

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 [Sachverzeichnis](#)

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.

Hölting

Immobilienfinanzierung


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Immobilien- finanzierung

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die beste Strategie fürs
Kaufen und Bauen

von

Michael Hölting

9. Auflage





Zum Autor:

Michael Hölting, Mitarbeiter des ZDF, Redaktion Frontal 21.

www.beck.de

ISBN 978-3-406-68791-4

© 2016 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz: Fotosatz Buck, Zweikirchener Straße 7, 84036 Kumhausen
Druck: Druckhaus Nomos, In den Lissen 12, 76547 Sinzheim
Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie
Bildnachweis: alexraths – depositphotos.com

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Die Voraufagen sind im Campus Verlag erschienen.

So nutzen Sie dieses Buch

Um Ihnen das Lesen und Arbeiten mit diesem Buch zu erleichtern, hat der Autor verschiedene Stilelemente verwendet, die Ihnen das schnellere Auffinden bestimmter Texte ermöglichen.



Hier finden Sie Tipps, Aufzählungen und Checklisten.



So sind „Merksätze“ gekennzeichnet.



Hier finden Sie Beispiele, die das Beschriebene plastisch erläutern und verständlich machen.



Die Zielscheibe kennzeichnet Zusammenfassungen und ein Fazit zum Kapitelende.


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort zur 9. Auflage

Mag der „Traum von den eigenen vier Wänden“ noch so klischeehaft sein: Irgendwann wünscht sich jeder einmal eine eigene Immobilie. Die Beweggründe sind vielfältig. Der eine will unabhängiger sein und nicht regelmäßig eine Mieterhöhung akzeptieren müssen, der andere möchte die Sicherheit vor einer Kündigung haben. Wieder andere machen sich Gedanken über ihre Altersvorsorge und wollen vorbauen, damit sie ihr Leben später entspannt verbringen können. Der eine möchte die Immobilie selbst nutzen, der andere sieht sie als sichere Kapitalanlage.

Doch häufig wird über Immobilieneigentümer berichtet, die sich bei der Finanzierung total verkalkuliert, sich für den Rest ihres Lebens verschuldet haben. Ihre Pläne waren unrealistisch, die Strategie war falsch, oder sie haben auf die falschen Leute gesetzt. Genau diese Schreckensszenarien halten viele potenzielle Immobilieneigentümer von der Umsetzung ihrer Träume ab. Dabei ist die Lösung ihres Problems doch so nahe liegend: Der Schlüssel zur Immobilie heißt Information.

Das Spektrum der Immobilieninteressierten reicht weit. Da gibt es diejenigen, die noch keine konkreten Vorstellungen haben oder sich nicht so recht im Klaren sind, welche Immobilie sie sich überhaupt leisten können. Bei anderen geht es um handfeste Fragen der Finanzierung, von der Erstinvestition bis zur Anschlussfinanzierung und zu steuerlichen Problemen.

Dieses Buch bietet allen etwas: es beantwortet Fragen und wirft andere auf, um Problembewusstsein zu schaffen. Wer sich zum ersten Mal mit der Finanzierung einer Immobilie beschäftigt, sollte dieses

Buch von vorne lesen, um Schritt für Schritt an seine Immobilie herangeführt zu werden. Der Profi wird sich nur für Details der Finanzierung und für steuerliche Kniffe interessieren. Er kann dieses Buch wie ein Nachschlagewerk verwenden und sich bestimmte Abschnitte herausgreifen.

Dieses Buch unterstützt den Leser bei vielen Aspekten der Immobilienfinanzierung. Aber letztlich muss er für sich selbst entscheiden, ob er sich eine Immobilie leisten kann oder will. Um beim Bild zu bleiben: Den Schlüssel zur Immobilie muss am Ende jeder selbst umdrehen.

Berlin, im Oktober 2015

Michael Hölting

Inhalt

So nutzen Sie dieses Buch	5
Vorwort zur 9. Auflage	7
1. Kapitel: Immobilienerwerb	15
1.1 Die Nutzung als Eigenheim	15
1.2 Immobilie als Kapitalanlage	16
1.2.1 Rendite	17
1.2.2 Lage	17
1.3 Günstig im Alter wohnen	18
1.3.1 Betreutes Wohnen	18
1.3.2 Verkauf auf Rentenbasis	20
1.3.3 Umkehrdarlehen	22
1.3.4 Wohnungs- und Nießbrauchrecht	23
2. Kapitel: Die passende Immobilie finden	27
2.1 Kaufen	27
2.1.1 Makler	27
2.1.2 Auswahl des Objekts	29
2.1.3 Preis	31
2.1.4 Ersteigern	33
2.1.5 Erbbaupacht	36
2.2 Bauen	38
2.2.1 Günstige Wege zum Grundstück	38
2.2.2 Auswahl des Bauträgers	40
2.2.3 Eigenleistung	44
2.2.4 Versicherungen	47
2.2.5 Umweltaspekte	50

3. Kapitel: Kassensturz	55
3.1 Ermittlung der monatlichen Belastbarkeit	55
3.1.1 Monatliche Einnahmen	55
3.1.2 Monatliche Ausgaben (Lebenshaltungskosten)	56
3.2 Maximaler Darlehensbetrag	62
3.3 Verfügbares Eigenkapital	64
3.3.1 Regeln der Kreditgeber	64
3.3.2 Guthaben	64
3.3.3 Familiendarlehen	66
3.3.4 Eigenleistungen	67
3.4 Maximale Finanzierungsmöglichkeit	68
3.5 Maximale Objektkosten	68
3.5.1 Kaufpreis	69
3.5.2 Maklercourtage	69
3.5.3 Grunderwerbsteuer	70
3.5.4 Notar-/Grundbuchgebühren	70
3.5.5 Finanzierungsnebenkosten	70
3.5.6 Geldbeschaffungskosten	71
3.5.7 Sonstige Kosten	72
3.5.8 Spezielle Kosten beim Kauf	72
3.5.9 Spezielle Kosten beim Bau	72
3.5.10 Berechnung der maximalen Objektkosten	77
4. Kapitel: Finanzierungskosten	83
4.1 Der Immobilienwert für den Finanzierer	83
4.1.1 Beleihungswert	85
4.1.2 Verkehrswert	86
4.1.3 Beleihungsgrenze	87
4.2 Zinsberechnung	89
4.2.1 Effektivzins	90
4.2.2 Anfänglich effektiver Jahreszins	95
4.2.3 Finanzierungsnebenkosten	96
4.3 Zinsniveau	99
4.3.1 Zinsänderungsrisiko	99
4.4 Zinsbindung und Zinsniveau	101
4.4.1 Hochzinsphase	102
4.4.2 Niedrigzinsphase	104
4.4.3 Durchschnittlicher Hypothekenzins	105
4.4.4 Finanzierungsregeln für Zinsbindung	108
4.4.5 Variabler Zins	108

5. Kapitel: Finanzierungsformen	111
5.1 Hypothekendarlehen	111
5.1.1 Annuitätendarlehen	111
5.1.2 Ratentilgungsdarlehen	114
5.2 Versicherungsdarlehen	117
5.2.1 Angebot eines Versicherers	117
5.2.2 Angebot von Banken und Sparkassen	118
5.2.3 Ablauf einer Finanzierung	118
5.2.4 Finanzierungsvarianten	119
5.2.5 Gesamteffektivzins	121
5.2.6 Probleme beim Versicherungsdarlehen	123
5.2.7 Versicherungsdarlehen für Selbstnutzer	127
5.2.8 Versicherungsdarlehen für Kapitalanleger	128
5.2.9 Darlehen mit bestehender Lebensversicherung ..	128
5.2.10 Restschuldversicherung	130
5.3 Bauspardarlehen	132
5.3.1 Aufbau eines Bausparvertrags	132
5.3.2 Absicherung über Risikolebensversicherung	139
5.3.3 Staatliche Bausparförderung	139
5.3.4 Zwischenfinanzierung und Vorfinanzierung	143
5.3.5 Herabsetzung der Bausparsumme	146
5.3.6 Teilung der Bausparsumme	148
5.3.7 Aufstockung	149
5.3.8 Sofortfinanzierung	149
5.4 Finanzierungsplan	154
5.5 Eigentum gegen Miete	157
6. Kapitel: Anschlussfinanzierung	161
6.1 Umfinanzierung nach Zinsbindung: Anschlussdarlehen .	161
6.1.1 Anpassungsklauseln	162
6.1.2 Effektivzins	163
6.1.3 Wechsel des Kreditgebers	164
6.2 Umfinanzierung während der Zinsbindung	165
6.2.1 Sondertilgung	165
6.2.2 Vorfälligkeitsentschädigung	167
6.2.3 Wann sich die Umfinanzierung lohnt	171
6.2.4 Vorzeitige Kündigung bei Hypothekendarlehen mit Disagio	173
6.2.5 Vorratsdarlehen	175

7. Kapitel: Staatliche Förderung	177
7.1 Staatliche Förderung für Selbstnutzer	177
7.1.1 Handwerkerkosten	178
7.1.2 Haushaltsnahe Dienstleistungen	181
7.1.3 Handwerker- und Haushaltsnahe Dienstleistungen gemeinsam	183
7.1.4 Gebäude in Sanierungsgebieten und Bau- denkmale	185
7.1.5 Außergewöhnliche Belastung	186
7.1.6 Wohnraumförderungsgesetz	189
7.1.7 Kommunale Förderung	192
7.1.8 Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	192
7.1.9 Zuschussprogramm Rückbau/Aufwertung	194
7.1.10 Lastenzuschuss	195
7.1.11 Adressenliste	196
7.1.12 Wohn-Riester	198
7.2 Staatliche Förderung für Kapitalanleger	204
7.2.1 Verlustausgleich	205
7.2.2 Einkunftserzielungsabsicht	206
7.2.3 Einnahmen	212
7.2.4 Werbungskosten	214
7.2.5 Abschreibungen	228
7.2.6 Wechsel von Selbstnutzung zur Vermietung	235
7.2.7 Wechsel von Vermietung zur Selbstnutzung oder Verkauf	236
7.2.8 Vermietung unter Marktmiete	237
7.2.9 Steuerfallen	240
7.2.10 Finanzierungsstrategie für Vermieter	247
7.3 Mischnutzung	248
7.3.1 Anschaffungs-/Herstellungskosten	249
7.3.2 Abschreibungen	250
7.3.3 Schuldzinsenabzug	251
7.3.4 Erhaltungsaufwand	253
8. Kapitel: Rechtliche Grundlagen	255
8.1 Kreditvertrag	255
8.1.1 Kreditanfrage	257
8.1.2 Kreditantrag	258
8.1.3 Kreditzusage	259
8.1.4 Bestandteile des Kreditvertrags	259

8.1.5	Grundsschuldbestellung	261
8.1.6	Kreditauszahlung	262
8.2	Kaufvertrag	262
8.2.1	Teilungserklärung	264
8.2.2	Eigentümersammlung	265
8.2.3	Bestandteile des Kaufvertrags	266
8.3	Bauvertrag	271
8.3.1	Bauausschreibung	271
8.3.2	Festpreis	272
8.3.3	Zahlungstermine	272
8.3.4	Unterwerfungsklauseln	273
8.3.5	Abnahme	273
8.3.6	Gewährleistung	274
	Stichwortverzeichnis	277