . . . .</b>	<b>245</b>
<b>Meine persönliche Meinung . . . . .</b>	<b>246</b>
<b>Versicherungen rund ums Haus . . . . .</b>	<b>246</b>
<b>Die Erbschaftsteuer und die Lebensversicherung . . . . .</b>	<b>250</b>
<b>Vorratsdarlehen – das Geschäft mit der Sicherheit ist nicht ohne Risiko . . . . .</b>	<b>251</b>
<b>Die Vorfälligkeitsentschädigung . . . . .</b>	<b>252</b>
<b>Die Teilungserklärung . . . . .</b>	<b>255</b>
<b>Die staatliche Eigenheimförderung . . . . .</b>	<b>257</b>
<b>Gerichtsurteile (kurzgefaßt) . . . . .</b>	<b>259</b>
<b>Wichtige Paragraphen (BGB) . . . . .</b>	<b>270</b>
<b>Das Lexikon zur Immobilienfinanzierung . . . . .</b>	<b>273</b>
<b>Das Lexikon zu Baurecht und Behördenarbeit . . . . .</b>	<b>300</b>



**Schlußwort . . . . . 309**

**Register . . . . . 311**