

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>VORWORT</b>	<b>4</b>
----------------	----------

<b>I. STEUERRECHTLICHE BEHANDLUNG DER RENDITEIMMOBILIE</b>	<b>9</b>
--	----------

<b>1. Einkommensteuer</b>	<b>9</b>
a) Laufende Erträge aus Vermietung und Verpachtung	10
b) Veräußerungsgewinne	22
c) „Drei-Objekt-Grenze“	23
d) Abgeltungssteuer	25

<b>2. Erbschaftssteuer und Schenkungssteuer</b>	<b>26</b>
a) Bemessungsgrundlage bei Immobilienvermögen	28
b) Freibeträge und Steuersätze	31

<b>3. Grunderwerbsteuer</b>	<b>36</b>
a) Entstehung der Steuer	36
b) Steuersätze	37
c) Schuldner der Steuer	38
d) Steuerfalle Instandhaltungsrücklage	39
e) Steuerfalle Bauträgerimmobilie	40

<b>4. Grundsteuern</b>	<b>42</b>
<b>5. Kauf &amp; Verwaltung von Immobilien durch eine GmbH</b>	<b>43</b>

<b>II. WARUM KENNTNISSE IM MIETRECHT HILFREICH SIND</b>	<b>46</b>
---	-----------

<b>III. EINFÜHRUNG INS MIETRECHT &amp; STRATEGIEN FÜR VERMIETER</b>	<b>50</b>
---	-----------

<b>1. Grundlagen des Wohnraummietrechtes</b>	<b>51</b>
<b>2. Mieterhöhungsstrategie</b>	<b>53</b>
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
<b>3. Ist die „Mietpreisbremse“ ein Problem?</b>	<b>69</b>
<b>4. Strategien für die richtige Mieterauswahl</b>	<b>72</b>
<b>IV. RECHTLICHE PROBLEME MIT MIETERN &amp; LÖSUNGEN</b>	<b>76</b>
<b>1. Mietrückstände</b>	<b>77</b>
a) Kündigung wegen Zahlungsverzuges	77
b) Kündigung wegen wiederholt unpünktlicher Mietzahlung	80
<b>2. Mietminderung wegen Mängeln</b>	<b>82</b>
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, Vorbehaltszahlung oder Hinterlegung	104
<b>3. Außerordentliche Kündigung</b>	<b>105</b>
<b>4. Zwangsräumung</b>	<b>107</b>
<b>BONUSMATERIAL</b>	<b>109</b>
<b>DER AUTOR</b>	<b>110</b>