

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT -----	4
I. STEUERRECHTLICHE BEHANDLUNG DER RENDITEIMMOBILIE -----	9
 1. Einkommensteuer -----	9
a) Laufende Erträge aus Vermietung und Verpachtung -----	10
b) Veräußerungsgewinne -----	22
c) „Drei-Objekt-Grenze“ -----	23
d) Abgeltungssteuer -----	25
 2. Erbschaftssteuer und Schenkungssteuer -----	26
a) Bemessungsgrundlage bei Immobilienvermögen -----	28
b) Freibeträge und Steuersätze -----	31
 3. Grunderwerbsteuer -----	36
a) Entstehung der Steuer -----	36
b) Steuersätze -----	37
c) Schuldner der Steuer -----	38
d) Steuerfalle Instandhaltungsrücklage -----	39
e) Steuerfalle Bauträgerimmobilie -----	40
 4. Grundsteuern -----	42
 5. Kauf & Verwaltung von Immobilien durch eine GmbH -----	43
II. WARUM KENNTNISSE IM MIETRECHT HILFREICH SIND-----	46
III. EINFÜHRUNG INS MIETRECHT & STRATEGIEN FÜR VERMIETER-----	50

1. Grundlagen des Wohnraummietrechtes -----	51
2. Mieterhöhungsstrategie -----	53
a) Einvernehmliche Mieterhöhung -----	56
b) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete -----	57
c) Mieterhöhung wegen Modernisierungen -----	62
d) Staffelmietvereinbarung -----	65
e) Indexmietvereinbarung -----	66
f) Nebenkostenvorauszahlung -----	68
3. Ist die „Mietpreisbremse“ ein Problem? -----	69
4. Strategien für die richtige Mieterauswahl -----	72
IV. RECHTLICHE PROBLEME MIT MIETERN & LÖSUNGEN -----	76
1. Mietrückstände-----	77
a) Kündigung wegen Zahlungsverzuges-----	77
b) Kündigung wegen wiederholter unpünktlicher Mietzahlung-----	80
2. Mietminderung wegen Mängeln -----	82
a) Mietminderungstabelle -----	83
b) Sachverhalt aufklären -----	99
c) Klare Vereinbarungen treffen und dokumentieren -----	102
d) Feststellungsklage -----	102
e) Alternative: Kündigung wegen Zahlungsverzuges -----	102
f) Kompromiss: Stundung, Vorbehaltzahlung oder Hinterlegung -----	104
3. Außerordentliche Kündigung -----	105
4. Zwangsräumung -----	107
BONUSMATERIAL-----	109
DER AUTOR-----	110