

# Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	<b>9</b>
<b>Einführung in das deutsche Steuersystem</b> .....	<b>15</b>
Progressiver Steuertarif .....	20
Linearer Steuertarif .....	21
Deine eigene Situation .....	23
Dein persönlicher Steuersatz .....	26
<b>Kostenarten und Einkunftsprognose</b> .....	<b>31</b>
Echte Kosten .....	32
Kalkulatorische Kosten .....	32
Steuerliche Kosten .....	33
Prognostizierte Einkünfte .....	35
Die steuerliche Kalkulation hat Vorrang .....	36
<b>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b> .....	<b>41</b>
Einnahmen .....	42
Werbungskosten .....	44
Absetzung für Abnutzung – AfA .....	51
Erhaltungsaufwand – die goldene Gans für Investoren .....	58
<b>Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten – die korrekte Aufteilung...</b>	<b>65</b>
<b>Potenziale, die sich aus deinem persönlichen Steuersatz ergeben</b> .....	<b>75</b>
Steuerfreie Gewinne aus Immobilienverkäufen .....	75
Gewerblicher Grundstückshandel .....	82
Baumaßnahmen – die Königsdisziplin eines jeden Privatinvestors! .....	89
<b>Gesellschaften</b> .....	<b>101</b>
GbR .....	101

OHG .....	102
GmbH & Co. KG .....	102
Vermögensverwaltende GmbH .....	105
Steuerfreie Rücklagen (u. a. 6b-Rücklage) .....	111
Holding .....	115
Stiftung .....	122
Genossenschaft .....	127
<b>Finanzierung .....</b>	<b>129</b>
Echte Abschnittsfinanzierung .....	131
Unechte Abschnittsfinanzierung .....	132
Zinsbindung versus variable Finanzierung .....	133
Cap oder Swap .....	135
Mitfinanzierung der Modernisierungskosten .....	136
Bewertung und Kapitaldienstfähigkeit .....	137
Haushaltsrechnung auf Ist-Basis .....	139
Haushaltsrechnung auf Risiko-Basis .....	143
Vorsicht beim Rentenrisiko .....	148
Die optimale Tilgung .....	149
Die optimale Zinsbindung .....	150
Verkäuferfinanzierung und weitere Optionen .....	154
GmbH oder Stiftung als Darlehensnehmer oder -geber .....	158
Holding oder Stiftung gibt einer operativen GmbH ein Darlehen .....	158
Grundsätzliches zur GmbH-Kreditprüfung .....	159
Darlehensvertrag – das sollte vereinbart werden .....	160
Finanzierungsbestätigung .....	165
<b>Die besten Steuerstrategien für Immobilieninvestoren .....</b>	<b>167</b>
Buy & Hold .....	167
Buy & Cash .....	175
Übertragung von Immobilien in die GmbH .....	183
Entwickeln & Halten .....	186
Buy, Fix & Cash .....	196
Strategiekombinationen Buy-&Hold- und Buy-&-Cash .....	200
Airbnb und möbliertes Vermieten .....	203
Denkmalimmobilien und Objekte im Sanierungsgebiet .....	209
Ehegattenschaukel .....	216

Strategie für den Ruhestand .....	218
Mit einer Stiftung hast du es geschafft!.....	220
Das schnelle Geld mit Fix & Flip .....	223
Co-Investments.....	226
<b>Die Eigenkapital-Strategien.....</b>	<b>229</b>
Rollierendes Eigenkapital.....	233
3+X-Strategie .....	234
Flip & Weg .....	237
Vv-Turbo .....	238
<b>Vorstellung Till und Erik .....</b>	<b>241</b>
Till Salewski .....	241
Erik Renk .....	242
<b>Schluss.....</b>	<b>245</b>
<b>Anhang.....</b>	<b>246</b>