

# Inhalt

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

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

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

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

<b>Die richtige Zinsfestschreibungszeit</b> . . . . .	136
<b>Welche Zinsbindung ist zu empfehlen –</b> <b>zehn oder fünfzehn Jahre?</b> . . . . .	138
<b>Immobilien – Zulagen, Steuern und Förderungen</b> . . . . .	142
<b>Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum</b> <b>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</b> <b>gemischtgenutzte Gebäude</b> . . . . .	164
<b>Die neue Spekulationsfrist bei</b> <b>fremdgenutzten Immobilien</b> . . . . .	168
<b>Die Erbschaftsteuer und die Immobilie</b> . . . . .	171
<b>Förderung des Wohneigentums junger Familien</b> <b>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> . . . . .	178
<b>Steuerliche Anerkennung</b> . . . . .	178
<b>Disagioerstattung</b> . . . . .	179
<b>Das Disagiosplitting</b> . . . . .	179
<b>Darlehensvergleich für den Kapitalanleger</b> . . . . .	181
<b>Aufgabenstellung</b> . . . . .	181
<b>Annuitätendarlehen contra Festhypothek</b> . . . . .	183
<b>Das Finanzierungsgutachten</b> . . . . .	187
<b>Berechnung des Finanzierungsbedarfs</b> . . . . .	188
<b>Darlehenszusammenstellung</b> . . . . .	192
<b>Vorsorgeversicherungen</b> . . . . .	193
<b>Steuern und Eigenheimzulagen</b> . . . . .	197
<b>Immobilienangaben und Aufteilungen</b> . . . . .	197
<b>Eigennutzung/Arbeitszimmer</b> . . . . .	198
<b>Investitionsbilanz</b> . . . . .	199
<b>Liquiditätsbetrachtung</b> . . . . .	199
<b>Liquiditätsübersicht</b> . . . . .	201
<b>Die Darlehensanalyse</b> . . . . .	201

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

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

<b>Schlußwort</b> . . . . .	309
-----------------------------	-----

<b>Register</b> . . . . .	311
---------------------------	-----