

# INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort .....	V
Autoren .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XI
1. Überblick über das Konzept Vorsorgewohnung .....	1
2. Der Weg zur Vorsorgewohnung .....	5
2.1 Auswahl der Immobilie .....	5
2.1.1 Lage .....	5
2.1.2 Planung .....	6
2.2 Koordination der vertraglichen und rechtlichen Abwicklung des Wohnungserwerbes .....	10
2.2.1 Auswahl Vertragserrichter und Treuhänder .....	10
2.2.2 Vertragsabschluss .....	10
2.2.3 Vertragsabwicklung .....	11
2.3 Vorbereitung der steuerlichen Konzeption .....	13
2.3.1 Berücksichtigung der persönlichen Einkommenssituation .....	13
2.3.2 Berücksichtigung der Lebensplanung .....	14
2.3.3 Aufbereitung und Darstellung des Gesamtprojekts .....	15
2.4 Finanzierung .....	18
2.4.1 Grundlagen .....	18
2.4.2 Finanzierungsparameter .....	19
2.4.3 Besonderheiten bei Vorsorgewohnungen .....	20
2.4.4 Sicherheiten .....	21
2.5 Bauüberwachung .....	22
2.6 Vermietung der Vorsorgewohnung .....	23
2.6.1 Vermarktung .....	23
2.6.2 Mietvertrag .....	24
2.6.3 Weitervermietung .....	26
2.7 Verwaltung der Vorsorgewohnung .....	26
2.7.1 Verwaltung der Wohnung und Abschluss der Mietverträge .....	26
2.7.2 Verwaltung des Hauses .....	30
2.7.3 Steuerliches Service .....	31
2.8 Musterplanrechnung .....	31
3. Rechtliche Aspekte .....	43
3.1 Grundbuch .....	43
3.1.1 Grundbuchsprinzipien .....	43

V

VII

XI

1

5

5

5

6

10

10

10

11

13

13

14

15

18

18

19

20

21

22

23

23

23

24

24

26

26

26

30

31

31

31

IX

3.1.2 Aufbau des Grundbuches .....	45
3.1.3 Die Eintragungsarten .....	47
3.2 Makler .....	49
3.2.1 Maklervertrag .....	49
3.2.2 Provisionsanspruch .....	54
3.2.3 Rücktrittsrechte vom Immobiliengeschäft .....	55
3.3 Das Wohnungseigentum .....	57
3.3.1 Was bedeutet Wohnungseigentum? .....	57
3.3.2 Begründung von Wohnungseigentum .....	58
3.3.3 Woran kann Wohnungseigentum begründet werden? .....	59
3.3.4 Wer kann Wohnungseigentümer sein? .....	61
3.3.5 Die Eigentümerpartnerschaft .....	62
3.3.6 Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator ..	66
3.3.7 Gemeinschaft der Miteigentümer/Verwaltung der Liegenschaft .....	66
3.4 Der Wohnungskauf .....	67
3.4.1 Kauf einer existenten Eigentumswohnung – der Treuhänder .....	68
3.4.2 Kauf einer existenten Wohnung, an der noch nicht Wohnungseigentum begründet wurde .....	70
3.4.3 Kauf einer noch nicht existenten Wohnung .....	72
3.5 Die Vermietung/Verwaltung .....	82
3.5.1 Der Mietvertrag .....	83
3.5.2 Verwaltung .....	86
<b>4. Steuerliche Behandlung der Vorsorgewohnung .....</b>	<b>89</b>
4.1 Allgemeines .....	89
4.2 Definition Vorsorgewohnung .....	90
4.3 Steuerliche Behandlung .....	90
4.3.1 Einkommensteuer .....	90
4.3.2 Liebhaberei – Risikoquelle? .....	98
4.3.3 Umsatzsteuer .....	102
4.3.4 Veräußerung der Vorsorgewohnung .....	109
4.3.5 Verschenken der Vorsorgewohnung .....	112
4.3.6 Übertragung von Todes wegen .....	114
4.3.7 Praktikertipps für Ihre Vorsorgewohnung .....	115
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>117</b>