
Rolf Klein

Richtige Baufinanzierung

Der umfassende Ratgeber für den
privaten Immobilienerwerber

Aktualisierte und erweiterte Neuausgabe

Mit der neuen Steuergesetzgebung

ECON Taschenbuch Verlag

Inhalt

Vorwort	11
Einleitung	13
Was kann ich mir leisten?	15
Ermittlung der maximalen Fremdmittel- aufnahme und der maximalen Objektkosten...	16
Konditionstableaus	23
Die Zusatzkosten beim Immobilienerwerb	25
Die Erwerbs- und Anschaffungsnebenkosten ..	25
Die Finanzierungsnebenkosten	27
Die Nebenkosten nach Bezug	30
Der Beleihungswert einer Immobilie	32
Die Rolle des Beleihungswertes bei der Darlehenskondition	32
Die Beleihungsunterlagen	34
Die Darlehensformen und ihre Strukturen	37
Annuitätendarlehen	37
Festhypothek	41
Bauspardarlehen	46
Annuitätendarlehen contra Festhypothek	51
Festhypothek	51
Der Endaltertarif	51
Darlehen und Abschluß einer KLV mit geringerer Versicherungssumme	52

Zusatzversicherungen	53
Der günstigere Zinssatz	53
Darlehenslaufzeiten bei unterschiedlichen Renditen einer KLV	54
Beispiel der Festhypothek	55
Die Überschußbeteiligung	57
Die Konsequenz einer geringeren Überschußbeteiligung	60
Die wichtigsten Auswirkungen des Steuer- änderungsgesetzes 1992 auf die Finanzierungen mit einer KLV Rentenversicherung als Tilgungsin- strument	61
Annuitätendarlehen	74
Die Auswirkungen verschiedener Zins- und Tilgungsverrechnungsvarianten	74
Darlehenslaufzeiten in Abhängigkeit von Zins und Tilgung	76
Die Todesfallabsicherung	76
Die Risikolebensversicherung	77
Verwendung der Überschüsse	79
Die Gesundheitsprüfung	80
Die RLV und Zusatzversicherungen	81
Beispiel des Annuitätendarlehens	82
Ergebnisse des Vergleiches Annuitätendarlehen contra Festhypothek	83
Die Vor- und Nachteile der zwei Darlehenstypen in Kürze	83
Meine persönliche Meinung	86
Annuitätendarlehen contra Bausparen	88
Allgemeines zum Thema Bausparen	88
Das Bausparkollektiv	90
Die staatliche Förderung	91

Bausparvertrag zu hoch abgeschlossen?	93
Bausparvertrag beim Bau/Kauf des Wunsch- häuschens noch nicht ausreichend bespart? . . .	94
Der Bausparvertrag von Angehörigen	95
Wovon hängt die Zuteilungsreife eines Bauspar- vertrages ab?	95
Der direkte Vergleich	98
Bausparen mit Zwischenfinanzierung	99
»Just-in-time-Garantie« – die neue Bauspar- innovation?	105
Die Vor- und Nachteile der zwei Darlehentypen in Kürze	105
Meine persönliche Meinung	107
Die Tilgungsaussetzung gegen einen Bausparvertrag	107
Das Beispiel	108
Die Alternative	109
Das Resultat	110
Meine persönliche Meinung	111
Die innovativen Finanzierungsformen	112
Die Chancen und Risiken in Zahlen	113
Die richtige Zinsfestschreibungszeit	115
Meine Empfehlungen bezogen auf die Umlaufrendite	115
Thema Disagio	118
Immobilien und das Finanzamt	120
Die Grundförderung nach §10e EStG	120
Einschränkung des §10e EStG beim Kauf von Altbauten ab 1994	127
Schema zur Berechnung der Abschreibungsbe- messungsgrundlage gemäß §10e EStG	129

Die neue Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach dem Eigenheimzulagengesetz .	130
Absetzung für Abnutzung (AfA)	136
Das Arbeitszimmer	139
Renovierungsaufwendungen (Vorkosten) oder nachträgliche Herstellkosten?	142
Werbungskosten bei vermieteten Immobilien . .	143
Der Werbungskostenpauschbetrag.	145
Abschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz (Sonder-AfA bis 31.12.96)	148
Abschreibungen bei Altbausanierungen in den neuen Bundesländern (bis 31.12.96)	150
Die neue Sonder-AfA	152
Abschreibungen und Förderungen im Überblick	154
Das Disagio	162
Das Disagio beim Selbstnutzer (bis 31.12.95) . . .	164
Das Disagio beim Kapitalanleger	165
Das Disagio bei LV-Finanzierungen	165
Steuerliche Anerkennung	166
Disagioerstattung	166
Das Disagio-Splitting	167
Darlehensvergleich für den Kapitalanleger	169
Aufgabenstellung	169
Grundsätzliches zum Thema	171
Annuitätendarlehen contra Festhypothek	172
Das Finanzierungsgutachten	177
Berechnung des Finanzierungsbedarfs	178
Darlehenszusammenstellung	181
Berechnung der Steuerersparnis	182

Aufwand, Finanzmittel, Nettoeinkommen	187
Die Darlehensanalyse	188
Zahlungsplan	192
Steuerliche Auswirkungen	194
Dynamische Darlehensbetrachtung	196
Zins- und Tilgungsverlauf	198
Restschuld- und Todesfallschutzentwicklung . .	199
Ergebnisse im Überblick	200
Anmerkungen zum Finanzierungsgutachten . .	201
Achtung – Vorsicht bei Computeranalysen	201
Kaufen oder mieten?	203
Aufgabenstellung	203
Kauf oder Miete – Jahrestabelle	206
Eine zweite Darstellungsform	210
Die Eigenkapitalbildung	214
Die staatliche Bausparförderung	215
Grundsätzliches zum Wohnungsbauprämien-	
gesetz	215
Die alternative Eigenkapitalbildung	218
Aufgabenstellung	218
Resultat	220
Wie bewertet man eine Immobilie?	224
Aufgabenstellung zur Wertschätzung	226
Wohnwert, Bauart und Ausstattung	227
Durchschnittskubikmeterpreise 1913	228
Abschlag durch Alter	229
Schema zur Ermittlung des Sachwertes	230
Schema zur Ermittlung des Ertragswertes	231
Sonstiges	233

Die steuerliche Absetzbarkeit von Lebensversicherungsbeiträgen	233
Die Berufsunfähigkeitsversicherung	235
Was bedeutet die Berufsunfähigkeit laut Definition?	237
Die Rente und die Beitragsbefreiung	238
Versicherungen rund ums Haus	240
Die Erbschaftsteuer und die Lebens- versicherung	246
Die Erbschaftsteuer und die Immobilie	248
Die Vorfälligkeitsentschädigung	248
Die Teilungserklärung	250
Die staatliche Eigenheimförderung	252
Gerichtsurteile (kurzgefaßt)	255
Wichtige Paragraphen (BGB)	266
Das Lexikon zur Immobilienfinanzierung	270
Das Lexikon zu Baurecht und Behördenarbeit	301
Schlußbemerkung	312
Register	314