

# Inhaltsübersicht\*

	Seite
Vorwort zur 2. Auflage . . . . .	V
Vorwort zur 1. Auflage . . . . .	VI
Musterübersicht . . . . .	XI
Literaturverzeichnis . . . . .	XV
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XIX
Rz. Seite	
<b>Kapitel 1 Steuerorientierte Immobilienübertragung (Spiegelberger/Schallmoser/Gottwald/ Küffner/Fietz) . . . . .</b>	<b>1</b>
A. Interdependenz von Zivil- und Steuerrecht . . . . .	1.1 8
B. Einkommensteuer aufgrund Rechtsträgerwechsels . . . . .	1.100 39
C. Laufende Einkommensbesteuerung . . . . .	1.400 101
D. Gewerbesteuer . . . . .	1.660 180
E. Grunderwerbsteuer . . . . .	1.700 185
F. Umsatzsteuer . . . . .	1.800 200
G. Gemeindliche Steuern . . . . .	1.930 225
H. Erbschaft- und Schenkungsteuer . . . . .	1.960 230
<b>Kapitel 2 Grundstückskaufvertrag im Zivilrecht (Wartenburger) . . . . .</b>	<b>259</b>
A. Einführung und Vertragsgegenstand . . . . .	2.1 261
B. Haftung für Mängel und Pflichtverletzungen . . . . .	2.31 265
C. Mitverkauf beweglicher Sachen . . . . .	2.91 278
D. Auflassung und Vormerkung . . . . .	2.131 285
E. Kaufpreis und Fälligkeit . . . . .	2.161 296
F. Erschließungs- und Anliegerkosten . . . . .	2.211 307
G. Maklerklauseln . . . . .	2.231 310
H. Insolvenz und Kaufvertragsgestaltung . . . . .	2.290 321
I. Kaufvertragsgestaltung bei laufendem Zwangsversteigerungsverfahren . . . . .	2.331 327
J. Sicherungen gegen Vollstreckungsmaßnahmen während der Vertragsabwicklung . . . . .	2.371 336

\* Detaillierte Inhaltsübersichten finden sich zu Beginn jedes Kapitels.

		Rz.	Seite
K.	Verbrauchervertrag, „Unternehmer“ und „Verbraucher“ . . . . .	2.421	345
L.	Umfang der Beurkundungspflicht . . . . .	2.451	356
M.	Energieausweis und Energieeinsparverordnung . . . . .	2.481	359
<b>Kapitel 3 Bauträgerkaufvertrag (Leiß) . . . . .</b>			<b>363</b>
A.	Einleitung . . . . .	3.1	365
B.	Grundsätzliches zur Vertragsgestaltung . . . . .	3.61	378
C.	Besondere Gestaltungssituationen . . . . .	3.191	410
D.	Steuerrechtliche Einzelfragen . . . . .	3.301	427
<b>Kapitel 4 Wohnungs- und Teileigentum (Rapp) . . . . .</b>			<b>449</b>
A.	Zivilrechtliche Gestaltung . . . . .	4.1	452
B.	Steuerliche Fragen . . . . .	4.241	499
<b>Kapitel 5 Erbbaurecht (Rapp/Schallmoser) . . . . .</b>			<b>525</b>
A.	Einführung . . . . .	5.1	528
B.	Zivilrechtliche Grundzüge . . . . .	5.5	529
C.	Einkommensteuer . . . . .	5.61	546
D.	Gewerbesteuer . . . . .	5.145	571
E.	Bewertungsrecht nach der Erbschaftssteuerreform 2008 . . . . .	5.191	574
F.	Schenkungsteuer: unentgeltliche Einräumung eines Erbbaurechts . . . . .	5.219	577
G.	Grunderwerbsteuer . . . . .	5.241	577
H.	Umsatzsteuer . . . . .	5.311	583
I.	Grundsteuer . . . . .	5.314	583
J.	Checkliste Erbbaurecht . . . . .	5.316	584
K.	Veräußerung eines Erbbaurechts . . . . .	5.331	585
<b>Kapitel 6 Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht gem. § 31 ff. WEG (Spiegelberger/Schallmoser) . . . . .</b>			<b>603</b>
A.	Anwendungsbereich . . . . .	6.1	604
B.	Steuerrechtliche Behandlung des Dauerwohn-/Dauernutzungsrechts . . . . .	6.13	607
C.	Vertragsgestaltung: Bestellung eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechts . . . . .	6.41	612

	Rz.	Seite
D. Checkliste: Eigentumsähnliches Dauerwohn-/Dauernutzungsrecht . . . . .	6.77	621
E. Gestaltungsvorschläge . . . . .	6.78	622
<b>Kapitel 7 Nießbrauch und Immobilienübertragung gegen wiederkehrende Leistungen (Fleischer) . . . . .</b>		<b>637</b>
A. Einführung . . . . .	7.1	639
B. Zivilrechtliche Gestaltung . . . . .	7.7	641
C. Einkommensteuer . . . . .	7.71	653
D. Erbschaftsteuer . . . . .	7.213	681
E. Grunderwerbsteuer . . . . .	7.241	687
F. Umsatzsteuer . . . . .	7.251	688
G. Sonstige Steuerfragen . . . . .	7.271	690
H. Immobilienübertragung gegen wiederkehrende Leistungen . . . . .	7.281	691
<b>Kapitel 8 Vermögensverwaltende Personengesellschaften (Spiegelberger/Schallmoser) . . . . .</b>		<b>703</b>
A. Von der Bruchteilsgemeinschaft zur Gesamthand . . . . .	8.1	704
B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .	8.5	706
C. Vermögensverwaltende Familienkommanditgesellschaft . . . . .	8.25	712
<b>Kapitel 9 Gewerbliche Prägung privater Immobilien (Spiegelberger/Schallmoser) . . . . .</b>		<b>743</b>
A. Die GmbH & Co. KG als Grundstücksverwaltungsgesellschaft . . . . .	9.1	744
B. Die Immobilienverwaltungs-GmbH . . . . .	9.61	768
<b>Kapitel 10 Die Photovoltaik-Anlage (Koch) . . . . .</b>		<b>789</b>
A. Einführung . . . . .	10.1	789
B. Bürgerliches Recht . . . . .	10.2	790
C. Einkommensteuer . . . . .	10.16	791
D. Umsatzsteuer . . . . .	10.90	798
E. Gefahren . . . . .	10.125	801
<b>Kapitel 11 Gewerblicher Grundstückshandel (Schallmoser) . . . . .</b>		<b>803</b>
A. Begriff des gewerblichen Grundstückshandels . . . . .	11.1	804

	Rz.	Seite
B. Tatbestandsmerkmale des gewerblichen Grundstückshandels . . . . .	11.11	806
C. Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten . . . . .	11.71	818
D. Besteuerung des gewerblichen Grundstückshandels . . . . .	11.73	819
 <b>Kapitel 12 Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte mit Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Schallmoser) . . . . .</b>		 821
A. Gegenstand privater Veräußerungsgeschäfte i.S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG . . . . .	12.1	822
B. Anschaffung und Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten . . . . .	12.11	824
C. Veräußerungsfrist für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte . . . . .	12.81	839
D. Steuerfreiheit des zu eigenen Wohnzwecken genutzten Grundbesitzes (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG) . . . . .	12.91	841
 <b>Kapitel 13 Miet- und Pachtverträge (Fleischer/Schallmoser/Küffner/Fietz) . . . . .</b>		 847
A. Zivilrechtliche Aspekte bei der Gestaltung von Miet- und Pachtverträgen . . . . .	13.1	848
B. Einkommensteuerrechtliche Aspekte bei der Gestaltung von Miet- und Pachtverträgen . . . . .	13.41	857
C. Umsatzsteuerrechtliche Aspekte bei der Gestaltung von Miet- und Pachtverträgen . . . . .	13.131	875
 <b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>		 881

# Musterübersicht

Alle Muster auch auf der CD-ROM am hinteren Buchdeckel.

	Rz.	Seite
M1 Bauplatzkauf . . . . .	1.11	12
M2 Mietshauskauf . . . . .	1.80	29
M3 Kaufvertrag über Betriebsvermögen . . . . .	1.180	57
M4 Grundstückskaufvertrag . . . . .	1.294	81
M5 Kauf auf Leibrente . . . . .	1.357	95
M6 Musterklausel bei ausgeübter Option . . . . .	1.840	211
M7 Musterklausel für eine vorsorgliche Option . . . . .	1.856	218
M8 Stellplatznutzung . . . . .	2.9	264
M9 Altlastenverdacht, Käufer trägt Risiko . . . . .	2.77	276
M10 Mitverkauf beweglicher Sachen . . . . .	2.100	280
M11 Einigung, Besitzübergang hinsichtlich der beweglichen Sachen . . . . .	2.111	285
M12 Besitzkonstitut hinsichtlich der beweglichen Sachen im Gleichlauf mit Vormerkung . . . . .	2.113	285
M13 Löschung der Vormerkung unter Vorbehalt von Zwischenverfügung . . . . .	2.137	287
M14 Verwahrungsanweisung . . . . .	2.142	289
M15 Rücktrittsrecht, Löschungsvollmacht . . . . .	2.144	291
M16 Auflösend bedingte Vormerkung . . . . .	2.147	293
M17 Auflassung – beurkundungsrechtliche Lösung . . . . .	2.153	295
M18 Auflassung – grundbuchrechtliche Lösung . . . . .	2.155	295
M19 Vorkaufsrechtszeugnis . . . . .	2.169	298
M20 Kaufpreisfälligkeit: Räumung . . . . .	2.175	300
M21 Fälligkeitsmitteilung (deklaratorisch) . . . . .	2.188	303
M22 Hinweis auf Verzugseintritt . . . . .	2.190	304
M23 Maklerklausel – deklaratorisch . . . . .	2.240	313
M24 Maklerklausel – unechter Vertrag zugunsten Dritter	2.242	314
M25 Urkundseingang – Insolvenzverwalter . . . . .	2.292	322

		Rz.	Seite
M26	Lösung Vormerkung unter Vorbehalt von Zwischenverfügungen . . . . .	2.347	332
M27	Notarvollmacht für Zwangsversteigerungsverfahren . . . . .	2.354	333
M28	Fälligkeitsvoraussetzung bei Zwangsversteigerungsverfahren . . . . .	2.356	334
M29	Vollstreckungsschutz als unechter Vertrag zugunsten Dritter . . . . .	2.385	340
M30	Vollstreckungsschutz durch Grundpfandrechtsabtretung . . . . .	2.396	343
M31	Haftung beim Verbrauchervertrag . . . . .	2.431	348
M32	Energieausweis . . . . .	2.492	362
M33	Verzicht auf Anwendung der MaBV . . . . .	3.19	372
M34	Änderungsvorbehalt Bauträgervertrag . . . . .	3.123	394
M35	Vorlageanweisung Auflassung Zug um Zug . . . . .	3.136	397
M36	Abnahme . . . . .	3.157	405
M37	Bauträgervertrag über eine noch zu errichtende Eigentumswohnung . . . . .	3.343	432
M38	Bauträgervertrag über teilsanierte Altbauwohnung . . . . .	3.344	443
M39	Bauausführung, Abweichung vom Aufteilungsplan . . . . .	4.26	459
M40	Betreutes Wohnen, Nutzungsbeschränkung . . . . .	4.34	461
M41	Betreutes Wohnen, Kostentragung . . . . .	4.37	462
M42	Teileigentum, Nutzungsart . . . . .	4.40	463
M43	Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser, Gemeinschaftsordnung . . . . .	4.45	465
M44	Duplex-Parker, Benutzungsregelung . . . . .	4.48	466
M45	Sondernutzungsrechte, Zuweisung I . . . . .	4.50	467
M46	Sondernutzungsrechte, Zuweisung II . . . . .	4.52	467
M47	Sondernutzungsrechte, Zuweisung III . . . . .	4.54	468
M48	Mehrhausanlage, Haftungsregelung . . . . .	4.59	469
M49	Verwalter, Kompetenzen . . . . .	4.68	472
M50	Unterteilung von Wohnungseigentum . . . . .	4.95	474
M51	Sondereigentumsfähige Räume, Tausch . . . . .	4.100	475
M52	Umwandlung, Wohnungseigentum/Teileigentum . . . . .	4.105	477

		Rz.	Seite
M53	Gemeinschaftsordnung, Änderung . . . . .	4.111	479
M54	Wohnungseigentümergemeinschaft, Bezeichnung .	4.126	483
M55	Bauträgervertrag – Änderungsvorbehalt, Änderungsvollmacht . . . . .	4.165	487
M56	Abnahme, Gemeinschaftseigentum . . . . .	4.171	489
M57	Gewährleistung, Gemeinschaftseigentum, Bindung Rechtsnachfolger . . . . .	4.180	492
M58	Gewährleistung, Gemeinschaftseigentum, Wahrnehmung durch WE-Gemeinschaft . . . . .	4.182	492
M59	Versammlung der Wohnungseigentümer, Protokoll	4.190	495
M60	Erbbaurecht . . . . .	5.361	589
M61	Verkauf eines Erbbaurechts . . . . .	5.362	596
M62	Eigenumsähnliches Dauerwohnrecht . . . . .	6.78	622
M63	Bauverpflichtung und Bestellung eines Dauernutzungsrechts . . . . .	6.79	626
M64	Grundstücksschenkung mit Nießbrauchsvorbehalt und Rückforderungsrecht . . . . .	7.309	699
M65	Vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft .	8.469	732
M66	GmbH-Gründung . . . . .	9.52	754
M67	Registeranmeldung einer GmbH & Co. KG . . .	9.53	757
M68	Gesellschaftsvertrag einer GmbH & Co. KG mit step up . . . . .	9.55	758
M69	Registeranmeldung der Kapitalerhöhung durch Sacheinlage . . . . .	9.56	764
M70	KG-Anteilsübertragung . . . . .	9.57	765
M71	Registeranmeldung der KG-Anteilsübertragungen .	9.58	768
M72	Satzung einer Immobilienverwaltungs-GmbH . . .	9.88	773
M73	GmbH-Geschäftsanteilsabtretung . . . . .	9.116	783