

# INHALT

## 4 EINLEITUNG

- 4 Die eigene Immobilie:  
vom Traum zur Realität

## 7 DIE GESAMTKOSTEN BEI BAU UND KAUF

- 8 Der Kaufpreis für ein Bestandsobjekt
- 9 Neubau: Grundstück, Bau- und Baunebenkosten
- 10 Die Maklerkosten bei Bauvorhaben und Immobilienkaufen
- 11 Notar- und Grundbuchkosten für Kauf und Neubau
- 11 Grunderwerbsteuer für Immobilienkäufe und Bauvorhaben
- 13 Modernisierung und Renovierung bei Bestandsgebäuden
- 14 Finanzierungsnebenkosten für Bauvorhaben und Käufe
- 16 Sonstige Kosten
- 17 Gesamtkosten bei einer Anschlussfinanzierung

## 19 DIE GRÖSSTEN KOSTEN- TREIBER

- 20 Faktor Mensch
- 21 Die Energieeinsparverordnungen – Fluch oder Segen?
- 23 Welche Kosten kann ich beeinflussen?

## 33 WIE VIEL HAUS KANN ICH MIR LEISTEN?

- 34 Ihre monatlichen Einnahmen
- 36 Ihre monatlichen Ausgaben
- 38 Das verfügbare Vermögen
- 41 Bestehende Verbindlichkeiten
- 42 Der maximal mögliche Kaufpreis

## 45 DAS FINANZIERUNGS- GESPRÄCH

- 46 Welche Möglichkeiten einer Beratung gibt es eigentlich?
- 49 Konditionen verhandeln, Spielräume nutzen
- 50 Die eigene Vorstellung einer Finanzierung
- 52 Zusammenstellung der Unterlagen für die Finanzierung
- 53 Schufa und Schufa-Abfrage
- 54 Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es?
- 58 Worauf sollten Sie bei dem Gespräch achten?
- 60 Das professionelle und seriöse Konditionsangebot
- 62 Finanzierungsangebote vergleichen

## 65 DARLEHENSVERTRAG UND AUSZAHLUNG

- 66 Dokumentenbündel Darlehensvertrag
- 68 Welche Punkte prüfe ich in den Vertragsunterlagen?
- 72 Die Darlehensaushaltung

## **79 STEUERN RUND UM DIE IMMOBILIE**

- 80 Die Grunderwerbsteuer**
- 88 Fragen an den Steuerberater**

## **90 SERVICE**

- 90 Register**
- 93 Impressum**

## **94 FORMULARE**

- 97 Gesamtkostenermittlung für den Kauf und den Bau einer Immobilie**
- 99 Sonstige Kosten beim Umzug**
- 101 Wie berechne ich die möglichen Bereitstellungszinsen?**
- 103 Beeinflussbare Kostentreiber**
- 105 Was ist mir/uns beim Neubau unbedingt wichtig?**
- 107 Was ist mir/uns beim Kauf eines Bestandsobjekts unbedingt wichtig und zwingend?**
- 109 In welchen Gewerken, Baumaterialien, Ausstattungsdetails steckt Einsparpotenzial?**
- 113 Ihre aktuelle Haushaltsbilanz**
- 117 Ihre Eigenkapitalersatzmittel**
- 119 Vermögensaufstellung und Eigenkapital**
- 121 Verbindlichkeitenaufstellung und monatliche Belastung**
- 123 Individuelle, maximale Kaufpreisermittlung**
- 125 Beratung beim Darlehensgeber oder Darlehensvermittler?**
- 129 Was bestimmt den Sollzins bei meiner Finanzierungsfrage?**
- 133 Vorbereitung auf Ihr Finanzierungsgespräch**
- 137 Darlehenskündigung nach § 489 BGB**
- 139 Unterlagen für Ihre Kreditgespräche**
- 141 Baubeschreibung**
- 143 Wohnflächenberechnung**
- 145 Aufstellung Modernisierungskosten**
- 147 Konditionsangebot**
- 149 Vergleich von Konditionsangeboten (Annuitätendarlehen)**
- 151 Zahlungsplan nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**
- 153 Prüfung aller Darlehensvertragsunterlagen**
- 155 Schritte vom Darlehensvertrag bis zur Auszahlung**
- 157 Steuerliche Auswirkung von Immobilien**
- 159 An Grund(erwerb)steuern denken und diese reduzieren**