

# IMMOBILIENWISSEN



## ABC DER IMMOBILIE



**I. KÄUFERSCHUTZ**

**II. KEINE ZAHLUNG OHNE SICHERHEIT**

**III. VERKÄUFERSCHUTZ**

**IV. WAS SIND GRUNDPFANDRECHTE**

**V. WAS IST EIN GRUNDSCHULD-/ HYPOTHEKENBRIEF**

**VI. WIE WIRD EIN GRUNDPFANDRECHT GELÖSCHT**

**VII. WAS IST EINE ZWECKERKLÄRUNG**

**VIII. WAS SIND GRUNDSCHULDZINSEN**

**IX. WAS IST EINE VOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG**

**X. WAS GESCHIEHT BEIM WECHSEL DER BANK**

**XI. AUFLASSUNGSVORMERKUNG**

**XII. BELEIHUNGSWERT**

**XIII. NOMINALZINS**

**XIV. EFFEKTIVZINS**

**XV. ERBBAUZINS**

**XVI. NOTARANDERKONTO**

**XVII. VERKEHRSWERT**

**XVIII. ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG**

**XIX. ALLGEMEINE ABWICKLUNG**

**XX. FINANZIERUNG**

**XXI. ANNUITAETENDARLEHEN**

**XXII. DISAGIO**

**XXIII. ABSCHREIBUNG UND STEUERLICHE BETRACHTUNG**

**XXIV. WERBUNGSKOSTEN**

**XXV. WELCHE REGELUNGEN GIBT ES BEZÜGLICH DER MIETE**

**XXVI. KOSTEN UND RÜCKSTELLUNGEN**

**XXVII. ABWICKLUNG DER FINANZIERUNG**

**XXVIII. BEMESSUNGSGRUNDLAGE FÜR DIE AFA**

**XXIX. LINEARE AFA § 7 ABS.4 ESTG**

**XXX. ALTBAUMODERNISIERUNG § 7H + IESTG**

**XXXI. SOFORTIGE ABSCHREIBUNG IM JAHR DER ERWERBUNG**

## I. KÄUFERSCHUTZ

BEIM IMMOBILIENKAUF WECHSELT DER EIGENTÜMER ERST MIT DER UMSCHREIBUNG IM GRUNDBUCH - OFT VIELE WOCHEN NACH VERBRIEFUNG BEIM NOTAR.

SOLANGE BLEIBT DER VERKÄUFER VERFÜGUNGSBERECHTIGTER EIGENTÜMER DER IMMOBILIE; DAS BEDEUTET, ER KÖNNTE SIE NOCH EINMAL VERKAUFEN, ODER ZUSÄTZLICH BELASTEN.

IST ER HOCH VERSCHULDET, KANN DIE BEREITS VERKAUFTE IMMOBILIE NOCH MIT ZWANGSHYPOTHEKEN BELASTET UND SOGAR VERSTEIGERT WERDEN.

HAT DER KÄUFER IN SOLCHEN FÄLLEN OHNE SICHERHEIT DEN KAUFPREIS GEZAHLT, MUSS ER ZUSEHEN, OB UND WIE ER SEIN GELD WIEDER ERHÄLT.

DIE IMMOBILIE SELBST IST FÜR IHN OHNEHIN VERLOREN.

## II. DAHER KEINE ZAHLUNG OHNE SICHERHEIT

DER NOTAR WIRD ÜBER DIE VERSCHIEDENEN MÖGLICHKEITEN BERATEN. VIELFACH WIRD ER EMPFOHLEN UND DAS AUCH IM VERTRAG VORSEHEN, DASS DER KAUFPREIS NUR UND ERST DANN GEZAHLT WIRD, WENN:

- DER KÄUFER ALS ERWERBER IM GRUNDBUCH VORGEMERKT IST ( AUFLASSUNGSVORMERKUNG) - DAMIT IST DIE IMMOBILIE „AUS DEM VERKEHR GEZOGEN“
- GENEHMIGUNGEN VORLIEGEN, DIE FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES KAUFVERTRAGES ERFORDERLICH SEIN KÖNNEN,  
Z.B. BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN, LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN, BETEILIGUNG MINDERJÄHRIGER –  
DAMIT IST DER VERTRAG RECHTSWIRKSAM
- IM GRUNDBUCH EINGETRAGENE HYPOTHEKEN- ODER GRUNDSCHULDGLÄUBIGER DES VERKÄUFERS IHR EINVERSTÄNDNIS  
MIT DER LÖSCHUNG IHRER RECHTE ERKLÄRT HABEN (LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG) - DAMIT IST DIE LASTENFREIE ÜBEREIGNUNG GESICHERT
- DIE GEMEINDE ODER ANDERE VON EINEM VORKAUFRECHT KEINEN GEBRAUCH MACHEN
- DIE UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG DES FINANZAMTES VORLIEGT (BEZAHLTE GRUNDERWERBSSTEUER).

DER NOTAR ÜBERWACHT DIE ERFÜLLUNG DIESER VORAUSSETZUNG UND INFORMIERT ÜBER DEN ZEITPUNKT DER GEFahrLOSEN KAUFPREISZAHLUNG.

## III. VERKÄUFERSCHUTZ

DER VERKÄUFER WILL SICHER SEIN, DASS ER FÜR SEIN EIGENTUM DEN VEREINBARTEN KAUFPREIS TATSÄCHLICH ERHÄLT. DER NOTAR WIRD DESHALB DIE EIGENTUMSUMSCHREIBUNG ERST VORNEHMEN LASSEN, WENN DER VERKÄUFER SEIN GELD BEKOMMEN HAT.

ÜBRIGENS BRAUCHT DER VERKÄUFER GEGEN DEN ZAHLUNGSSÄUMIGEN KÄUFER NICHT ERST ZU PROZESSIEREN, DENN NOTARIELL BEURKUNDETE ANSPRÜCHE KÖNNEN WIE GERICHTSURTEILE SOFORT VOLLSTRECKT WERDEN.

## IV. WAS SIND GRUNDPFANDRECHTE

ES GIBT ZWEI ARTEN VON GRUNDPFANDRECHTEN: DIE HYPOTHEK UND DIE GRUNDSCHULD. DIE HYPOTHEK IST FÜR EIN BESTIMMTES DARLEHEN BESTELLT UND MIT DESSEN RÜCKZAHLUNG VERBRAUCHT.

DIE GRUNDSCHULD HINGEGEN KANN BELIEBIG OFT ALS SICHERHEIT AUCH FÜR NEUE DARLEHEN VERWENDET WERDEN. DAHER HAT SICH DIE GRUNDSCHULD IN DER PRAXIS DURCHGESETZT. ALLE GRUNDPFANDRECHTE MÜSSEN IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN WERDEN.

SIE GEBEN BANKEN ODER ANDEREN DARLEHENSGEBERN EINE SICHERHEIT BIS ZU DEM EINGETRAGENEN BETRAG UND DEN EINGETRAGENEN ZINSEN.

FALLS EIN GESICHERTES DARLEHEN NICHT ZURÜCKBEZAHLT WIRD, KANN DAS GRUNDSTÜCK VERSTEIGERT WERDEN.

DER DABEI ERZIELTE ERLÖS WIRD DANN UNTER DEN GLÄUBIGERN NACH DER REIHENFOLGE DER EINTRAGUNG

IHRER GRUNDPFANDRECHTE VERTEILT.

DER EIGENTÜMER BEKOMMT NUR ETWAS, WENN NACH DER VERTEILUNG NOCH GELD ÜBRIG IST.

DIE ERKLÄRUNGEN, DIE FÜR DIE EINTRAGUNG EINES GRUNDPFANDRECHTES ERFORDERLICH SIND, MÜSSEN BEIM NOTAR ABGEGEBEN WERDEN.

DER NOTAR BEREITET DIE UNTERLAGEN VOR, ERKLÄRT DIE OFT RECHT KOMPLIZIERTEN KLAUSELN UND SORGT AUCH FÜR DIE KORREKTE GRUNDBUCHEINTRAGUNG, DAMIT DER KREDIT SCHNELL AUSGEZAHLT WIRD.

## V. WAS IST EIN GRUNDSCHULD-/ HYPOTHEKENBRIEF

EIN GRUNDPFANDRECHT KANN BESONDERS EINFACH ÜBERTRAGEN WERDEN, WENN MAN BEI DER EINTRAGUNG ZUSÄTZLICH NOCH EINEN GRUNDSCHULD- / HYPOTHEKENBRIEF ÜBER DAS GRUNDPFANDRECHT AUSSTELLEN LÄSST.

BESONDERS FÜR GESCHÄFTSLEUTE KANN DAS VORTEILHAFT SEIN.

## VI. WIE WIRD EIN GRUNDPFANDRECHT GELÖSCHT

DER EIGENTÜMER KANN VOM GLÄUBIGER DIE LÖSCHUNG DES GRUNDPFANDRECHTS VERLANGEN, SOBALD ALLE GESICHERTEN KREDITE ZURÜCKBEZAHLT SIND.

DAZU UNTERZEICHNET DER GLÄUBIGER EINE LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG, UND DER EIGENTÜMER STIMMT

BEI EINEM NOTAR DER LÖSCHUNG ZU.

ES EMPFIEHLT SICH, MIT DER LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG SOFORT DEN NOTAR AUFZUSUCHEN.

DER NOTAR SORGT FÜR DIE NOTWENDIGE GRUNDBUCHEINTRAGUNG.

DENN ERST DAMIT IST DAS GRUNDPFANDRECHT GELÖSCHT.

MAN KANN EINE GRUNDSCHULD ABER AUCH IM GRUNDBUCH STEHEN LASSEN, UM SIE ZUR SICHERUNG SPÄTERER KREDITE ZU VERWENDEN.

## **VII. WAS IST EINE ZWECKERKLÄRUNG**

DA EINE GRUNDSCHULD NICHT AN EIN GANZ BESTIMMTES DARLEHEN GEKOPPELT IST, MÜSSEN EIGENTÜMER UND GLÄUBIGER IN EINEM WEITEREN VERTRAG - DER SOGENANTEN ZWECKERKLÄRUNG - REGELN, WELCHE SCHULDEN DURCH DIE GRUNDSCHULD EIGENTLICH GESICHERT WERDEN. DIE ZWECKERKLÄRUNG ENTSCHEIDET ÜBER DAS HAFTUNGSRISIKO DES EIGENTÜMERS. ER MUSS HÄUFIG NICHT NUR FÜR DIE JETZTAUFGENOMMENEN DARLEHEN GERADESTEHEN, SONDERN NACH DER ZWECKERKLÄRUNG AUCH FÜR KÜNFTIGE DARLEHEN. GEFÄHRLICH WIRD DAS, WENN MEHRERE PERSONEN, Z.B. EIN EHEPAAR, DIE GRUNDSCHULD UND DIE ZWECKERKLÄRUNG UNTERSCHREIBEN. VIELE BANKFORMULARE SEHEN VOR, DASS DANN JEDER FÜR DIE SCHULDEN DES ANDEREN PARTNERS HAFTET, AUCH WENN DIESER VON DER KREDITAUFNAHME GAR NICHTS ERFAHREN HAT. DIE BANK KANN UNTER UMSTÄNDEN ALSO AUF DAS GESAMTE VERMÖGEN BEIDER ZURÜCKGREIFEN.

DER NOTAR BERÄT ÜBER DIESE RISIKEN UND MÖGLICHE FORMULARÄNDERUNGEN, SO DASS DIE INTERESSEN BEIDER SEITEN GEWAHRT SIND.

## **VIII. WAS SIND GRUNDSCHULDZINSEN**

GRUNDSCHULDZINSEN SIND DIE IN DEN BESTELLUNGSURKUNDEN GENANNTEN ZINSEN. DIESE MEIST RECHT HOHEN ZINSEN SIND EBENSO WIE DER GRUNDSCHULDBETRAG NUR EINE OBERGRENZE FÜR DIE SUMME DER FORDERUNGEN, WELCHE DIE GRUNDSCHULD SICHERT. ZURÜCKGEZAHLT WERDEN MUSS ABER NUR, WAS DEM GLÄUBIGER TATSÄCHLICH ZUSTEHT. DESHALB WIRD IN DEN ALLERMEISTEN FÄLLEN AUCH EIN DARLEHENSVERTRAG VON DEN PARTEIEN UNTERZEICHNET, IN DEM DIE TATSÄCHLICH VEREINBARTEN KONDITIONEN ENTHALTEN SIND.

## **IX. WAS IST EINE VOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG**

IN FAST ALLEN FORMULAREN FÜR GRUNDSCHULDEN FINDET SICH EINE VOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG. SIE GIBT DER BANK DAS RECHT, SOFORT DAS GRUNDSTÜCK ZWANGSVERSTEIGERN ZU LASSEN, OHNE VORHER BEI GERICHT HIERAUF KLAGEN ZU MÜSSEN. AUSSERDEM BEIHALTEN VIELE FORMULARE EIN ANERKENNTNIS DES KREDITSCHULDNERS, WONACH IN SEIN GESAMTVERMÖGEN SOFORT VOLLSTRECKT WERDEN DARF. DAS BEDEUTET: ZAHLT DER SCHULDNER SEINE RATEN NICHT PÜNKTLICH, SO KANN DIE BANK OHNE KLAGE BEIM GERICHT AUCH LOHN UND KONTEN PFÄNDEN. VOLLSTRECKT DER GLÄUBIGER ABER ZU UNRECHT, STEHT DEM SCHULDNER SELBSTVERSTÄNDLICH DER RECHTSWEG OFFEN, UM SICH ZU VERTEIDIGEN.

## **X. WAS GESCHIEHT BEIM WECHSEL DER BANK**

AUCH BEIM WECHSEL DER BANK MÜSSEN KEINE NEUEN GRUNDPFANDRECHTE EINGETRAGEN WERDEN.

DIE UMSCHREIBUNG DER BESTEHENDEN SICHERHEITEN AUF DIE NEUE BANK GENÜGT. DABEI HILFT DER NOTAR.

INHABER DES RECHTS IST NUR, WER DEN BRIEF BESITZT.

DER BRIEF IST EIN WERTPAPIER UND WIRD Z.B. ZUR ANMELDUNG DES GRUNDPFANDRECHTS IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG, ODER ZUR LÖSCHUNG DES RECHTS BENÖTIGT.

DER BRIEF MUSS ALSO SORGFÄLTIG AUFBEWAHRT WERDEN.

OB EINE BRIEF IM EINZELFALL ZWECKMÄSSIG IST, KLÄRT DER NOTAR.

## **XI. AUFLASSUNGSVORMERKUNG**

VORMERKUNG EINES KÄUFERS IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHES.

SIE SICHERT DIE RECHTE DES KÄUFERS, WENN DER VERKÄUFER BEREITS EINE ZAHLUNG VERLANGT,

BEVOR DER KÄUFER ALLE FORMALITÄTEN ZUR GRUNDBUCHEINTRAGUNG ERFÜLLT HAT.

## **XII. BELEIHUNGSWERT**

DER BELEIHUNGSWERT EINER IMMOBILIE BILDET DIE OBERGRENZE, BIS ZU DER EIN KREDITINSTITUT KREDITE GEWÄHREN DARF.

ER BERECHNET SICH AUS DEM KAUFPREIS DER WOHNUNG, VON DEM IN DER REGEL ZWISCHEN 10 UND 20 PROZENT ALS SICHERHEIT ABGEZOGEN WERDEN.

## **XIII. NOMINALZINS**

DER NOMINALZINS GIBT AN, WIE VIELE ZINSEN FÜR EIN DARLEHEN GEZAHLT WERDEN MÜSSEN.

ZUM VERGLEICH VON KREDITKONDITIONEN NÜTZT ER ABER NICHT VIEL, DA WESENTLICHE KOSTEN IM EFFEKTIVZINS STECKEN.

## **XIV. EFFEKTIVZINS**

DIE PREISABGABENVERORDNUNG (PANGV) VERPFLICHTET DIE BANK, IM EFFEKTIVZINS WICHTIGE KOSTENELEMENTE (Z.B. BEARBEITUNGSGEBÜHREN, AUSZAHLUNGSKURS, TILGUNGSSATZ) AUSZUWEISEN,

DIE DER NOMINALZINS NICHT ENTHÄLT. ER SOLL KREDITANGEBOTE BESSER VERGLEICHBAR MACHEN.

## **XV. ERBBAUZINS**

DER ZWISCHEN ERBBAUBERECHTIGTEM UND GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER AUSGEHANDELTE, REGELMÄSSIG FÄLLIGE ZINS FÜR DAS ERBBAURECHTAN EINEM GRUNDSTÜCK.

IN DER REGEL LIEGT ER BEI JÄHRLICH CA. 3 BIS 5 PROZENT DES GRUNDSTÜCKWERTES.

## **XVI. NOTARANDERKONTO**

DAS KONTO EINES NOTARS, ÜBER DAS NACH UND NACH ZAHLUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF GELEISTET WERDEN.  
WIRD VEREINZELT ZUR ZUSÄTZLICHEN SICHERHEIT VEREINBART.

## **XVII. VERKEHRSWERT**

DER VERKEHRSWERT GIBT AN, WELCHER PREIS FÜR EINE IMMOBILIE ZUM ZEITPUNKT DER BEGUTACHTUNG AM MARKT ZU ERZIELEN IST.

## **XXIII. ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG**

ZUR FESTSTELLUNG, OB DIE IN EINEM MHRFAMILIENHAUS BEFINDLICHEN WOHNUNGEN, IN SICH ABGESCHLOSSEN SIND, MUSS DER BAUPLAN BEI DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE EINGEREICHT WERDEN, WOBEI JEDE WOHNUNG IN EINER ANDEREN FARBE MARKIERT WERDEN MUSS.

DIE BEHÖRDE ERTEILT DANN, NACH ENTSPRECHENDER PRÜFUNG, DIE SOGENANNT E ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG.

MIT DIESER BESCHEINIGUNG WIRD DER NOTAR BEAUFTRAGT, ENTSPRECHENDE VERTRÄGE AUSZUARBEITEN,

UM NACH WEG DIE EINZELNEN WOHNUNGEN IN TEILEIGENTUM UMZUWANDELN.

IN DIESER TEILUNGSERKLÄRUNG WIRD GENAU FESTGELEGT WELCHE TEILE DER WOHNUNG SONDEREIGENTUM

UND WELCHE TEILE DER WOHNUNG MITEIGENTUM SIND.

DAS ZU EINER EIGENTUMSWOHNANLAGE GEHÖRENDE GRUNDSTÜCK WIRD IN MITEIGENTUMSANTEILE AUFGETEILT

UND ZWAR IN JEWEILS 1.000-STEL.

DIESE AUFTEILUNG IN WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM, SOWIE DIE GESONDERT VERFASSTE MITEIGENTÜMERORDNUNG WIRD IN DAS GRUNDBUCH EINGETRAGEN.

DAS GRUNDBUCHAMT LEGT SODANN FÜR JEDE EINZELNE WOHNUNG EIN GESONDERTES GRUNDBUCHBLATT AN,

WO KÜNFTIG ALLE EINTRAGUNGEN FÜR DIE JEWEILIGE WOHNUNG VORGENOMMEN WERDEN KÖNNEN.

DAS GRUNDBUCH IST IN DREI ABTEILUNGEN AUFGETEILT:

- IN ABTEILUNG I WERDEN DIE DATEN DES EIGENTÜMERS AUFGENOMMEN.
- IN ABTEILUNG II WERDEN GRUNDDIENSTBARKEITEN, Z.B. WEGERECHTE, EINGETRAGEN.
- IN DER III. ABTEILUNG WERDEN DIE HYPOTHEKEN UND/ ODER GRUNDSCHULDEN, NEBST ZINSEN, EINGETRAGEN.

## **XIX. ALLGEMEINE ABWICKLUNG**

IM ALLGEMEINEN SIND VERKÄUFER UND KÄUFER EINER ETW, SOWIE DIE LAGE DES OBJEKTS, IN VERSCHIEDENEN ORTEN.

MAN VERZICHTET DESHALB DARAUF, DASS ALLE PARTEIEN ZUR BEURKUNDUNG BEI DEM BEURKUNDENDEN NOTAR ANWESEND SIND.

DESHALB GEHT DER KÄUFER ZU EINEM NOTAR AN SEINEM WOHNORT UND MACHT DEM VERKÄUFER

EIN KAUFVERTRAGS-ANGEBOT, WELCHES DEN EIGENTLICHEN KAUFVERTRAG ZUM ANHANG HAT. DIESES ANGEBOT WIRD DANN VOM VERKÄUFER BEI DEM NOTAR SEINER WAHL

ANGENOMMEN, DIE KOSTEN FÜR DIE BEURKUNDUNGEN VON ANGEBOT UND ANNAHME, SOWIE DIE KOSTEN

FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES VERTRAGES, TRÄGT DER KÄUFER.



DIE GRÜNDERWERBSSTEUER, WELCHE BEI ALLEN GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTEN ANFÄLLT BETRÄGT ZUR ZEIT 3,5% VOM BEURKUNDETEN KAUFPREIS UND IST VOM KÄUFER ZU TRAGEN. DER STEUERSATZ HIERZU, IST JE NACH BUNDESLAND UNTERSCHIEDLICH HOCH. DIE BEZAHLUNG DER GRÜNDERWERBSSTEUER TEILT DAS FINANZAMT DEM MIT DER DURCHFÜHRUNG BEAUFTRAGTEM NOTAR MIT, DIESE MITTEILUNG NENNT MAN DIE UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG, SIE IST ZUR EIGENTUMSUMSCHREIBUNG ERFORDERLICH.

## **XX. FINANZIERUNG**

DER ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM IST FÜR DIE BEVÖLKERUNG EINES DER ERSTREBENSWERTESTEN ZIELE, DENNOCH WOHNEN NUR CA. 40 % DER MENSCHEN IN DEUTSCHLAND IM EIGENEN HEIM, WARUM? IMMOBILIENERWERB IST MEISTENS MIT EINEM ERHEBLICHEN ANTEIL AN EIGENKAPITAL VERBUNDEN, DURCHWEG 20 BIS 30% DES KAUFPREISES, ZUZÜGLICH DER KOSTEN FÜR DEN ERWERB.

ANDERS SIEHT ES DA BEI DER FINANZIERUNG FÜR DIE FREMDVERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG, ALS KAPITALANLAGE, AUS.

DAS BANKINSTITUT BEKOMMT DIE BONITÄTSUNTERLAGEN ZUR PRÜFUNG UND EINWERTUNG DES ZU FINANZIERENDEN OBJEKTS, MIT DER BITTE, EINE ENTSPRECHENDE AUSSAGE ÜBER DIE HÖHE DER FINANZIERUNGSSUMME ZU TREFFEN.

DA BEI DIESER ART DER IMMOBILIE DIE MIETEINNAHME EINE ENTSCHEIDENDE ROLLE SPIELT, WIRD DIE FINANZIERUNG DURCHWEG BIS ZU 100% DES NOTARIELLEN KAUFPREISES ZUGESAGT. DIESE HANDHABUNG SPRICHT LETZTLICH FÜR DAS OBJEKT.

DER ERWERB EINER SOLCHEN KAPITALANLAGE SOLLTE DANN AUCH UNTER DEM ASPEKT -EIGENKAPITALBILDUNG - GESEHEN WERDEN.

## **XXI. ANNUITÄTENDARLEHEN**

EIN ANNUITÄTENDARLEHEN BESTEHT AUS ZWEI KOMPONENTEN: DEM ZINS (WOBEI DER ZINSSATZ IN PROZENT IMMER ÜBER EINEN GEWISSEN ZEITRAUM FESTGESCHRIEBEN IST) UND DER TILGUNG (DIE IN EINEN ANFÄNGLICHEN PROZENTSATZ IM VERHÄLTNIS ZUM BRUTTODARLEHEN ANGEZEIGT WIRD).

DA IN DIESEM DARLEHEN EINE LAUFENDE TILGUNG STATTFINDET, REDUZIERT SICH DIE NOMINALE ZINSLEISTUNG EBENFALLS LAUFEND.

DIE SOMIT THEORETISCH GESPARTE ZINSLEISTUNG WIRD DANN, DA DIE GESAMTLEISTUNG DES KUNDEN AN DIE BANK (ZINS UND TILGUNG) KONSTANT BLEIBT, ALS TILGUNG VERWENDET.

SOMIT MUSS EIN KUNDE BEI EINER ANFÄNGLICHEN TILGUNG VON 1% NICHT 100 JAHRE SEIN DARLEHEN ABZAHLEN

(1% x 100 JAHRE = 100%) SONDERN NUR, JE NACH ZINS, CA. 33 JAHRE ZAHLEN BIS SEIN DARLEHEN KOMPLETT GETILGT IST.

WICHTIG HIERBEI IST ES, DASS IN DEN ERSTEN JAHREN NUR SEHR WENIG UND IN DEN LETZTEN JAHREN, OBWOHL DIE GESAMTRATE (ZINS UND TILGUNG) KONSTANT BLEIBT, SEHR VIEL GETILGT WIRD.

ES KOMMT ALSO IN DEN LETZTEN JAHREN BEI GLEICHER MONATLICHER BELASTUNG, EIN WESENTLICH

BESSERER WIRTSCHAFTLICHER ERFOLG ZUM TRAGEN, ALS IN DEN ERSTEN JAHREN.

## **XXII. DISAGIO**

DAS DISAGIO IST EINE ZINSVORAUSZAHLUNG. MAN ERHÄLT DADURCH EINEN NIEDRIGEREN NOMINALZINS. VORTEIL IN BEZUG AUF DIE INVESTITION IN EINE IMMOBILIE LIEGT DARIN, DASS EIN DISAGIO (MAX. 5%) SOFORT UND ZU 100% IN DIE WERBUNGSKOSTEN FÄLLT UND SOMIT EINE HÖHERE STEUERRÜCKERSTATTUNG IM JAHR DER INVESTITION ERREICHT WIRD.

## **XXIII. ABSCHREIBUNG UND STEUERLICHE BETRACHTUNG**

FÜR DEN ERWERB VON EIGENGENUTZTEN IMMOBILIEN GIBT ES SEIT 1996 KEINE ABSCHREIBUNG MEHR. AUCH DIE EIGENHEIMFÖRDERUNG WURDE ENDE 2005 ABGESCHAFFT.

DER ERWERB VON IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE, HIER FREMDVERMIETET, DARF WEITERHIN ABGESCHRIEBEN WERDEN. ABSCHREIBUNGEN SIEHE ZUSATZBLATT.

NEBEN DEN ERWÄHNTEN ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN KÖNNEN IM JAHR DES ERWERBS DIE KAUFNEBENKOSTEN STEUERLICH IN ANSATZ GEBRACHT WERDEN; DAS SIND: GRUNDERWERBSSTEUER ANTEILIG, NOTAR- UND RICHTSKOSTEN ANTEILIG, GRUNDSCHULDBESTELLUNGSKOSTEN, KOSTEN DER MIETGARANTIE, FINANZIERUNGSKOSTEN DER BANK, DISAGIO SOWIE DIE ZINSEN DES LAUFENDEN JAHRES, ANGERECHNET WERDEN DIE TATSÄCHLICHEN MIETEINNAHMEN.

## **XXIV. WERBUNGSKOSTEN**

DIE ANFALLENDEN ZINSEN FÜR DAS GANZE JAHR, DIE LAUFENDE ABSCHREIBUNG, DIE VERWALTERGEBÜHREN, SONSTIGE LAUFENDE ABZUGSFÄHIGE KOSTEN (PORTO, KOSTEN FÜR DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG, ETC.) ABZÜGLICH MIETE.

## **XXV. WELCHE REGELUNGEN GIBT ES BEZÜGLICH DER MIETE**

IM EINZELFALL WERDEN MIETGARANTIE ÜBER BEGRENZTE ZEITRÄUME VOM VERKÄUFER ODER SONSTIGEN DRITTEN GEGEBEN, ODER DER EIGENTÜMER HAT DIE MÖGLICHKEIT EINEM MIETPOOL BEIZUTRETEN.

DER MIETPOOL BEDEUTET EINEN ZUSAMMENSCHLUSS MEHRERER EIGENTÜMER ZU EINEM GEMEINSCHAFTLICHEN MIETEINNAHME-TOPF. DADURCH ERHÄLT DER EIGENTÜMER, SELBST WENN SEINE EIGENE WOHNUNG LEER STEHEN SOLLTE, WEITERHIN EINE PROZENTUAL ANTEILIGE MIETEINNAHME AUS DEM MIETEINNAHME-TOPF. DAMIT KANN DER EIGENTÜMER DAS MIETAUSFALL-RISIKO STREUEN UND HAT SOMIT EIN ÄUSSERST GERINGES RISIKO DES TOTALEN MIETAUSFALLS.

## **XXVI. KOSTEN UND RÜCKLAGENSTELLUNGEN**

DER KÄUFER TRITT IM REGELFALL DURCH DEN KAUFVERTRAG IN DEN BESTEHENDEN VERWALTERVERTRAG EIN.

DIE KOSTEN HIERFÜR FINDEN EINGANG IN DIE PROGNOSEBERECHNUNG UND SIND STEUERLICH ZU VOLL ABZUGSFÄHIG.

DIE LAUFENDE INSTANDHALTUNGSRESERVENBILDUNG BESCHLIESST DIE

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT.

IM REGELFALL IST EINE INSTANDHALTUNGSRESERVENBILDUNG VON EUR 0,25 BIS EUR 0,50/QM UND MONAT VORGESEHEN UND ERFAHRUNGSGEMÄSS AUSREICHEND.

DIE LEISTUNGEN ZUR INSTANDHALTUNGSRESERVE SIND STEUERLICH NICHT ABZUGSFÄHIG. SOLLTE ES IN DER ZUKUNFT ZU REPARATUREN KOMMEN, DIE AUS DIESER INSTANDHALTUNGSRESERVE BEDIENT WERDEN, WOFÜR DIESE AUCH GEBILDET WURDE, DANN KANN DER EIGENTÜMER ANTEILIG, NACH 1000-STEL AUFGETEILT, DIESE KOSTEN NACH DER DANN AKTUELLEN STEUERLICHEN RECHTSPRECHUNG GELTEND MACHEN.

## **XXVII. ABWICKLUNG DER FINANZIERUNG**

VOM KUNDEN SIND FOLGENDE UNTERLAGEN VORZULEGEN:

SELBSTAUSKUNFT, ZUSTIMMUNG ZUR ERTEILUNG EINER SCHUFA-AUSKUNFT, DIE DREI LETZTEN VERFÜGBAREN GEHALTSNACHWEISE, EINKOMMENSNACHWEISE DER VERGANGENEN ZWEI VORJAHRE (EINKOMMENSTEUERBESCHIED, ODER LOHNSTEUERKARTE ODER DEZEMBERABRECHNUNG MIT KUMULIERTEN JAHRESWERTEN), GGF. NACHWEIS ÜBER NEBENEINKÜNFTEN (BESTÄTIGUNG UND DREI ABRECHNUNGEN BZW. KONTOAUSZÜGE),

BEI SELBSTÄNDIGEN BILANZ, GuV ODER BWA AKTUELL UND DER LETZTEN DREI JAHRE, GGF. NACHWEIS ÜBER GUTHABEN, GGF. NACHWEIS ÜBER MIETFREIES WOHNEN. PASS ODER PERSONALAUSWEIS, SCHEIDUNGURTEIL, UNTERHALTSREGLUNG, KREDIT ODER LEASINGVERPFLICHTUNGEN (VALUTA), MIETVERTRAG, GGF. NACHWEIS ÜBER GRUNDBESITZ, BEI AUSLÄNDISCHEN ZEICHNERN ARBEITS- UND AUFENTHALTSGENEHMIGUNG UNBEFRISTET.

## **XXVIII. BEMESSUNGSGRUNDLAGE DER AFA**

DIE ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN DES GEBÄUDES UND DIE AUF DAS GEBÄUDE ANTEILMÄSSIG ANFALLENDEN ANSCHAFFUNGS-UND ERWERBSKOSTEN WIE DIE NOTAR- UND RICHTSKOSTEN, MAKLERGEBÜHREN UND DIE GRÜNDERWERBSTEUER. DER ANTEIL AN GRUNDUND BODEN IST STEUERLICH NICHT ABZUGSFÄHIG.

## **XXIX. LINEARE AFA § 7 ABS.4 ESTG**

2% AUF 50 JAHRE

IM JAHR DES ERWERBS ZEITANTEILIGE AFA.

ES IST MÖGLICH, DIE STEUERVORTEILE IN DIE LOHNSTEUERKARTE EINTRAGEN ZU LASSEN.

GRUNDSÄTZLICH HAT DAS FINANZAMT JEDOCH DAS RECHT, DIE EINTRAGUNG IM ERWERBSJAHR ZU VERWEIGERN.

BEI GEBÄUDEN DIE VOR DEM 01.01.1925 FERTIGGESTELLT WURDEN BETRÄGT DIE AFA 2,5%.

### **XXX. ALTBAUMODERNISIERUNG § 7H+I EStG**

MODERNISIERUNGSKOSTEN WERDEN IN 12 JAHREN WIE NACHFOLGEND ZU 100%  
ABGESCHRIEBEN:

- 9% 8 JAHRE
- 7% 4 JAHRE

DIE GESAMTABSCHREIBUNG ÜBER 12 JAHRE, GERECHNET AB FERTIGSTELLUNG, DARF MAX.  
100% BETRAGEN.

IM JAHR DER FERTIGSTELLUNG VOLLER ABSCHREIBUNGSBETRAG.

DER ALTGEBÄUDESUBSTANZ IST NUR NACH §7 Abs. 4 EStG BEGÜNSTIGT.

### **XXXI. SOFORTIGE ABSCHREIBUNGEN IM JAHR DER ERWERBUNG**

- FINANZIERUNGSVERMITTLUNGSGEBÜHR
- DISAGIO
- NOTAR- UND RICHTSKOSTEN FÜR DIE BESTELLUNG UND EINTRAGUNG DER GRUNDSCHULDEN  
(KOSTEN DER GELDBESCHAFFUNG)