

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
---------------	---

Kap 1	Einleitung
--------------	-------------------

1.1 Kredit historisch – Der Einfluss der Banken	9
---	---

Kap 2	Beratungsgespräch und Finanzierungsvarianten im Vergleich
--------------	--

2.1 Privatkunden	12
2.1.1 Bankkredite	13
2.1.2 Bausparkassendarlehen	13
2.1.3 Versicherungsdarlehen	14
2.1.4 Immobilienbeteiligungen – „Bauherrenmodell“	14
2.2 Firmenkunden (Kommerzbereich) – Investitionskredite in Immobilien	22
2.2.1 Kontokorrentkredite (Baukonto)	22
2.2.2 Immobilienkredite	23
2.2.3 Annuitätenkredit	25
2.2.4 Tilgungskredit	26
2.2.5 Endfälliger Kredit	27
2.2.6 Kredite in fremder Währung	28
2.2.7 Kredite in fremder Währung – Wechselkursschwankungen	29
2.2.7 Bauträgerfinanzierung	30
2.3 Steuerliche Betrachtungen	36
2.3.1 Steuerliche Absetzbarkeit bei Immo- bilienfinanzierungen für Private	36
2.3.2 Steuerliche Absetzbarkeit bei Immo- bilienfinanzierungen für Unternehmen ...	37
2.3.3 Spekulationsfrist bei Immobilien	38
2.3.4 „Bauherrenmodell“ – Liebhaberei- bestimmungen	39
2.3.4.1 Prognoserechnung	40

Kap 3	Tilgungsarten
--------------	----------------------

3.1 Pauschalraten	43
3.2 Kapitalraten	43

3.3	Endfällige Rückführung – Tilgungsträger	43
3.4	Dynamische Raten – Steigerungsmodell	43

Kap 4 Nebenkosten und Gebühren

4.1	Kaufnebenkosten	45
4.2	Finanzierungsnebengebühren	47

Kap 5 Finanzierungskonzept – Angebot

5.1	Preisbildung – Höhe der Zinsen	48
5.1.1	Bonitätskriterien	49
5.1.2	Markteinflüsse	49
5.1.3	Besicherungsmöglichkeiten	49
5.2	Kreditmakler	51
5.2.1	Darstellung der Bonität	51
5.2.2	Bankgespräch	53
5.2.2.1	Konzeptdarstellung	53
5.2.2.2	Einbindung steuerlicher Überlegungen und möglicher Förderungen	54
5.2.2.3	Konditionenverhandlung	54
5.2.2.4	Besprechung einer möglichen Besicherung	55
5.2.2.5	Kontrolle der Kredit- und Darlehensverträge	56
5.2.2.6	Hinweis auf mögliche kritische Punkte in den Verträgen	56

Kap 6 Praktische Beispiele

6.1	Vergleich Kauf eines Pkws zum Kauf einer Realität	58
6.2	Vergleich Kauf einer privat genutzten Immobilie zur gewerblich genutzten Immobilie	59

Kap 7 Vorbereitung zum Beratungsgespräch

7.1	Haushaltsbudget	60
7.2	Unterlagencheckliste	60
7.3	Förderungen	61
7.4	Nützliche Webadressen	61