

Beck professionell

Immobilienfinanzierung

Die beste Strategie fürs Kaufen und Bauen

Bearbeitet von
Michael Hölting

9. Auflage 2016. Buch. 282 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 68791 4
Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Stichwortverzeichnis

A

Abschlussgebühr 65, 134, 144, 148
Abschreibung
– erhöhte 232
– lineare 231
Abschreibungen (AfA) 228
– Anschaffungskosten 229
– nachträgliche 231
– Anschaffungsnebenkosten 230
– Herstellungskosten 228
– nachträgliche 228
Anfänglich effektiver Jahreszins 95
Annuitätendarlehen 111, 174
Anpassungsklauseln 162
Anschaffungsnaher Aufwand 216, 218 f., 233
Anschlussfinanzierung 106, 154 f., 161 f., 164, 222
– Anschlussdarlehen 161
– Umfinanzierung 165
Arbeitnehmer-Sparzulage 134, 141 ff.
Auflassungsvormerkung 269 f., 272
Ausbauhaus 45
Ausgaben
– monatliche 56 f.
Außergewöhnliche Belastung 186

– Behinderungsbedingte Baumaßnahmen 188
– Ersatzwohnung 188
– Mängelbeseitigung 188
– Umweltbelastung 187
Auto 60

B

Bauabzugsteuer 244 f.
Baudenkmal 185, 232 f.
Bauherr 38, 40, 43, 47 ff., 70, 76, 215, 235, 274
Bauherrenhaftpflichtversicherung 47
Bauleistungsversicherung 49
Baunebenkosten 69, 75
Bauspardarlehen 132, 134 f., 137 f., 143 f., 148, 165
Bausparen
– Ansparphase 132 ff., 138, 141, 150
– Darlehensphase 132 ff., 139
– Zuteilung 133, 135 f., 145 ff.
– Zuteilungssperre 134
Bausparguthaben 65, 144
Bausparsumme 65, 133 f., 136, 138 f.
– Aufstockung 149
– Herabsetzung 146
– Teilung 148

- Bausparvertrag 65 f., 132 f., 135 ff., 141, 143 f., 150, 153, 225
- Mindestguthaben 144, 146 ff.
- Bauträger 28, 40 ff., 270, 273
- Bauvertrag 262, 267 ff., 271 ff.
- Abnahme 273
 - Bauausschreibung 271
 - Gewährleistung 274
 - Konventionalstrafen 272
 - Unterwerfungsklauseln 273
 - Zahlungstermine 272
- Bauzeitinsen 71, 97
- Bearbeitungsgebühren 92
- Beleihungsgrenze 87 f., 123, 134
- Beleihungsunterlagen 255
- Beleihungswert 85, 88, 117, 162
- Bereitstellungszinsen 71, 97, 109, 175 f., 216
- Betreutes Wohnen 18
- Bodenrichtwert 229 f.
- Briefschuld 71
- C**
- Cap-Darlehen 110
- D**
- Darlehensbetrag
- maximaler 62
- Disagio 93 ff., 173 ff., 221 f.
- Drei-Objekte-Grenze 243 f.
- E**
- Effektivzins 62, 90, 92, 99, 122 f., 129, 163 f.
- Eigenkapital 64, 67 f., 160
- Eigenleistung 44, 67
- Eigentümerversammlung 264 ff.
- Einkunftserzielungsabsicht 206 ff., 223, 237, 239
- befristeter Mietvertrag 210
 - Ferienwohnung 208
 - Leerstand 207
- Einnahmen 195, 212 ff.
- Hausmeistertätigkeit 214
 - Mietumlagen 212
 - Mietvorauszahlungen 213
 - Mietzuschüsse 212
 - monatliche 55
 - Monatsmiete 212
 - Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln 213
- Energieausweis 51 f., 72
- bedarfsorientiert 52
 - verbrauchsorientiert 52
- Energieeinsparverordnung (EnEV) 50
- Erbbaupacht 36 f., 189
- Erhaltungsaufwand 213, 216 ff., 224, 229, 233 ff., 238, 253
- Erschließungskosten 69, 74, 225
- Ertragswertverfahren 86
- F**
- Familiendarlehen 66, 189
- Ferienwohnung 182, 209, 225
- Feuerversicherung 49, 76
- Finanzielle Belastbarkeit 57, 62
- Finanzierungskosten 63, 70, 83, 222, 225
- Finanzierungsmöglichkeit
- maximale 68
- Finanzierungsnebenkosten 70, 90, 96, 164
- Finanzierungsplan 154, 157
- Finanzierungsstrategie
- Selbstnutzer 157
 - Vermieter 247
- G**
- Gebäude in Sanierungsgebieten 185, 232
- Gebäudekosten 75
- Gebäude mit außergewöhnlicher Abnutzung 232
- Gebäude-Nebenkosten 75
- Geldbeschaffungskosten 71
- Gemeinschaftsordnung 264
- Gesamteffektivzins 121 f., 152 f.
- Grundbuch 23 f., 35, 37, 71, 83 f., 246, 261, 269 f.
- Grundbucheintragung 67
- Grundbuchkosten 70 f., 162, 230

Grunderwerbsteuer 35, 70, 73 f.,
270

Grundpfandrecht 83, 87 f.

Grundschuld 71, 83 f., 226, 270

Grundschuldbestellung 71, 261,
270

Grundschuldeintragung 84

Grundsteuer 58 ff., 212, 226

Grundstückshaftpflichtversiche-
rung 47

Grundstückskosten 73

Guthaben 64, 199

H

Habenzinsen 65, 89

Handwerkerkosten 178, 183

Haushaltskosten 58

Haushaltsnahe Dienstleistun-
gen 181 ff.

Hochzinsphase 65, 102, 104, 108

Hypothek 71, 83 f.

– erstrangige 87 f., 117 f.

– zweitrangige 88, 118

Hypothekendarlehen 65, 106, 111,
123, 139, 148, 173, 247

Hypothekenmix 104

Hypothekenzins

– langjährig durchschnittlicher
105, 157

I

Immobilienwert 83

Instandhaltungskosten 58, 158,
214, 216 f.

Instandsetzungskosten 72

Inverse Zinsstruktur 102

K

Kapitallebensversicherung 66

Kassensturz 55

Kaufpreis 31, 69, 73, 86, 268, 270

Kaufvertrag 29, 208, 222, 227,
229 f., 236 f., 246, 250 f., 256,
258 f., 262 ff., 266, 268 ff., 275

– Bestandteile 266

– Teilungserklärung 264

– Übergabe 270

KfW 192 ff., 214

– altersgerechter Umbau 194

– Förderprogramme 192

– Gebäudesanierungspro-
gramm 193

– Reduzierung Energiever-
brauch 193

Kommunale Förderung 192

Konstantmodell 152 f.

Kontoführungsgebühren 98

Kreditgeber

– Wechsel 164

Kreditvermittlungsprovision 93

Kreditvertrag 255

– Bestandteile 259

– Kreditanfrage 257

– Kreditantrag 258

– Kreditauszahlung 262

– Kreditzusage 259

Kündigungsfrist 162, 165

L

Lage 17 f., 25, 29

Lastenzuschuss 195

– Familieneinkommen 196

Lebenshaltungskosten 56

Lebensversicherung 66, 127 f., 248

– Ablaufleistung 117 ff., 124 f.,
127, 129

– Rendite 121 ff., 129

– Steuerprivileg 126

Leerstand 59, 208

Leibrente 21 f.

M

Makler 27 ff., 32, 69, 73, 244, 268

Maklercourtage 69, 73, 230

Miete

– übliche 59

Mietpreisfaktor 31

Mindestsparguthaben 66, 133,
136 ff., 149 ff.

Mischnutzung 248

– Abschreibungen 250

beckshop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

- Anschaffungs-/Herstellungskosten 249
- Erhaltungsaufwand 253
- Schuldzinsenabzug 251
- Miteigentumsanteil 265
- Modernisierungskosten 72, 180
- Muskelhypothek 44 f., 67, 69

N

- Nachfinanzierung 124
- Nichtabnahmeentschädigung 170, 216
- Niedrigzinsphase 104, 110, 153, 172
- Nießbrauchrecht 23 f.
- Nominalzins 62, 90, 92
- Notar 37, 67, 70 f., 85, 162, 164, 222, 226, 259, 263 f., 266 f., 270 f., 275
- Notaranderkonto 270
- Notargebühren 69
- Nutzen- und Lastenübergang 269

O

- Objektkosten
 - maximale 68, 77

P

- Policendarlehen 128
- Prämienverrechnung 131
- Preis 30 ff., 223
- Privathaftpflichtversicherung 48, 76

R

- Ratentilgungsdarlehen 114 f.
- Refinanzierungskosten 169
- Regelsparbeitrag 134 f.
- Rendite 17, 25, 65, 247
- Restschuldversicherung 93, 130
- Risikolebensversicherung 130 f., 139
- Rücklage 58, 221, 265

S

- Sachwertverfahren 85

- Schätzkosten 70, 96, 162
- Schenkung 24, 66, 211, 245 f.
- Schenkungssteuer 67, 245 f.
- Schuldzinsen 167, 209, 211, 213, 224, 225 f., 243, 247, 251 f.
- Selbstbauten 46
- Soforteinzahlung 65, 149 f., 152
- Sofortfinanzierung 149 ff.
- Sollzinsen 65, 89
- Sondereigentum 264
- Sondernutzungsrechte 264, 267
- Sondertilgung 109, 126, 139, 165 ff., 171 f., 174
- Spekulationsfrist 224, 240 f., 243
- Spekulationsgewinn 241 ff.
- Spekulationsverlust 242
- Staatliche Förderung 177
 - Kapitalanleger 204
 - Selbstnutzer 177

T

- Teilauszahlungszuschläge 97 f.
- Teilungserklärung 264
- Teilzahlungen 98
- Tilgung 36, 91, 193, 247
- Tilgungssatz 63, 91
- Tilgungsverrechnung 92
- Todesfallbonus 131

U

- Umkehrdarlehen 22
- Umweltaspekt 50
- Unfallversicherung 48

V

- Verbundfinanzierung 89 f.
- Verfügbares Eigenkapital 64, 68
- Verkehrswert 86, 229, 249
- Verlustausgleich 205
- Vermietung an eigene Kinder 239
- Vermietung unter Marktmiete 237, 241
- Vermögenswirksame Leistungen 141
- Versicherungen 47, 76
 - Prämie 122

- Versicherungsdarlehen 117 ff., 121, 123, 125 ff., 247
- Finanzierungsvarianten 119
 - Gesamteffektivzins 122
- Versteigerung 33 ff.
- Vertragserfüllungsbürgschaft 43
- Vorbehaltstnießbrauch 24
- Vorfälligkeitsentschädigung 167 f., 170 ff., 222 ff.
- Vorfianzierung 90, 143, 146 ff.
- Vorratsdarlehen (Forwarddarlehen) 175
- Vorschaltdarlehen 103

W

- Werbungskosten 214
- nachträgliche 224, 227
 - vergebliche 215
 - vorweggenommene 214
- Werbungskosten-Abc 224
- Wertermittlungsgebühren 70
- Wohnnebenkosten 58
- Wohnraumförderungsgesetz 189
- Förderpauschalen 190
 - Frei- und Abzugsbeträge 191
 - Gesamteinkommen 190
 - Haushaltsangehörige 192
- Wohn-Riester 198, 200, 202 ff., 253
- Förderbeträge 200
 - Nachgelagerte Besteuerung 200
 - Riester-Bausparvertrag 199, 203

- Riester-Darlehensvertrag 199
 - Riester-Vermögen als Eigenkapital 198
- Wohnungsbauprämie 132, 134, 139, 141 ff.
- Wohnungsrecht 23

Z

- Zahlungstermine 92
- Zeitrente 21
- Zielbewertungszahl 136 f., 144, 147, 149
- Zins
- variabler 108
- Zinsänderungsrisiko 99 f., 125, 150, 152
- Zinsberechnung 89, 97
- Zinsbindung 101 f., 106, 108, 154, 161, 164, 167 f., 171
- Zinsmargenschaden 170
- Zinsniveau 99 ff., 160, 173, 248
- Zinssummen-Methode 174
- Zinsverrechnung 92
- Zinsverschlechterungsschaden 169, 173
- Zuschussprogramm
- Aufwertung 195
 - Rückbau 194
- Zuteilungstermin 137, 144, 149
- Zuwendungstnießbrauch 24
- Zwischenfinanzierung 143 ff., 147 ff., 151