

Das große
Baufinanzierungs-
Paket

Harald Krause
Jürgen Fuchsbauer

für Windows 95

DATA BECKER
SOFTWARE

Inhaltsverzeichnis

1.	Technische Voraussetzungen	15
2.	Bevor Sie loslegen: Die Installation	17
2.1	Das Setup-Programm	17
2.2	Das Programm starten und konfigurieren	19
3.	So bedienen Sie das Programm	27
4.	Allgemeine Hinweise für Bauherren und Käufer	29
4.1	Das freistehende, individuell geplante Einfamilienhaus	29
4.2	Das freistehende Fertighaus	30
4.3	Das Reihenhaus	30
4.4	Die Eigentumswohnung	30
4.5	Grundlagen des Grundstückkaufs	31
4.6	Was Sie beim Hausbau beachten sollten	38
4.6.1	Wichtige Elemente des Baurechts	38
4.6.2	Ohne Spezialisten geht es nicht	41
4.6.3	Diese Kosten kommen auf Sie zu	46
4.6.4	Möglichkeiten zur Kostensenkung	48
4.7	Das ist beim Kauf eines Hauses zu bedenken	49
4.8	Begriffe und Kosten beim Kauf einer Eigentumswohnung	53

5.	Die Grundfunktionen der Baufinanzierung	57
5.1	Eine neue Finanzierung beginnen	57
5.2	Eine vorhandene Finanzierung öffnen	57
5.3	Der Menüpunkt Speichern	58
5.4	Die Finanzierung unter einem neuen Namen speichern	58
5.5	Die aktuelle Finanzierung beenden	59
5.6	Die unterstützte Finanzierung - Die Arbeit mit dem Finanzierungsassistenten	59
5.6.1	Eine selbstgenutzte Immobilie finanzieren	60
5.6.2	Die Finanzierung einer vermieteten Immobilie	65
5.6.3	Den maximalen Immobilienwert ermitteln	70
5.6.4	Die Bausparförderung mit einer alternativen Anlage vergleichen	70
5.7	Der Menüpunkt Vergleichen - Finden Sie die günstigste Finanzierung	70
5.8	Daten austauschen	72
5.9	So drucken Sie Ihre Finanzierung aus	72
5.10	Das Programm beenden	73
6.	Damit Ihr Traumhaus erschwinglich wird: Die Finanzierungsplanung	75
6.1	Geben Sie Ihre persönlichen Daten ein	75
6.2	Berechnung der Einkünfte	77
6.3	Die Sozialversicherungsbeiträge ermitteln	82
6.4	So berechnen Sie die gesamten Ausgaben	83
6.5	Wieviel Eigenkapital ist vorhanden?	86
6.6	Die Kreditwürdigkeit überprüfen	89
6.7	Wie teuer darf die Immobilie werden?	90
7.	Der Menüpunkt Immobilie: Daten und Fakten rund ums Eigentum	95
7.1	Die Suche nach dem Traumhaus	95

7.2	Das Feld Anschaffungskosten	99
7.3	Wie wird die Immobilie genutzt?	103
7.4	So ermitteln Sie die Höhe des Darlehens	105
8.	Geld vom Staat - Steuerliche Förderung nutzen	107
8.1	Die Förderung für eigengenutztes Wohneigentum	107
8.2	Die Förderung für vermietetes Wohneigentum	115
8.3	Auch Bausparen wird gefördert	121
9.	Die Qual der Wahl: Die Finanzierungsart wählen	129
9.1	Die Beleihungsprüfung - Wieviel ist die Immobilie wert?	130
9.2	Beleihungsgrenzen - Nicht der gesamte Wert kann beliehen werden	132
9.3	Die Finanzierung über eine Hypothek	134
9.3.1	Sondertilgungen	142
9.3.2	Löschen einer Rangstelle	143
9.3.3	Bewertung einer Rangstelle	144
9.3.4	Der Rangstellenverlauf	145
9.4	Die Finanzierung über ein Lebensversicherungsdarlehen	146
9.4.1	Sondertilgung	153
9.4.2	Löschen einer Rangstelle	153
9.4.3	Bewertung einer Rangstelle	153
9.4.4	Der Rangstellenverlauf	155
9.5	Die Finanzierung über ein Bauspardarlehen	156
9.5.1	Sondertilgung	163
9.5.2	Löschen einer Rangstelle	163
9.5.3	Bewertung einer Rangstelle	163
9.5.4	Der Rangstellenverlauf	164

9.6	Vor- und Zwischenfinanzierung: Wenn der Bausparvertrag nicht zuteilungsfähig ist	165
9.6.1	Sondertilgung	172
9.6.2	Löschen einer Rangstelle	172
9.6.3	Bewertung einer Rangstelle	172
9.6.4	Der Rangstellenverlauf	175
9.7	Teuer, aber manchmal unumgänglich: Die Zwischenfinanzierung	176
9.7.1	Sondertilgung	182
9.7.2	Löschen einer Rangstelle	182
9.7.3	Bewertung einer Rangstelle	183
9.7.4	Der Rangstellenverlauf	184
10.	So finden Sie das richtige Finanzierungskonzept	185
10.1	Das Menü Übersicht - Alle Daten der Finanzierung im Blick	185
10.2	Wann ist das Haus bezahlt - Das Menü Statistik	186
10.3	Die Kosten in den weiteren Jahren	187
10.4	Abschreibungen und Steuervorteile	189
10.5	Das Menü Mietvergleich - Lohnt sich Eigentum überhaupt?	191
10.6	Ist eine Immobilie eine gute Kapitalanlage?	194
10.7	So teuer wird die gesamte Finanzierung	197
11.	Das Hauptmenü Extras: Weitere Funktionen des Programms	201
11.1	Die Konditionendatenbank - Zusätzliche Kosten berechnen	201
11.2	Wieviel Immobilie fürs Geld	204
11.3	Die Steuertabelle- Ermitteln Sie Ihre Einkommensteuer	204
11.4	So beantragen Sie die Eigenheimförderung	205
11.5	Ein Assistent überprüft Ihre Daten	210
11.6	Die Funktionen des Hauptmenüs Fenster	212
11.7	Das Hauptmenü Hilfe	212

12. Der Darlehensvertrag und die rechtlichen Pflichten	213
12.1 Die Konditionen	217
12.2 Banken verlangen Sicherheit - Das Grundpfandrecht	222
13. Das ABC der Baufinanzierung	225
Anhang	241
Beispiel 1: Grundstückskaufvertrag	243
Beispiel 2: Grundstückskaufvertrag	247
Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit	252
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	262
Stichwortverzeichnis	279