

GRATIS E-BOOK DOWNLOAD

8 Tipps, die Ihnen zum Wohnungskauf noch
keiner gesagt hat!

*Sigrid Pröschel-Hirsch
ImmoVielfalt e. K.*



VORWORT

Der Inhalt wurde vom Autor durch die jahrelange berufliche Erfahrung im Umgang mit Immobilien erfasst und zur Information für Interessierte zusammengestellt.

Dieses Werk ist durch das Urheberrecht geschützt. Zuwiderhandlungen werden straf- und zivilrechtlich verfolgt. Ohne schriftliche Genehmigung des Autors ist jegliche – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Verbreitung nicht gestattet.

Die Informationen in diesem Werk spiegeln die Sicht des Autors aufgrund eigener Erfahrungen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dar. Bitte beachten Sie, dass sich gerade im Internet die Bedingungen ändern können.

Sämtliche Angaben und Anschriften wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Trotzdem kann von Autor und Verlag keine Haftung übernommen werden, da (Wirtschafts-) Daten in dieser schnelllebigen Zeit ständig Veränderungen ausgesetzt sind. Insbesondere muss darauf hingewiesen werden, dass sämtliche Anbieter für ihre Angebote selbst verantwortlich sind. Eine Haftung für fremde Angebote ist ausgeschlossen. Gegebenenfalls ist eine Beratung bei einem Anwalt, Wirtschafts- oder Steuerberater angeraten.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Anschaffungskosten**
- 2. Investitionssicherheit**
- 3. Wohntrend**
- 4. Spardisziplin**
- 5. Preiswert in die eigenen vier Wände**
- 6. Sparen in den eigenen vier Wänden**
- 7. Die eigene Wohnung vermieten**
- 8. Immobilienpreise**

1. Anschaffungskosten beim Kauf einer Immobilie?

Grundstückskosten sind Kaufpreis, eventuelle Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Erschließung, Vermessung, Straßenkosten und eventuell Abbruch/Freimachen bei Altlasten.

Grundstückskosten sind keine außergewöhnliche Belastung (steuerlich).

Haus- oder Wohnungskauf: Kaufpreis, eventuelle Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Kosten der eventuellen Finanzierung

Der Bundesfinanzhof sieht die Mehrkosten für die Anschaffung eines größeren Grundstücks zum Bau eines behindert gerechten Hauses nicht als bahnbrechende Belastung an.

Die Anschaffungskosten für ein Grundstück weisen nach der Auffassung des BHF zunächst keine Relation zur Krankheit oder Behinderung des Steuerpflichtigen auf. In erster Linie sind es die Wohnflächenbedürfnisse des Steuerpflichtigen.

Einem gesunden Bürger könnten diese Kosten ebenfalls entstehen. Es handelt sich dabei um übliche Aufwendungen der Lebensführung. Auch für die Mehrkosten eines größeren Grundstücks gilt dies. Diese werden nicht verändert durch die Behinderung, anders als bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel der Einbau eines Treppenlifts. Diese Mehrkosten entstehen nicht zwangsläufig, was Voraussetzung für die steuerliche Berücksichtigung sei.

Notarkosten: Wenn Sie eine Immobilie kaufen möchten, müssen sie einen Termin beim Notar vereinbaren, da "**Immobilien nur rechtskräftig den Eigentümer wechseln können, wenn beidseitig ein notariell beglaubigter Kaufvertrag unterschrieben wird**", laut Jürgen Michael Schick (Immobilienverband Deutschland). Der Käufer sollte sich die Immobilie, wie auch den Kaufvertrag, welcher dem Käufer zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin vorliegen muss, ganz genau anschauen.

Die Notargebühren:

Die Gebühren sind gesetzlich festgeschrieben. Die **Kosten liegen zwischen 1 % bis 1,75 % des Kaufpreises**. Der Notar muss für seine Leistung Umsatzsteuer berechnen.

Inbegriffen sind, die Verlesung des vollständigen Vertrags, die Erklärung "dessen Inhalts und die daraus ergebenden Rechtsfolgen", sowie die rechtliche Beratung und die Entwurfserstellung.

Die Aufgaben des Notars:

- er sorgt für die rechtlichen Voraussetzungen der Vertragsunterzeichnung
- er holt , wenn erforderlich Unterlagen und Genehmigungen ein
- er teilt mit wann der Kaufpreis für den Käufer fällig ist

-er kümmert sich um die Eigentumserschreibung und "Löschung nicht übernommener Belastungen, wenn Kaufpreis gezahlt wurde"
sagt Dominik Hüren(Bundesnotarkammer)

Außerdem ist "der **Notar grundsätzlich zur Neutralität verpflichtet**, dies bedeutet, dass er einen ausgewogenen Vertrag im Interesse beider Parteien gestalten muss"
Er beantwortet Fragen, setzt Urkunde und Vertrag auf; sowie er den Grundbucheintrag veranlasst und prüft. Der Notar darf also keine der beiden Parteien vertreten.

2. Hohe Investitionssicherheit

Die südwestliche Region rund um die baden-württembergische Landeshauptstadt Stuttgart sowie die südlichste Großstadt Freiburg zählen zu den Standorten mit der größten Investitionssicherheit für Immobilienanleger in Deutschland.

Auf dem Immobilienmarkt macht sich die wirtschaftliche Stärke bemerkbar und führt zu einem hohen Preisniveau und einer starken Wertentwicklung. Jan Hebecker, Leiter Markt- und Datenanalyse bei ImmobilienScout24, kennt die Spitzenlagen in Stuttgart: „Die besten Investitionsstandorte in Stuttgart finden sich in den Stadtteilen Süd, Nord und West um das Stadtzentrum herum sowie an den angrenzenden Höhenlagen Frauenkopf und Sonnenberg. In allen Stuttgarter Ortsteilen liegt das Neuvermietungslevel von Bestandswohnungen zum Teil deutlich über zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieses flächendeckende Hochpreisniveau wird neben Stuttgart bundesweit nur noch in der Region München erreicht.

Hier können Sie sich über Ihre Stadt in den gängigen Immobilienportalen (Immoscout, Immonet, Immowelt, etc.) oder im Zeitschriftenhandel (Immobilienfachzeitschriften) informieren.

3. Wohntrend - Individualität ist gefragt!

Gefällige Formen, natürliche Werkstoffe, und der Bedarf nach Behaglichkeit beeinflussen heute mehr denn je die Wohnvorstellungen der Menschen. Der Wohnraum, in dem sich die Familie zum Reden, Spielen, zum Fernsehabend und zum Kaffee trinken mit Freunden und Bekannten trifft.

Relevant ist zum einen das zentrale Umfeld der Unterkunft. Gefragt sind ebenfalls eine ansehnliche Architektur, eine durchdachte Grundrissaufteilung, und einem hohen Ausbau- und Ausstattungsstandart.

Jetzt geht es nur noch darum, wo man gerne hinziehen möchte.

4. Mieter oder Eigentümer? Spardisziplin zahlt sich aus!

Mieter können jederzeit ihr Zuhause wechseln. Eigentümer gelten als eher unflexibel. Dabei stehen ihnen viele Optionen offen. Eine Studie belegt: Eigentümer haben, trotz laufender Baufinanzierung, durchschnittlich ein fünfmal höheres Vermögen als Mieter.

Schließen sie in jungen Jahren einen Bausparvertrag ab, wachsen ihre Chancen auf Wohneigentum erheblich. Für jeden mit einem klaren Kauf-Plan kann sich ein Wohn-Riester-Vertrag lohnen. Zwei Erwachsene mit Kind erhalten bis zu 608 € jährlich.

54 Prozent der 50- bis 60-jährigen Bundesbürger wohnen in der eigenen Immobilie, von den 30- bis 40-Jährigen sind es dagegen nur 30 Prozent.

Laut Statistik bringt mietfreies Wohnen ein monatliches Plus von 519 Euro. Für eine Modernisierung oder eine Investition ist der beste Zeitpunkt, solange noch Einkommen fließt.

Wer sich also fit fühlt, fasst bei Bauarbeiten selbst mit an und schafft sich so einen weiteren Sparvorteil.

5. Preiswert in die eigenen vier Wände!

Fördermöglichkeiten von Stadt und Land werden vom Amt für Liegenschaften und Wohnen preisgegeben. Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert Familien mit Kindern durch das Familienbauprogramm oder das Programm „Preiswertes Wohneigentum“.

Paare und Alleinerziehende haben so die Chance, einen Zuschuss aus dem städtischen Familienbauprogramm und zinsverbilligten Darlehen anzufordern. Die Voraussetzungen sind jedoch, dass mindestens ein Kind unter 18 vorhanden ist und dass eine bestimmte Grenze beim Einkommen nicht überschritten werden darf.

Die Belastung aus dem Kauf einer Immobilie ist deshalb nicht höher, als die Miete für eine vergleichbare Mietwohnung.

Zusätzlich zum Zuschuss aus dem Familienbauprogramm gibt es noch das Programm „Preiswertes Wohneigentum“, mit dem die Landeshauptstadt Stuttgart eine bis zu 50-prozentige Verbilligung des Verkehrswertes verspricht. Auf diesen Grundstücken werden preisgünstige Reihenhäuser, Doppelhäuser oder familiengerechte Eigentumswohnungen gebaut. Zudem können zinsbillige Darlehen der L-Bank beansprucht werden.

Schauen oder fragen Sie einfach Ihre Stadt, in der Sie wohnen, nach Förderprogrammen. 6

6. Sparen in den eigenen vier Wänden!

Energie. Mit ein paar Tricks lässt sich einiges bei den Stromkosten im Haushalt sparen.

Strom lässt sich wirksam durch bestimmte Taktiken sparen – aber in diese muss man erst mal investieren. Mit ein paar Veränderungen des eigenen Verhaltens können sie aber auch schon einiges erreichen.

Beim **Kochen** spart man **40 Prozent** Energie ein, wenn man dabei den Deckel auf den Topf legt. Wird kurz vor dem Garen oder Braten der Herd ausgestellt, so spart man weitere **15 Prozent**. Brötchen, die auf einem Toaster mit Aufsatz, anstatt im Backofen erwärmt werden, bewahren **70 Prozent**. Im Backofen die Umluft eingeschaltet zu haben, macht einen Unterschied von **15 Prozent** aus.

Beim **Kühlen** sollte man, falls man keine „No-Frost-Funktion“ hat die Lebensmittel einmal im Jahr abtauen. Zumal wird sonst durch die dicke Eisschicht der Stromverbrauch um **10 bis 15 Prozent** erhöht. Wenn die Lüftungsschlitze zugestellt sind, steigt der Verbrauch auf bis zu **10 Prozent**. Wer weniger kühlen muss, spart automatisch mehr Energie.

Beim **Waschen** sollte man darauf achten, dass man die Wäsche circa nur zu 30 bis 40 Grad reinigt. Umso mehr Leistung, desto mehr Energie. Bis zu **30 Prozent** können sie sparen, wenn sie auf den Vorwaschgang verzichten.

Um bei der **Beleuchtung** bis zu **80 Prozent** Strom zu sparen, benutzen sie lieber LEDs oder Energiesparlampen, anstatt die gewöhnlichen Glühlampen. Ansonsten sollten sie nie vergessen das Licht auszuschalten, wenn sie den Raum verlassen.

Nun zu den Elektrogeräten. Wenn sie diese im Moment nicht benutzen, schalten sie das Gerät selbstverständlich aus. Verdeckte Stromfresser sind Haushaltsgeräte, die sich im Stand-by-Modus befinden. Um den hohen Stromverbrauch zu vermeiden, sollten sie die Geräte an eine schaltbare Steckleiste anschließen.

7. Die eigene Wohnung vermieten? Was sollten Sie beachten?

Heutzutage sind für viele Anleger der Kauf und die Vermietung von Eigentumswohnungen eine vielversprechende Kapitalanlage.

Hierzu ist es wichtig, dass der Vermieter grundlegende Regeln einhält:

- Er darf ausschließlich zu Wohnzwecken vermieten
- Um spätere Probleme zu vermeiden, sollte er einen Mieter auswählen, der von der Zielgruppe her, in die Wohnung und in das Umfeld passt

- Der Vermieter ist für die Taten des Mieters verantwortlich und muss für diese geradestehen
- Im Mietvertrag sollte die Höhe der Nebenkosten genau vermerkt sein, weil diese ansonsten später auf den Vermieter zukommen können
- Die genaue Höhe der Kautions – meist drei Kaltmieten - die der Vermieter von dem Mieter erhält, sollte ebenfalls im Mietvertrag stehen
- Der Vermieter ist dazu verpflichtet, den Betrag der Kautions auf einem gesonderten Konto anzulegen, damit dieser Zinsen abwirft

8. Preisentwicklung - Immobilienpreise steigen weiter?

Wenn es um die Preise von Wohnungen und Häuser geht, gehört Stuttgart zu den teuersten Städten Deutschlands. Grund dafür ist zum einen, dass immer mehr Menschen nach Stuttgart ziehen und zum anderen in den beliebten Wohnlagen einige Neubauprojekte stattfinden.

Die mittlerweile gute Wirtschaftslage Stuttgarts, lockt viele neue Einwohner in die Landeshauptstadt.

Die Immobilienpreise sind in den letzten drei Jahren (2012-2105) in den meisten Städten stärker gestiegen als die Einkommen (Postbank Wohnatlas 2016). Spitzenreiter ist hier München, gefolgt von Stuttgart. Danach kommen Hamburg, Berlin, Köln, Mainz, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Augsburg, Potsdam, Bonn, Karlsruhe usw.

Dieser Trend hat sich in den Corona-Jahren (2021-2022) weiter verstärkt. Dieser Aufwärtstrend betrifft nicht nur die Metropolen und ihr Umland, sondern auch Städte die bisher nicht sehr beachtet wurden, quasi die 2. Reihe.

SCHLUSSWORT

Diese 8 Tipps sollen Ihnen bei der Suche nach Ihrer Traumwohnung behilflich sein. Selbstverständlich gibt es noch mehr Aspekte, die zu beachten sind.

Schauen Sie einfach immer wieder auf unsere Homepage für weitere Tipps. Sie können uns auch gerne Ihre Fragen, Anmerkungen oder Erfahrungen mitteilen. Besuchen Sie unsere Webseite oder abonnieren gleich meinen Videokanal auf You Tube.

Herzlichst, Ihre

Sigrid Pröschel-Hirsch



 www.immo-vielfalt.de

 mail@immo-vielfalt.de

 0711-63385990

 0711-63385999

You 