

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

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
4.	Steuerliche Behandlung der Vorsorgewohnung	89
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
	Stichwortverzeichnis	117