

Inhalt verzeichni

I.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	13
II.	TABELLENVERZEICHNIS	14
III.	EINLEITUNG	15
IV.	KREDIT UND DARLEHEN	16
	1. Allgemeines	16
	2. Hypothekendarlehen und Wohnbankdarlehen	17
	3. Fixer oder variabler Zinssatz	18
	4. Die Tilgung	19
	5. Laufzeit und Zeitpunkt	19
	6. Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit	20
	7. Pfändungstabelle	21
	8. Sicherheiten	23
	9. Das Grundbuch	24
	10. Das Kreditgespräch	25
	a) Die Risikoaversion der Bank	26
	b) Die Macht der Konkurrenz	27
	c) Checkliste	27
	11. Haushaltsrechnung	28
V.	FREMDWÄHRUNGSDARLEHEN	30
A.	Allgemein	30
	1. Die Funktionsweise	30
	2. Höhe und Laufzeit	30
	3. Die Qual der Wahl	30
	4. Das Wechselkursrisiko	31
	5. Das Risiko der Zwangsumwandlung	33
	6. Devisen-Monitoring	33
	7. Kurssicherung durch Termingeschäfte	35
	8. Das Zinsrisiko	36
	9. Sicherheiten	37
	10. □Add on□oder Kreditüberdeckung	37
	11. Ein gehebelter Kredit als zusätzliches Investment	38
B.	Tilgungsträger	39
	1. Tilgungsträger für den Einmalerlag	39
	2. Anti-Anleihe-Absatz	40

Inhalt verzeichni

3.	Tilgungsträger für die laufende Tilgung	41
a)	Aktienfonds	42
b)	Fondspolizzen	44
c)	Britische Versicherungen	46
4.	Fiktive und reale Rendite des Tilgungsträgers	48
5.	Beispiel: Annuitätenkredit vs. endfälliger (Fremdwährungs-) Kredit	49
C.	Einflüsse am Devisenmarkt	51
1.	Zahlungsbilanz und Wechselkurse	51
2.	Kaufkraftparitäten-Theorie	52
D.	Warum ein Fremdwährungskredit (grundsätzlich) nicht funktionieren kann	52
1.	Zinsparitäten-Theorie	52
2.	Wie ein Fremdwährungskredit trotzdem funktionieren kann	53
3.	Langjährige Wechselkurse und Zinssätze von Franken und Yen ..	55
VI.	DIE FINANZIERUNGSNEBENKOSTEN	58
1.	Bearbeitungsgebühr	58
2.	Rechtsgebühr	58
3.	Zinsmarge	58
4.	Devisenkommission	58
5.	Kosten bei Währungswechsel	58
6.	Kursspanne beim Devisenwechsel	59
7.	Kontoführungsgebühr des Kreditkontos	59
8.	Schätzgebühren	59
9.	Der Kredithai und die Kreditvermittlungsgebühr	59
10.	Worauf achten?	60
11.	Versteckte Kosten □ Gesamtbelastung, Nominalzins, Effektivzins, Fiktivzins	61
10.	Umschuldungen	62
VII.	DAS BAUSPARDARLEHEN	64
1.	Die staatliche Prämie	64
2.	Die Zinsen	64
3.	Das Bauspardarlehen	65
4.	Beschränkungen	66
VIII.	DIE KAUFNEBENKOSTEN	67
1.	Grunderwerbsteuer	67
2.	Eintragungsgebühr	67
3.	Vertragserrichtungskosten	68
4.	Maklerprovision	68

IX. NOTWENDIGE VERSICHERUNGEN	69
1. Die Ablebensversicherung und die Kreditrestschul- versicherung	69
2. Die Haushaltsversicherung	70
a) Was ist versichert?	71
b) Was ist nicht versichert?	73
c) Gegen welche Gefahren sind Sie versichert?	73
3. Die Eigenheimversicherung	77
a) Gegen welche Gefahren sind Sie versichert?	77
X. FÖRDERUNGEN	81
A. Einleitung	81
1. Wer bekommt eine Förderung?	81
2. Von wem bekommt man eine Förderung?	83
3. Wie wird gefördert?	83
a) Annuitätenzuschüsse	83
b) Nicht rückzahlbarer Investitionskostenzuschuss	83
c) Darlehensförderungen	84
d) Eigenmittlersatzdarlehen	84
e) Arbeiterkammerförderung	84
f) Wohnbeihilfe für Mieter	84
B. Wien	84
1. Förderungen für Neubauten	84
a) Das Haus für den Eigenbedarf	85
b) Dachbodenausbau im Eigentum für den Eigenbedarf	86
c) Das Haus auf Pachtgrund und Kleingartenwohnhäuser	86
d) Die Darlehensvoraussetzungen	86
e) Eigentums-, Miet- und Genossenschaftswohnungen	87
(1) Die objektbezogene Förderung	87
(2) Die personenbezogene Förderung	88
(a) Das Eigenmittlersatzdarlehen	88
(b) Das Arbeiterkammerdarlehen	88
f) Einkommensgrenzen für Förderungen	89
2. Förderung bei Wohnungsverbesserung	89
3. Sonstige Förderungen	93
a) Förderung solarthermischer Anlagen	93
b) Förderung für Biomasseheizungsanlagen	94
c) Ökoförderung für Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser ..	94
4. Wohnbeihilfe	94
C. Niederösterreich	95
1. Errichtung von Eigenheim und Wohnung	96
a) Die Basisförderung für Eigenheime	96

Inhalt verzeichni

b)	Basisförderung für Wohnungen	97
(1)	Die Voraussetzungen	98
(2)	Auszahlung des Darlehens	99
(3)	Rückzahlung des Landesdarlehens	99
(4)	Die Abwicklung	100
c)	Familienförderung	100
d)	Zusatzförderung für haustechnische Kriterien	100
2.	Beispiel zur Gesamtförderung für ein Eigenheim	101
3.	Althausanierung	102
a)	Basisförderung	102
4.	Beispiel	111
a)	Die Superförderung	111
(1)	Die Förderung	112
(2)	Voraussetzungen	112
(3)	Maximales Jahresnettoeinkommen nach Haushaltsgröße	112
b)	Wohnbeihilfe	113
c)	Solaranlagenförderung	114
d)	Arbeiterkammerdarlehen	115
D.	Burgenland	117
1.	Neuerrichtung von Wohnraum	117
a)	Basisförderung	117
b)	Zuschläge	118
(1)	Öko-Zuschlag	118
(2)	Einkommensabhängiger Sozialzuschlag	118
c)	Zins und Tilgung des Darlehens	119
(1)	Jährliche Verzinsung	119
(2)	Rückzahlung	120
d)	Das Fertigstellungsdarlehen	120
e)	Das Althausankaufsdarlehen	121
2.	Sanierung von Wohnraum	122
a)	Förderbare Sanierungsmaßnahmen und Voraussetzungen	122
b)	Förderung für Einzelmaßnahmen	122
c)	Umfassende Wohnhaussanierung	123
(1)	Basisförderung	123
d)	Öko-Förderung	124
e)	Förderung für Fassadenerneuerung	124
f)	Vorzeitige Rückzahlung	125
3.	Wohnbeihilfe	125
4.	Arbeiterkammerdarlehen	125
E.	Steiermark	126
1.	Eigenheimbau und Erweiterung von Eigenheimen	126
a)	Die Förderung	126

2.	Ersterwerb von Eigentumswohnungen (□Wohnbauscheck□)	129
3.	Hausstandsgründung von Jungfamilien	130
4.	Wohnhaussanierung □Einzelmaßnahmen	131
5.	Umfassende Wohnhaussanierung	133
6.	Voraussetzungen für Sanierungsförderungen	133
7.	Arbeiterkammerdarlehen	134
8.	Wohnbeihilfe	134
	a) Voraussetzungen	134
F.	Kärnten	136
1.	Errichtung von Eigenheimen	136
	a) Förderungsvoraussetzungen	136
	b) Die Förderung	139
	(1) Das Förderungsdarlehen	142
	(2) Der Annuitätenzuschuss	143
2.	Errichtung von Eigenheimen in Gruppenbauweise	143
3.	Förderung bei Kauf (Wohnbauscheck)	143
4.	Das LWSF- Fertigstellungsdarlehen	144
5.	Rückzahlungsbegünstigungen	145
6.	Förderungen für die Sanierungsmaßnahmen	145
	a) Die Voraussetzungen	146
	b) Die Förderung	147
7.	Arbeiterkammerdarlehen	148
8.	Das Eigenmittlersatzdarlehen	148
9.	Wohnbeihilfe	149
G.	Oberösterreich	151
1.	Die Errichtung von Eigenheimen	151
	a) Voraussetzungen	151
	b) Erhöhung der Förderung bei energiesparender Bauweise	152
2.	Errichtung einer zweiten Wohnung	152
	a) Die Höhe der Förderung	152
	b) Die Förderungsvoraussetzungen	152
3.	Förderung für die Fertigstellung von Wohnraum	153
4.	Förderung für den Eigentumserwerb von Wohnraum	154
5.	Förderung für die Errichtung von Reihenhäusern	154
6.	Förderung für alternative Energie	155
7.	Arbeiterkammerdarlehen	157
8.	Förderungen für Sanierungsmaßnahmen	157
	a) Voraussetzungen	157
	b) Die Förderung	158
	(1) Sanierung von Wohnungen	159
9.	Wohnbeihilfe	160

H.	Salzburg	160
	1. Allgemeine Bestimmungen	161
	2. Die Förderung	162
	a) Die Errichtung von Eigenheimen	162
	b) Bauernhäuser	163
	c) Errichtung eines Austraghauses	164
	d) Erwerb von neu errichteten Wohnungen und Reihenhäusern ..	164
	(1) Wer wird gefördert?	164
	(2) Voraussetzungen für Förderung natürlicher Personen	164
	e) Kauf von Wohnung oder Haus	167
	f) Rückzahlungsbegünstigung bei Eigenheimen und Eigen-	
	tumswohnungen	168
	3. Förderungen für Sanierungsmaßnahmen	170
	a) Kleine Sanierung	171
	b) Umfassende Sanierung	173
	c) Umfassende Sanierung eines Bauernhauses	173
	d) Nachträgliche Wohnungsvergrößerung bei Familien-	
	nachwuchs	174
	4. Wohnbeihilfe	174
I.	Tirol	174
	1. Errichtung und Ersterwerb von Wohnraum	174
	a) Wer wird gefördert?	175
	b) Förderung für Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise	175
	c) Förderung für Vorhaben in verdichteter Bauweise	176
	d) Die Darlehensrückzahlung	177
	e) Kinderzuschuss	177
	2. Der Wohnbauscheck	177
	3. Die Wohnstarthilfe	179
	4. Wohnbeihilfe	180
	5. Fertigstellung eines Wohnhauses oder einer Wohnung	181
	6. Sanierung von Wohnraum	181
	a) Was wird gefördert?	181
	b) Art und Höhe der Förderung	183
	7. Arbeiterkammerdarlehen	183
J.	Vorarlberg	184
	1. Neuerrichtung von Wohnraum	184
	a) Einkommensgrenzen	185
	b) Die Förderung	185
	c) Die Rückzahlung und Verzinsung des Landesdarlehens	188
	2. Solaranlagenförderung	188
	3. Wohnbeihilfe	188
	4. Arbeiterkammerdarlehen	190

5.	Sanierung von Wohnraum	191
a)	Was wird gefördert?	191
b)	Die Förderung	192
(1)	Zuschüsse zu Sanierungsdarlehen	192
(2)	Bargeldförderung	192
XI.	VERMIETUNG UND VERPACHTUNG AUS STEUERLICHER SICHT	194
A.	Die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung	194
1.	Ausgleich von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung	195
2.	Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten	196
3.	Was versteht man unter Mietzins?	197
4.	Betriebskosten	199
5.	Subventionen	200
6.	Der Verkauf von Immobilien aus steuerlicher Sicht	200
B.	Spekulationsgeschäfte	200
1.	Ausnahme bei der Besteuerung von Gebäuden	202
2.	Veräußerung der Eigentumswohnung durch Erben/Beschenkte ..	203
3.	Steuerfreiheit bei selbst hergestellten Gebäuden	203
4.	Steuerermäßigung bei Grund und Boden	204
5.	Spekulation und Anschaffungskosten	204
C.	Liebhaberei	205
D.	Die gewerbliche Vermietung	208
E.	Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung	209
1.	Anschaffungskosten	211
2.	Erhaltungsaufwand	212
3.	Herstellungsaufwand	213
F.	Absetzung für Abnutzung	217
G.	Das steuerliche Verfahren bei Vermietung und Verpachtung	218
1.	Entstehen der Steuerschuld	218
2.	Zuständigkeit	218
3.	Welche Pflichten hat man als Steuerpflichtiger?	219
H.	Exkurs Grunderwerbsteuer	222
I.	Exkurs Umsatzsteuer	223
XII.	STEUERN SPAREN MIT IMMOBILIEN	224
A.	Sonderausgaben	224

Inhalt verzeichni

1. Mindestens achtjährig gebundene Beträge zur Schaffung von Wohnraum	224
2. Beträge zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen	224
3. Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum	225
4. Rückzahlungen von Darlehen	225
5. Die Berechnung des Sonderausgabenviertels	225
B. Vorsorgewohnungen	226
C. Zweitwohnung	228
XIII. ANHANG: STEUERRICHTLINIEN	229
A. Einkommensteuerrichtlinien	229
1. Einkunftsart Vermietung und Verpachtung	229
2. Spekulation	233
3. Werbungskosten	246
4. Erhaltungs- und Herstellungsaufwand	247
5. Instandhaltungsaufwand	250
6. Instandsetzungsaufwand	251
7. Absetzung für Abnutzung	253
B. Lohnsteuerrichtlinien	255
1. Sonderausgaben Wohnraumschaffung/Wohnraumsanierung	255
XIV. ANHANG GESETZESTEXTE	268
XV. WICHTIGE ADRESSEN	273
XVI. NOTWENDIGE UNTERLAGEN FÜR DIE FINANZIERUNG	277
XVII. NOTWENDIGE UNTERLAGEN FÜR FÖRDERUNGEN	278
XVIII. STICHWORTVERZEICHNIS	279