

# INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT -----	4
---------------	---

I. FINANZIERUNG DES EIGENHEIMS----	13
------------------------------------	----

1. Ermittlung von Anschaffungskosten & Darlehensbedarf -----	14
a) Anschaffungskosten & Kaufnebenkosten-----	14
b) Ermittlung des Darlehensbedarfes -----	16
2. Wie viel Eigenheim können Sie sich leisten?-----	17
a) Maximaler Darlehensbetrag -----	18
b) Errechnung der maximalen Objektkosten-----	20
3. Eigenkapitalanteil & Konditionen eines Darlehens ---	22
4. Der Klassiker: Annuitätendarlehen-----	28
a) Nominalzinssatz und Effektivzinssatz -----	29
b) Anfänglicher Tilgungssatz und monatliche Belastung -----	31
c) Länge der Zinsfestschreibung -----	35
d) Vertragliche Sondertilgungsrechte -----	42
e) Variabler Zinssatz -----	45
f) Forward-Darlehen-----	48
g) Disagio-----	49
5. Bauspardarlehen -----	51
6. Förderkredite & Zuschüsse -----	56
7. Lebensversicherung als Darlehensgeber -----	59
8. Pfandbriefbanken -----	60

9.	Direktbanken und Finanzmakler -----	61
10.	Gebühren & Bankentgelte-----	62
a)	Wertermittlungsgebühr für die Immobilie-----	63
b)	Vorfälligkeitsentschädigung-----	64
c)	Abschluss- oder Bearbeitungsgebühren-----	69
d)	Bereitstellungszinsen-----	70

## **II. WIE FINDET MAN DIE RICHTIGE IMMOBILIE UND DEN ANGEMESSENEN KAUFPREIS? ----- 71**

1.	Klassische & innovative Einkaufsquellen -----	71
a)	Internetportale -----	71
b)	Immobilienmakler -----	73
c)	Suchanzeigen -----	76
d)	Netzwerken -----	76
2.	Grundüberlegungen zum Wert und zum Kaufpreis ---	78
a)	Vergleichswertverfahren -----	78
b)	Ertragswertverfahren-----	79
c)	Adjustierung der Durchschnittswerte -----	82
d)	Langfristige & überregionale Trends -----	86
3.	Verhandeln lohnt sich! -----	88

## **III. VERMÖGENSAUFBAU MIT EIGENHEIMERWERB ----- 93**

## **IV. DIE STRATEGISCHEN PARTNER----- 97**

1.	Der Immobilienmakler -----	98
2.	Die Bank-----	102

3.	Der Bausachverständige -----	104
4.	Der Wertgutachter -----	105
5.	Die Hausverwaltung bei Eigentumswohnungen -----	110
6.	Der Rechtsanwalt -----	111

## **V. SYSTEMATISCHE PRÜFUNG DER IMMOBILIE ----- 113**

1.	Prüfkriterien für Immobilien -----	113
2.	Prüfung der Bausubstanz und Objektqualität -----	114
3.	Rechtliche Prüfung der Immobilie-----	117
a)	<i>Grundbuchauszug</i> -----	117
b)	<i>Baugenehmigung</i> -----	118
c)	<i>Besonderheiten bei Eigentumswohnungen</i> -----	120

## **VI. ABSCHLUSS DER VERTRÄGE ----- 123**

1.	Notarieller Kaufvertrag & Ablauf des Erwerbes-----	125
a)	<i>Abschluss des notariellen Kaufvertrages</i> -----	126
b)	<i>Besitzübergang</i> -----	129
2.	Besonderheiten beim Kauf vom Bauträger-----	130
3.	Kaufvertrag über Grundstück & Bau in Eigenregie --	135
a)	<i>Kauf des Grundstückes</i> -----	136
b)	<i>Planung der Bebauung</i> -----	137
c)	<i>Abschluss der Bauverträge</i> -----	145
d)	<i>Sicherung und Durchsetzung der Rechte des Bauherrn</i> -----	158
e)	<i>Schlussabnahme</i> -----	159
4.	Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung -----	161

a)	<i>Phasen des Versteigerungstermins</i> -----	164
b)	<i>Inhalt &amp; Bedeutung des Zuschlagsbeschlusses</i> -----	168
5.	<i>Das Timing für den Abschluss der Verträge</i> -----	169

## **VII. GRUNDLAGEN DES IMMOBILIENRECHTES ----- 171**

1.	<i>Öffentliches Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht</i> -----	172
a)	<i>Bauplanungsrecht</i> -----	173
b)	<i>Baugenehmigung</i> -----	178
2.	<i>Zivilrechtliches Grundstücksrecht und Grundbuch</i> -----	180
a)	<i>Aufbau und Funktion des Grundbuches</i> -----	180
b)	<i>Mehrheit von Eigentümern</i> -----	198
c)	<i>Besonderheiten bei Eigentumswohnungen</i> -----	201
d)	<i>Sonderfall "Erbpachtimmobilie"</i> -----	206

## **VIII. STEUERRECHTLICHE BEHANDLUNG & STAATLICHE FÖRDERUNG ----- 209**

1.	<i>Veräußerungsgewinne</i> -----	209
2.	<i>Abgeltungssteuer</i> -----	210
3.	<i>Denkmalschutzimmobilie</i> -----	212
4.	<i>Wohn-Riester</i> -----	213
5.	<i>Grunderwerbsteuer</i> -----	217
a)	<i>Entstehung der Steuer</i> -----	217
b)	<i>Steuersätze</i> -----	218
c)	<i>Schuldner der Steuer</i> -----	219
d)	<i>Steuerfalle Instandhaltungsrücklage</i> -----	220
e)	<i>Steuerfalle Bauträgerimmobilie</i> -----	221

6.	Erbschafts- & Schenkungssteuer -----	223
a)	<i>Bemessungsgrundlage bei Immobilienvermögen</i> ----	225
b)	<i>Freibeträge und Steuersätze</i> -----	227
7.	Grundsteuern -----	231

## **IX. BERECHNUNGSTOOL FÜR IMMOBILIENDARLEHEN -----232**

1.	Basisdaten -----	232
2.	Konditionen und Kosten des Darlehens-----	235

## **INDEX ----- 240**

## **DER AUTOR -----244**