

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1. Wer sollte sich dieses Buch anschaffen?	13
2. Was kann ich mir leisten?	15
Aufgabenstellung für die Ermittlung der maximalen Fremdmittelaufnahme und der maximalen Objektkosten	16
Schema 1 – Ermittlung der maximalen Fremdmittelaufnahme	17
Schema 2 – Ermittlung der maximalen Objektkosten	20
3. Wie bewerte ich eine Immobilie?	23
Aufgabenstellung zur Wertschätzung	24
Schema 3 – Ermittlung des Sachwertes	28
Schema 4 – Ermittlung des Ertragswertes	29
Der Beleihungswert und die Aufteilung in die 1a- und 1b-Hypothek	30
Die Beleihungsunterlagen	31
4. Die Darlehensformen und ihre Strukturen	33
Annuitätendarlehen	33
Festhypothek	36
Bauspardarlehen	39

5. Festhypothek contra Annuitätendarlehen	43
Festhypothek	43
Der Endaltertarif	43
Darlehen und Abschluß einer KLV mit geringerer Versicherungssumme	44
Zusatzversicherungen	44
Der günstigere Zinssatz	45
Die Überschußbeteiligung	45
Die steuerliche Absetzbarkeit von Versicherungsbeiträgen	46
Darlehenskondition und Verlauf der Festhypothek . . .	51
Die Auswirkungen des Steueränderungsgesetzes 1992 auf die Baufinanzierungen mit der Kapitallebensversicherung	54
Annuitätendarlehen	58
Die Auswirkungen verschiedener Zins- und Tilgungsvarianten	58
Der Todesfallschutz	60
Die klassische Risikolebensversicherung (RLV)	61
Die Restschuldversicherung (RSV)	61
Die Risikorentenversicherung (RRV)	61
Darlehenskondition und Verlauf des Annuitätendarlehens	63
Die Vor- und Nachteile der zwei Darlehentypen in Kürze	65
 6. Bausparen contra Annuitätendarlehen	 67
Bausparen	67
Berechnung der Bausparalternative	69
Annuitätendarlehen	73
Berechnung der Annuitätendarlehensalternative	73
Wann kann sich das Bausparen lohnen?	74
Die Vor- und Nachteile der zwei Darlehentypen in Kürze .	75
Die Tilgungsaussetzung gegen einen Bausparvertrag . .	76

7. Lohnt sich ein Disagio?	83
1. Variante	84
2. Variante	85
Wie könnte sich ein Disagio doch lohnen?	87
3. Variante	88
8. Immobilien und das Finanzamt	93
Die Grundförderung nach Paragraph 10e EStG für selbstgenutztes Wohneigentum	93
Umfang der Grundförderung und Abzugszeitraum	93
Die fast totale Flexibilität für den Einsatz des § 10e	94
Begünstigte Objekte	94
Aufteilung der Aufwendungen	94
Objektbeschränkung	95
Besonderheiten bei Ehegatten	95
Steuerabzug für Kinder	96
Vor- und Rücktrag des Baukindergeldes	96
Sonderausgabenabzug für Aufwendungen während der Bau- und Anschaffungsphase	96
Eintragung von Freibeträgen auf der Lohnsteuerkarte	97
Zeitlicher Anwendungsbereich des Paragraphen 10e EStG	97
Zeitlich begrenzter Schuldzinsenabzug	97
Der einzige Nachteil trifft die Besserverdienenden	98
Die Förderung unentgeltlich überlassener Wohnungen nach dem § 10h EStG	98
Begünstigte Anschaffungs- oder Herstellungskosten	99
Nicht begünstigte Anschaffungs- oder Herstellungskosten	99

Neue Bundesländer	99
Die Bundesregierung und ihre Folgen	100
Schema 6 – Berechnung der Abschreibungs- bemessungsgrundlage gemäß Par. 10e EStG	100
Absetzung für Abnutzung (AfA)	101
Die lineare Absetzung gemäß Par. 7 Abs. 4 EStG	101
Die degressive Absetzung gem. Par. 7 Abs. 5 EStG	102
Berechnung der Abschreibungsbemessungsgrundlage bei gemischt genutzten Immobilien	104
Grundförderung nach Par. 10e und AfA nach Par. 7 Abs. 4 bzw. 5 im gleichen Jahr möglich	105
Neue Länder: Steuerliche Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen	106
9. Der komplette Finanzierungsplan	109
Aufgabenstellung	109
Anlage zur Finanzierungsanalyse: Kauffinanzierung	110
Vorläufige Finanzierungsanalyse	112
Vertragsanalyse/Planungsrechnung	114
Kumulierte steuerliche Berechnung aus 3 Berechnung(en) und Liquiditätsübersicht	122
10. Darlehensvergleich bei vermietetem Wohnraum	125
Aufgabenstellung	125
Grundsätzliches zum Thema	126
Vertragsanalyse/Planungsrechnung: Annuitätendarlehen	128
Vertragsanalyse/Planungsrechnung: Festhypothek	130
11. Die richtige Zinsfestschreibungszeit	133
Noch mal kurz zum Thema Disagio	135

12. Die innovativen Finanzierungsformen	137
Der Investmentfonds	138
Die fondsgebundene Lebensversicherung	138
Die britischen Kapitallebensversicherungen	139
Die Chancen und Risiken in Zahlen	140
13. Kaufen oder mieten?	143
Liquiditätsabflußberechnung für die Kaufsituation	144
Liquiditätsabflußberechnung für die Mietsituation	145
14. Die Eigenkapitalbildung	149
Das Bausparen	149
Die staatliche Bausparförderung	149
Grundsätzliches zum Wohnungsbauprämien-gesetz	150
Der Verlauf eines Bausparkontos ohne Wohnungsbauprämie	151
Der Verlauf eines Bausparkontos mit Wohnungsbauprämie	154
Das Investmentsparen	157
Aktienfonds	158
Rentenfonds	159
Gemischte Fonds	159
Die Geldmarktfonds	159
Das Fondsmanagement	160
Steuerliches	161
Der Cost-Average-Effekt	162
Der Kumulativeffekt	163
Die Kosten der Darlehen	165
Die Vor- und Nachteile der Eigenkapitalbildungsformen	166

Die Bundeswertpapiere	169
15. Versicherungen rund ums Haus	171
Die Wohngebäudeversicherung	171
Die Bauherrenhaftpflicht	174
Die Bauwesen-/Bauleistungsversicherung	174
Die Feuer-Rohbauversicherung	175
 Anhang	 177
Die Bausparförderung in den neuen Bundesländern . . .	179
Das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm	181
 Das kleine Lexikon zur Immobilienfinanzierung	 185
 Schlußbemerkung	 204