

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	11
2	Für wen das Buch gedacht ist	13
3	Die Finanzierung	19
3.1	Investitionsbegriffe	19
3.2	Das erste Bankgespräch	24
3.3	Kaufnebenkosten	28
3.4	So rechnet die Bank	31
3.5	Annuitätendarlehen	35
3.6	Zinsbindung und Vertragslaufzeit	41
3.7	Kombination von Laufzeiten	42
3.8	Sondertilgungen	44
3.9	Endfälliges Darlehen	45
3.10	Anschlussfinanzierung	48
3.11	Finanzierungsbegriffe	49
3.12	Das Wichtige in Kürze	53
4	Die Suche nach einem geeigneten Objekt	55
4.1	Internetportale	55
4.2	Insolvenzen	58
4.3	Makler	59
4.4	Listenplatz	60
4.5	Zwangsversteigerungen	61
4.6	Konversionen von Gewerbeflächen	62
4.7	Das Wichtige in Kürze	63
5	Die Auswahl eines geeigneten Objekts	65
5.1	Die Kaufpreiserlegung	65
5.2	Die Lage des Grundstücks	68
5.3	Die Marktanalyse	69
5.4	Besichtigungen	71
5.5	Die Bewertung von Immobilien als Kapitalanlage	75
5.6	Die Eigenkapitalrendite	76
5.7	Mieteinkünfte und Mietrendite	78
5.8	Wertsteigerungen	80
5.9	Das Wichtige in Kürze	84

6	Der Kauf einer Immobilie	85
6.1	Der Kaufvertrag	85
6.2	Der Notartermin	89
6.3	Die Übergabe der Kaufsache	98
6.4	Das Kataster	100
6.5	Das Grundbuch	100
6.6	Baulasten	107
6.7	Das Wichtige in Kürze	108
7	Der Neubau einer Immobilie	109
7.1	Der Abbruch eines Bestandsgebäudes	109
7.2	Das Grundstück	112
7.3	Das Fertighaus	115
7.4	Das Architektenhaus	117
7.5	Schlüsselfertiges Bauen	119
7.6	Das Blockhaus	120
7.7	Die Phasen des Neubaus	121
7.8	Die Baukosten	122
7.9	Die Baunebenkosten	123
7.10	Öffentliche Förderungen für einen Neubau	125
7.11	Die steuerliche Behandlung der Baukosten von vermieteten Objekten	126
7.12	Das Wichtige in Kürze	129
8	Altbaurenovierung und Nutzungsänderung	131
8.1	Die Altbaurenovierung	131
8.2	Nutzungsänderungen – Umnutzung	134
8.3	Das Wichtige in Kürze	138
9	Das Sondereigentum	139
9.1	Wichtige Begriffe	139
9.2	Besonderheiten bei Eigentumswohnungen	142
9.3	Das Wichtige in Kürze	144
10	Die Suche nach einem Mieter	145
10.1	Die Mieterselbstauskunft	146
10.2	Der Mietvertrag	148
10.3	Das Übergabeprotokoll	150
10.4	Die Meldebestätigung/Vermieterbescheinigung	151
10.5	Weitere Hinweise zur Mietersuche	152
10.6	Das Wichtige in Kürze	153

11	Regelmäßige Verwaltungstätigkeiten	155
11.1	Verwalterssoftware oder Exceltabelle?	155
11.2	Erste Verwaltungstätigkeiten	156
11.3	Die Betriebskosten	158
11.4	Die Betriebskostenabrechnung	162
11.5	Abrechnungsbogen	163
11.6	Werbungskosten	165
11.7	Die Abschreibung	169
11.8	Staatliche Förderungen	172
11.9	Jahresabschluss und Steuererklärung	176
11.10	Steuerplanung	180
11.11	Das Wichtige in Kürze	186
12	Unregelmäßige Verwaltungstätigkeiten	189
12.1	Problemmieter	189
12.2	Die Räumungsklage	191
12.3	Die Zwangsräumung	192
12.4	Die ordentliche Kündigung von Mietverträgen	193
12.5	Die außerordentliche Kündigung	195
12.6	Mieterhöhungen	197
12.7	Die Mietpreisbremse	200
12.8	Der Energieausweis	202
12.9	Die Rendite optimieren	203
12.10	Versicherungen	209
12.11	Das Wichtige in Kürze	212
13	Übergabe von Immobilienbesitz	215
13.1	Der Verkauf	215
13.2	Die Schenkung/Übertragung	219
13.3	Die Vererbung	224
13.4	Das Wichtige in Kürze	234
14	Schlusswort	237
	Stichwortverzeichnis	239