

Inhalt

Vorwort	9
Einführung	11
Kapitel 1: Welche Immobilie ist die richtige?	13
Die selbst genutzte Immobilie	13
Immobilien als Geldanlage	14
Kaufen, bauen, sanieren: Was ist sinnvoll für mich? ..	15
Kapitel 2: Was ist bei der Finanzierung einer Immobilie zu beachten?	19
Berechnen Sie die Rendite möglichst genau	19
Exkurs: Die Rendite bei selbst genutzten Immobilien	30
Welche Finanzierungsformen kommen infrage?	35
Baugeld aus dem Internet	49
Kapitel 3: Die rechtlichen Rahmenbedingungen beim Immobilienkauf	50
Eine notarielle Beurkundung ist erforderlich	50
Achtung, unseriöse Immobilienhändler	53
Der Makler: Blutsauger oder Dienstleister?	54
Exkurs: Was bedeutet Erbbaurecht?	57
Kapitel 4: Welche laufenden Kosten verursacht eine Immobilie?	59
Was zählt zu den Betriebskosten?	59
Welche weiteren Kosten fallen an?	64

Wann und wie werden die Betriebskosten abgerechnet?	67
Immobilienmanagement mit einer Hausverwaltung ..	74
Wie wird die Grundsteuer bemessen?	81
Was muss ich über den Energieausweis wissen?	86
Kapitel 5: Wie werden Einkünfte aus Immobilien steuerlich behandelt?	94
Zur Vertragsgestaltung mit Angehörigen	95
Was zählt zu den Einnahmen?	98
Welche Investitionen in eine Immobilie wirken sich steuerlich wie aus?	99
Was gibt das Einkommensteuerrecht zu Abschreibung/ Absetzung für Abnutzung (AfA) vor?	109
Welche Aufwendungen können als Werbungskosten angesetzt werden?	124
Welche sonstigen Kosten kann ich als Mieter oder Bewohner meines Eigenheims ansetzen?	132
Wie ist bei Immobilienbesitz mit der Umsatzsteuer umzugehen?	139
Gibt es öffentliche Fördermittel für mich?	145
Was genau ist die Bauabzugsteuer?	147
Kapitel 6: Was ist beim Immobilienverkauf steuerlich zu beachten?	152
Was fällt unter den Begriff „privates Veräußerungsgeschäft“?	153
Auf welchen Zeitraum bezieht sich die Spekulationsbesteuerung?	154
Wie wird der Spekulationsgewinn berechnet?	157
Ab wann gilt Grundstückshandel als gewerblich? ...	158

Kapitel 7: Was gilt für Immobilien bei Erbschaft und Schenkung?	164
Was bedeuten Schenkung und Erbfall überhaupt? ...	164
Wie berechnet sich die Höhe der Steuer?	165
Welche Steuerbefreiungen gibt es?	167
Wie wird der Wert von Erbe und Schenkungen bemessen?	169
Wann liegt eine gemischte Schenkung vor?	172
Stichwortverzeichnis	174

Vorwort

Keine andere Anschaffung im Leben ist so teuer wie eine eigene Immobilie. Der Kauf kostet nicht nur Geld, sondern auch viel Zeit und noch mehr Nerven. Und wenn einem das Haus oder die Wohnung gehört, ändert sich das mit dem Geld, der Zeit und den Nerven noch immer nicht. Handwerker trödeln; die Hausverwaltung nervt; die Bank muckt; das Finanzamt lehnt ab.

Der *stern*-Ratgeber „Immobilienkauf“ hilft, das Schlimmste zu verhindern. Ausführlich gibt dieses Buch Tipps zu allen Fragen rund um Finanzierung, Recht und Steuern. Und es bietet noch viel mehr: So informiert der Ratgeber auch über den Energiepass und was ein Hauseigentümer dabei zu beachten hat. Präzise beschreiben die Autoren, wie eine korrekte Betriebskostenabrechnung erstellt wird. Und wie man eine zuverlässige Hausverwaltung findet.

Also, erst lesen, dann Haus kaufen.

Frank Thomsen
Chefredakteur stern.de/

Einführung

Immobilien stehen ganz weit oben auf den Wunschzetteln der Deutschen. Sie sind wertbeständig und sicher, dienen der Altersvorsorge und bieten einen geschützten Rahmen, um die eigenen Kinder aufzuziehen und mit der Familie zu leben. Immobilien vermitteln ein Gefühl, das Geld oder Aktien nicht geben können. Dabei haben sie durchaus ihre Schattenseiten: Sie machen Arbeit, fordern Know-how und ihr Wert lässt sich nur schwer in Bargeld umwandeln.

Wenn Privatleute Immobilien kaufen, entsteht eine typische Situation: Laie trifft auf Profi. Als Privatmensch kauft man meist nur ein- oder zweimal im Leben ein Haus oder eine Wohnung und trifft dabei regelmäßig auf Personen, deren Geschäft es ist, mit Immobilien zu handeln. Hier besteht ein Wissensgefälle in jeder Hinsicht. Der Makler kennt den Markt besser als sein Kunde, der Verkäufer oder Bauträger kann die technische Seite der Immobilie besser einschätzen, der Bankier versteht mehr von der Finanzierung. Auch die steuerlichen und rechtlichen Aspekte sind einem normalen Immobilienkäufer fremd.

**Laie trifft
auf Profi**

Genau hier setzt unser Ratgeber an. Wenn Sie eine Immobilie erwerben wollen, diese selbst nutzen, vermieten oder sie wieder verkaufen wollen, finden Sie in diesem Buch Ratschläge, wie Sie Ihre Verhältnisse optimal gestalten können.