

INHALTSVERZEICHNIS

I. REICH WERDEN MIT WOHNIMMOBILIEN - WIE GEHT DAS? -----	13
1. Kann man mit Wohnimmobilien wirklich Geld verdienen? -----	14
2. Wie viel kann ich verdienen und wie viel muss ich investieren? ---	16
3. Welche Voraussetzungen muss ich erfüllen? -----	18
4. Wie werde ich vom Laien zum Profi?-----	21
5. Grundüberlegungen zur Rendite von Wohnimmobilien-----	22
a) Errechnung der Rendite-----	22
b) Vervielfältiger -----	27
c) Nachsteuerrendite -----	29
d) Verauflerungsgewinne -----	30
6. Die Optimale Strategie für Renditeimmobilien -----	31
a) Laufende Mietrenditen mit Steigerungspotential -----	32
b) Chance auf Wertsteigerung und Verauflerungsgewinne-----	33
c) Möglichst niedrige Steuern -----	36
d) Möglichst hohe Eigenkapitalrendite-----	37
e) Geringe Eigenkapitalbindung & Inflation -----	41
f) Risikosteuerung -----	42
g) Ist die „Mietpreisbremse“ ein Problem? -----	44
h) Im Einkauf liegt der Segen! -----	45
i) Strategien für die richtige Mieterauswahl-----	49
7. Beispiel für erfolgreichen Deal -----	52
8. Beteiligung an Renditeimmobilien -----	58
a) Geschlossener Immobilienfonds-----	59
b) Offener Immobilienfonds -----	60
c) Immobilienpool „Family & Friends“ -----	61

II. WIE FINDET MAN GEEIGNETE RENDITEIMMOBILIEN? -----	63
1. Auswahl des Investitionsstandortes-----	64
a) Makroanalyse eines Standortes -----	68
b) Mikroanalyse eines Standortes -----	71
2. Spielraum für eine Aufwertungsstrategie gegeben?-----	74
3. Entwicklung eines Suchprofils -----	76
4. Klassische und innovative Einkaufsquellen in angespannten Märkten -----	77
a) Internetportale -----	77
b) Immobilienmakler -----	78
c) Suchanzeigen -----	81
d) Netzwerken -----	81
III. DIE STRATEGISCHEN PARTNER -----	83
1. Kann ich alles selbst machen? -----	83
2. Welche strategischen Partner brauche ich? -----	85
a) Der Immobilienmakler -----	85
b) Die Bank -----	88
c) Der Bausachverständige -----	91
d) Der Wertgutachter -----	92
e) Die Hausverwaltung -----	97
f) Der Rechtsanwalt -----	97
g) Der Steuerberater -----	99
IV. SYSTEMATISCHE PRÜFUNG DER GEFUNDENEN RENDITEIMMOBILIE -----	101
1. Welche Rendite ist erzielbar?-----	102
2. Welcher Kaufpreis ist angemessen? - Verlässliche Quellen für Marktdaten -----	103

a) Marktmiete und relevanter Vervielfältiger -----	104
b) Richtwerttabellen des Gutachterausschusses -----	105
3. Worauf kommt es an (Prüfkriterien)?-----	106
4. Prüfung der Bausubstanz und Objektqualität -----	107
5. Rechtliche Prüfung der Immobilie-----	108
a) Grundbuchauszug-----	108
b) Mietverträge-----	109
c) Baugenehmigung-----	113
d) Besonderheiten bei Eigentumswohnungen -----	114
e) Rechtlicher Spielraum für Aufwertungsstrategien -----	117
V. ABSCHLUSS DER VERTRÄGE -----	119
1. Phasen des Erwerbsvorgangs -----	120
a) Abschluss des notariellen Kaufvertrages -----	122
b) Vollzug des Immobilienkaufvertrages -----	126
c) Besitzübergang -----	129
2. Besonderheiten bei Kauf einer Neubauimmobilie vom Bauträger--	131
3. Kaufvertrag über unbebautes Grundstück und Bau in Eigenregie--	136
a) Kauf des Grundstückes -----	137
b) Planung der Bebauung -----	137
c) Abschluss der Bauverträge-----	144
d) Sicherung und Durchsetzung der Rechte des Bauherrn -----	157
e) Schlussabnahme -----	157
4. Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung -----	159
a) Phasen des Versteigerungstermins -----	161
b) Inhalt und Bedeutung des Zuschlagsbeschlusses -----	164
5. Das Timing: Abschlusszeitpunkt für Darlehensvertrag und Grundschuldbestellung -----	165

VI. GRUNDLAGEN DES IMMOBILIENRECHTES ----- 167

1. Öffentliches Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht -----	168
a) Bauplanungsrecht-----	169
b) Baugenehmigung -----	174
2. Zivilrechtliches Grundstücksrecht und Grundbuch-----	175
a) Aufbau und Funktion des Grundbuchs -----	176
b) Mehrheit von Eigentümern-----	190
c) Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) -----	192
d) Sonderfall "Erbpachtimmobilie" -----	197

VII. STEUERRECHTLICHE BEHANDLUNG DER RENDITEIMMOBILIE ----- 199

1. Einkommensteuer -----	200
a) Laufende Erträge aus Vermietung und Verpachtung -----	200
b) Verauflerungsgewinne -----	209
2. Erbschaftssteuer und Schenkungssteuer-----	211
a) Bemessungsgrundlage bei Immobilienvermögen -----	212
b) Freibeträge und Steuersätze-----	214
3. Grunderwerbsteuer -----	218
4. Grundsteuern -----	220

VIII. FINANZIERUNG DER IMMOBILIE (EIGENKAPITAL & DARLEHEN)----- 221

1. Wie sollte die Finanzierung aussehen? -----	224
a) Kapitaldienstfähigkeit der Immobilie-----	225
b) Beleihungswert der Immobilie-----	227
c) Festlegung der Finanzierungsstruktur-----	228
2. Annuitätendarlehen mit Festzinssatzbindung -----	229
a) Nominalzinssatz und Effektivzinssatz -----	231
b) Anfänglicher Tilgungssatz und monatliche Belastung -----	232

c) Länge der Zinsfestschreibung -----	236
d) Vertragliche Sondertilgungsrechte -----	239
e) Variabler Zinssatz -----	242
f) Forward-Darlehen -----	243
g) Disagio-----	245
3. Förderkredite & Zuschüsse -----	246
4. Lebensversicherung als Darlehensgeber-----	248
5. Pfandbriefbanken -----	250
6. Direktbanken und Finanzmakler -----	251
7. Kreditnebenkosten, Gebühren und Bankentgelte -----	252
a) Wertermittlungsgebühr für die Immobilie-----	253
b) Vorfälligkeitsentschädigung -----	253
c) Abschluss- oder Bearbeitungsgebühren -----	257
d) Bereitstellungszinsen -----	258
IX. BERECHNUNGSTOOL FÜR FINANZIERUNGSSTRUKTUR & RENDITE -----	259
1. Basisdaten -----	260
2. Mieterliste -----	264
3. Konditionen und Kosten des Darlehens-----	266
4. Cashflow & Rendite mit 10 Jahresprognose-----	270