

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	11
I Wie komme ich an die "richtige" Immobilie	13
1. Immobilie gesucht	13
1.1 Bauen, kaufen oder ersteigern	13
1.2 Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus	23
1.3 Typen-, Architekten- oder Fertighaus	26
2. Grundstückskauf	29
2.1 Standortprofil	29
2.2 Günstige Wege zum Grundstück	37
2.3 Erbbaupacht	39
2.4. Kaufabschluss	41
2.4.1 Grundbuch	41
2.4.2 Kataster	43
2.4.3 Kaufvertrag	44
2.4.4 Besonderheiten bei einer Eigentumswohnung	49
3. Eigenleistung	53
4. Grundriss	57
4.1. Wie viel Wohnfläche wird benötigt?	57
4.2 Effiziente Grundrisse	61
4.3 Pro und Kontra: Balkon, Keller, Garage, Rollläden	65
4.4 Aus- und Umbaumöglichkeiten	72
4.5 Wohnfläche berechnen	73
4.5.1 DIN-Norm 277	73
4.5.2 Die Zweite Berechnungsverordnung	76

5. Bauweise	79
5.1 Baustoff	79
5.1.1 Wände	80
5.1.2 Decken	82
5.1.3 Außenverkleidung	83
5.1.4 Dachkonstruktion und –deckung	85
5.1.5 Türen	87
5.1.6 Fenster und Verglasung	88
5.1.7 Innenausbau	89
5.1.8 Technik und Installation	90
5.1.9 Heizung	91
5.2 Energie- und wassersparend bauen	93
6. Kostenplan	97
6.1 Kosten schätzen nach DIN	97
6.2 Kosten kalkulieren nach Gewerken	99
7. Architekt	101
7.1 Architektenleistungen / Architektenhonorar (HOAI)	101
7.2 Architektenvertrag	109
8. Angebot und Auftragsvergabe	111
8.1 Leistungsverzeichnis / Angebot	111
8.2 Auftragsvergabe: Bauvertrag	113
8.2.1 Leistungen des Auftragnehmers	113
8.2.2 Einheitspreis	114
8.2.3 Allgemeine Geschäftsbedingungen	114
8.2.4 Einbeziehung der VOB	116
8.2.5 Bauträger als Dienstleister	118
8.2.6 Vertragserfüllungsbürgschaft	118
8.2.7 Subunternehmer	119
8.2.8 Fertigstellungstermine und Konventionalstrafen	119
8.2.9 Abnahme	119
8.2.10 Makler- und Bauträgerverordnung	120
8.2.11 Vollstreckungsunterwerfung	121

9. Versicherungen	123
10. Baumanagement	127
10.1 Sparen durch optimalen Bauzeitplan und effiziente Materialwirtschaft	127
10.2 Gewährleistung/ Mängelbeseitigung	129
10.2.1 BGB-Vertrag	130
10.2.2 VOB-Vertrag	135
10.2.3 Selbstständiges Beweisverfahren	139
10.3 Abnahme	141
II Wie viel Haus kann ich mir leisten?	145
1. Ermittlung der monatlichen Belastbarkeit	145
2. Ermittlung des maximalen Kreditbetrags	152
3. Das verfügbare Eigenkapital	153
4. Ermittlung der maximalen Finanzierungsmöglichkeit	158
5. Ermittlung der maximalen Objektkosten	159
5.1 Kosten beim Kauf	160
5.2 Kosten beim Bau	161
5.3 Finanzierungsnebenkosten	164
5.4 Geldbeschaffungskosten	165
5.5. Sonstige Kosten	166
6. Die maximalen Objektkosten	168
6.1 Kauf einer Immobilie	169
6.2 Bau einer Immobilie	170
III Wie beschaffe ich mir eine günstige Finanzierung?	173
1. Der Immobilienwert für den Finanzierer	173
1.1 Beleihungswert	174
1.2 Beleihungsgrenze	176

2. Das Hypothekendarlehen	178
2.1 Annuitätendarlehen	180
2.1.1 Tilgungssatz	183
2.1.2 Effektiver Zins	184
2.1.2.1 Disagio	185
2.1.2.2 Zins- und Tilgungsverrechnung	188
2.1.2.3 Bearbeitungsgebühren	188
2.1.2.4 Anfänglich effektiver Jahreszins	189
2.1.3 Finanzierungsnebenkosten	189
2.1.4 Zinsbindungsfrist	193
2.2 Vorschaltarlehen	200
2.3 Variabler Zinssatz	200
2.4 Hypothekenmix	202
2.5 Sondertilgungen	203
2.6 Ratentilgungsdarlehen	206
3. Das Versicherungsdarlehen	209
3.1 Kombination aus Festdarlehen und Lebensversicherung	209
3.2 Ablauf einer Finanzierung	210
3.3 Finanzierungsvarianten	211
3.5 Probleme beim Versicherungsdarlehen	216
3.6 Versicherungsdarlehen für Selbstnutzer	220
3.7 Versicherungsdarlehen für Vermieter	222
3.8 Darlehen mit bestehender Lebensversicherung	222
3.9 Restschuldversicherung	224
4. Das Bauspardarlehen	227
4.1 Aufbau eines Bausparvertrages	228
4.1.1 Ansparphase	230
4.1.2 Zuteilung	231
4.1.3 Darlehensphase	233
4.2 Staatliche Bausparförderung	235
4.3 Zwischenfinanzierung und Vorfinanzierung	239
4.4 Sofortfinanzierung	245
5. Finanzierung mit Eigenheimzulage	249

6. Darlehen vom Staat	253
6.1 Wohnraumänderungsgesetz	253
6.2 Zweites Wohnungsbaugesetz	257
6.2.1 Erster Förderweg	257
6.2.2 Zweiter Förderweg	259
6.2.3 Dritter Förderweg	260
6.3 Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau	260
6.4 Kommunale Förderung	261
6.5 Lastenzuschuss	261
6.6 Adressenliste	262
6.7 Riester-Rente	264
7. Der Finanzierungsplan	266
8. Eigentum billiger als Mieten	270
IV Wie regle ich meine Anschlussfinanzierung?	275
1. Umfinanzierung nach der Zinsbindung: das Anschlussdarlehen	275
2. Umfinanzierung während der Zinsbindung	279
2.1 Sondertilgung und Umschuldung	280
2.2 Vorfälligkeitsentschädigung	280
3. Umfinanzierung als Rechenexempel	283
4. Vorzeitige Kündigung bei Hypothekendarlehen mit Disagio	285
5. Vorratsdarlehen	288
V Wieviel Geld muss ich einsetzen, um optimal Steuern zu sparen?	289
1. Selbstgenutzte Immobilien	290
1.1 Eigenheimzulage	290
1.1.1 Anspruchsberechtigte	290
1.1.2 Einkunftsgrenze	293
1.1.3 Fördergrundbetrag	295
1.1.4 Objektverbrauch	297

1.1.5	Kinderzulage	300
1.1.6	Öko-Zulagen	300
1.1.7	Anteil an Wohnungsbaugenossenschaften	302
1.1.8	Förderzeitraum	303
1.1.9	Gesamtkappung	304
1.1.10	Antrag und Auszahlung	306
1.2	Erhaltungsaufwand	307
1.3	Gebäude in Sanierungsgebieten und Baudenkmäler	308
1.4	Sonderabschreibungen Ost	310
1.5	Investitionszulagengesetz	311
1.6	Förderung und Steuervergünstigungen bei selbstgenutzten Immobilien ab 1.1.01	312
1.7	Finanzierungsstrategie für Selbstnutzer	314
2.	Vermietete Immobilien	314
2.1	Entscheidungsgrundlage: Rendite und Lage	315
2.2	Einkommensteuer	317
2.3	Einnahmen	321
2.4	Werbungskosten	323
2.4.1	Erhaltungsaufwand	324
2.4.3	Disagio	328
2.4.4	Vorfälligkeitsentschädigung	329
2.4.5	Werbungskosten-ABC	330
2.5	Abschreibungen	332
2.5.1	Lineare Abschreibung	335
2.5.2	Degressive Abschreibung	336
2.5.3	Erhöhte Abschreibungen	337
2.5.4	Wahl der Abschreibungsmethode	343
2.5.5	Wechsel von Selbstnutzung auf Vermietung	344
2.5.6	Sonderabschreibungen	345
2.6	Investitionszulagen in den neuen Bundesländern	349
2.7	Vermietung unter Marktmiete	352
2.8	Steuerfallen	354
2.9	Finanzierungsstrategie für Vermieter	358
3.	Mischnutzung	361

VI Wie sichere ich meine Finanzierung rechtlich ab?	365
1. Kreditvertrag	365
2. Bestandteile des Hypothekenvertrags	370
Stichwortverzeichnis	375
Inhaltsverzeichnis zur Bedienungsanleitung von WISO Bau & Kauf	389