

Inhaltsübersicht

| | |
|--|-----|
| Geleitwort | V |
| Vorwort | VII |
| Inhaltsverzeichnis | IX |
| 1. Kapitel | |
| • Bau oder Kauf einer Immobilie | 1 |
| 2. Kapitel | |
| Steuerliche Aspekte des Erwerbs | 47 |
| 3. Kapitel | |
| Verwaltung des selbstgenutzten Wohneigentums | 63 |
| 4. Kapitel | |
| Steuerliche Förderung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken | 71 |
| 5. Kapitel | |
| Die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums | 87 |
| 6. Kapitel | |
| Besteuerung der Vermietung von Grundvermögen | 113 |
| 7. Kapitel | |
| Verträge mit nahen Angehörigen Mietverträge, Darlehensverträge, Arbeitsverträge | 181 |
| 8. Kapitel | |
| Die Verwaltung des Wohnungseigentums | 191 |
| 9. Kapitel | |
| Verkauf der Immobilie | 205 |
| 10. Kapitel | |
| Steuern auf die Veräußerung einer Immobilie | 217 |
| 11. Kapitel | |
| Immobilien vererben | 231 |

IX

Inhaltsübersicht

12. Kapitel

Erbshaftsteuer bei Übertragung einer Immobilie 245

Sachverzeichnis 263

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Geleitwort | V |
| Vorwort | VII |
| Inhaltsübersicht | IX |
| | |
| 1. Kapitel | |
| Bau oder Kauf einer Immobilie | 1 |
| I. Die Auswahlkriterien | 1 |
| 1. Das Grundstück | 1 |
| 2. Welche Immobilie soll es sein? | 4 |
| II. Neubau von Immobilien | 6 |
| 1. Die Planung | 6 |
| 2. Neubau in eigener Regie | 6 |
| 3. Die Fremdvergabe | 7 |
| III. Erwerb von Neuimmobilien | 8 |
| 1. Besondere Auswahlkriterien | 8 |
| 2. Erwerb vom Bauträger | 9 |
| 3. Wichtige Kaufunterlagen | 11 |
| IV. Kauf von Bestandsimmobilien | 12 |
| 1. Die Immobiliensuche | 12 |
| 2. Auswahl von Bestandsimmobilien | 13 |
| V. Besonderheiten bei Eigentumswohnungen | 15 |
| VI. Erwerb vermieteter Immobilien | 17 |
| VII. Erwerb umgewandelter Wohnungen | 18 |
| VIII. Der Kaufvorgang | 19 |
| 1. Der Kaufvertrag | 19 |
| 2. Kosten beim Immobilienerwerb | 20 |
| 3. Der Grundbucheintrag | 21 |

| | |
|---|----|
| IX. Erwerb durch Zwangsversteigerung | 22 |
| X. Erwerb von Immobilien im Erbbaurecht | 24 |
| XI. Erwerb von Immobilien im Mietkauf | 25 |
| XII. Erwerb auf Renten- oder Leibrentenbasis | 26 |
| XIII. Die Finanzierung des Eigentumserwerbs | 28 |
| 1. Der Fremdkapitalanteil | 28 |
| 2. Das Eigenkapital | 30 |
| 3. Darlehenskonditionen | 33 |
| 4. Finanzierung durch Bausparverträge | 36 |
| 5. Der Abschluss des Darlehens | 37 |
| 6. Sicherung des Kredites | 40 |
| XIV. Staatliche Förderung des Eigentumserwerbs | 43 |
| 2. Kapitel | |
| Steuerliche Aspekte des Erwerbs | 47 |
| I. Grunderwerbsteuer | 47 |
| 1. Steuergegenstand | 47 |
| 2. Bemessungsgrundlage | 49 |
| 3. Steuersätze | 51 |
| 4. Fälligkeit, Schuldner der Grunderwerbsteuer | 52 |
| 5. Unbedenklichkeitsbescheinigung | 53 |
| 6. Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung | 53 |
| 7. Befreiung von der Grunderwerbsteuer | 53 |
| II. Kaufpreis und AfA Bemessungsgrundlage: | 54 |
| III. Umsatzsteuer | 55 |
| 1. Vorsteuer aus Herstellungs-/Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwendungen | 55 |
| 2. Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug | 56 |
| a) Vorsteuerausweis in einer Rechnung | 56 |
| b) Zuordnung von Gebäuden zum unternehmerischen Vermögen | 57 |
| c) Keine Verwendung für vorsteuerschädliche Ausgangs- umsätze | 57 |

| | |
|---|-----------|
| 3. Vorsteuerberichtigung | 60 |
| 3. Kapitel | |
| Verwaltung des selbstgenutzten Wohneigentums | 63 |
| I. Notwendige Versicherungen | 63 |
| 1. Die Wohngebäudeversicherungen | 64 |
| 2. Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung | 66 |
| 3. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung | 66 |
| 4. Rechtsschutzversicherung | 67 |
| 5. Hausratversicherung | 67 |
| II. Die regelmäßige Instandhaltung und Instandsetzung | 68 |
| III. Zahlungspflichten | 69 |
| 4. Kapitel | |
| Steuerliche Förderung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken | 71 |
| I. Einkommensteuer | 71 |
| 1. Auslaufen der großen Übergangsregelung zur Nutzungs- wertbesteuerung, Streichung der Eigenheimförderung | 71 |
| 2. Sonderausgabenabzug für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 10 f EStG .. | 72 |
| 3. Riester-Rente | 74 |
| a) Grundprinzip der Riester-Rente | 74 |
| b) Möglichkeiten der Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums | 74 |
| c) Einführung der Förderung von Tilgungsleistungen | 75 |
| d) Nachgelagerte Besteuerung | 75 |
| 4. Außergewöhnliche Belastungen § 33 EStG | 77 |
| 5. Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen, § 35 a EStG | 79 |
| a) Haushalt des Steuerpflichtigen: | 79 |
| b) Haushaltsnahe Beschäftigung: | 79 |
| c) Haushaltsnahe Dienstleistungen: | 81 |
| d) Handwerkerleistungen | 82 |

| | |
|---|-----|
| II. Grundsteuer | 85 |
| 5. Kapitel | |
| Die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums | 87 |
| I. Verschiedene Verwaltungsaufgaben | 87 |
| II. Vermietung | 88 |
| 1. Auswahl des Mieters | 88 |
| 2. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz | 90 |
| 3. Der Mietvertrag | 92 |
| a) Abschluss des Mietvertrages | 92 |
| b) Die Kaution | 93 |
| c) Wichtige Vertragsregelungen | 95 |
| 4. Mietpreisfestlegung | 97 |
| 5. Widerrufsrecht | 99 |
| III. Das Übergabeprotokoll | 99 |
| IV. Mieterhöhung | 100 |
| V. Die Betriebskosten | 101 |
| 1. Die Vereinbarung der Betriebskosten | 101 |
| 2. Verteilung der Betriebskosten | 103 |
| 3. Die Betriebskostenabrechnung | 104 |
| 4. Die Heizkosten | 105 |
| VI. Modernisierung und Instandsetzung | 106 |
| 1. Instandhaltung und Instandsetzung | 106 |
| 2. Die Modernisierungsmaßnahmen | 107 |
| 3. Modernisierungsmieterhöhung | 108 |
| VII. Die Beendigung des Mietverhältnisses | 109 |
| 1. Die Kündigung durch den Vermieter | 109 |
| 2. Die Kündigung durch den Mieter | 110 |
| 3. Wohnungsabnahme | 110 |
| 6. Kapitel | |
| Besteuerung der Vermietung von Grundvermögen | 113 |
| I. Einkommensteuer | 113 |

| | |
|---|------------|
| 1. Einkünfteerzielungsabsicht | 113 |
| 2. Übersusseinkünfte / Zufluss-Abflussprinzip | 118 |
| 3. Einnahmen | 119 |
| 4. Werbungskosten | 122 |
| a) Umfang der Werbungskosten | 122 |
| b) Finanzierungskosten | 123 |
| c) Geldbeschaffungskosten | 129 |
| d) Erhaltungsaufwendungen/Abgrenzung Anschaffungs- kosten/Herstellungskosten/Anschaffungsnahe Aufwen- dungen: | 129 |
| e) Betriebskosten | 143 |
| f) Verwaltungskosten | 144 |
| g) Abschreibung für Abnutzung (AfA) | 144 |
| h) Besonderheiten bei umsatzsteuerpflichtigen Mietverhält- nissen | 150 |
| i) ABC der Werbungskosten: | 151 |
| 5. Berechnungsschema | 159 |
| 6. Besonderheiten | 160 |
| a) Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen | 160 |
| b) Baudenkmäler | 162 |
| c) Maßnahmen an in Wohnungs- oder Teileigentum auf- geteilten Gebäuden | 164 |
| d) Gemischt genutzte Gebäude | 165 |
| II. Umsatzsteuer | 167 |
| 1. Vorbemerkung | 167 |
| 2. Überblick über die Besteuerung der Mietverhältnisse | 169 |
| 3. Steuerbefreiung nach § 4 Nummer 12 UStG | 170 |
| 4. Option für die Steuerpflicht | 171 |
| a) Voraussetzungen gemäß § 9 UStG | 171 |
| b) Selbstständig nutzbare Gebäudeteile | 173 |
| c) Nachweis der Voraussetzung | 174 |
| d) Umsatzsteuerpflichtigkeit des Mietverhältnisses | 174 |
| e) Erklärungs- und Voranmeldefristen | 175 |
| f) Umsatzsteuerausweis in einer Rechnung | 175 |

| | |
|--|-----|
| III. Grundsteuer | 176 |
| 1. Tatbestand | 176 |
| 2. Steuerbefreiungen und -vergünstigungen | 179 |
| 3. Festsetzung der Steuer und Rechtsmittel | 180 |
| 7. Kapitel | |
| Verträge mit nahen Angehörigen Mietverträge, Darlehensverträge, Arbeitsverträge | 181 |
| I. Mietverträge | 183 |
| 1. Ernstlich gewollt/Fremdvergleich | 183 |
| 2. Rechtsmissbräuchliche Vertragsgestaltung | 184 |
| 3. Tatsächliche Durchführung | 185 |
| II. Darlehensverträge | 185 |
| 1. Ernstlich gewollte Vereinbarung/Fremdvergleiche | 185 |
| 2. Durch Schenkung begründete Darlehen | 186 |
| 3. Darlehen zur Finanzierung von Anschaffungs- oder Her- stellungskosten | 186 |
| 4. Gestaltungsmisbrauch / Scheingeschäft | 187 |
| 5. Höhe der Zinsen – ein Schenkungssteuerproblem | 187 |
| 6. Arbeitsverträge | 188 |
| 8. Kapitel | |
| Die Verwaltung des Wohnungseigentums | 191 |
| I. Allgemeine Fragen der Verwaltung | 191 |
| II. Fremdverwaltung oder Selbstverwaltung | 192 |
| III. Die Aufgaben des Verwalters | 193 |
| 1. Die Stellung des Verwalters | 195 |
| 2. Welche Leistungen muss der Verwalter erbringen? | 196 |
| 3. Wie wird der Verwalter vergütet? | 196 |
| 4. Wie endet die Verwaltertätigkeit? | 197 |
| IV. Die Wohnungseigentümerversammlung | 199 |
| V. Verwaltung des Sondereigentums | 200 |
| VI. Das Hausgeld | 200 |

| | |
|--|-----|
| VII. Instandhaltung und Instandsetzung | 201 |
| VIII. Versicherungen | 203 |
| 9. Kapitel | |
| Verkauf der Immobilie | 205 |
| I. Die Käufersuche | 205 |
| 1. Der Verkauf in Eigenregie | 206 |
| 2. Die Vermittlung durch einen Makler | 207 |
| II. Der Verkaufsprozess | 209 |
| III. Besonderheiten beim Verkauf vermieteter Immobilien ... | 210 |
| IV. Besonderheiten beim Verkauf von Eigentumswohnungen | 212 |
| 1. Verkauf des Sondereigentums | 212 |
| 2. Veräußerungsbeschränkungen | 212 |
| 3. Haftung | 214 |
| 4. Verkauf vermieteter Eigentumswohnungen | 215 |
| 10. Kapitel | |
| Steuern auf die Veräußerung einer Immobilie | 217 |
| I. Einkommensteuer | 217 |
| 1. Grundsatz der Steuerfreiheit | 217 |
| 2. Ausnahmen | 217 |
| a) Private Veräußerungsgeschäfte | 217 |
| b) Gewerblicher Grundstückshandel | 222 |
| II. Umsatzsteuer | 225 |
| 1. Überblick | 225 |
| 2. Geschäftsveräußerung im Ganzen | 225 |
| 3. Option für die Steuerpflicht | 228 |
| 4. Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers | 229 |
| 11. Kapitel | |
| Immobilien vererben | 231 |
| I. Die gesetzliche Erbfolge | 231 |
| 1. Die Grundregel | 231 |
| 2. Die Ehepartner | 232 |

| | |
|--|------------|
| 3. Der „Voraus“ | 234 |
| 4. Die Kinder | 234 |
| II. Das Testament | 235 |
| 1. Die Errichtung des Testaments | 235 |
| 2. Der Inhalt des Testaments | 236 |
| 3. Die Änderung des Testaments | 236 |
| 4. Der Pflichtteil | 237 |
| III. Der Erbvertrag | 237 |
| IV. Die vorweggenommene Erbfolge | 238 |
| 1. Die Schenkung des Grundstücks | 239 |
| 2. Der teilentgeltliche Erwerb | 239 |
| 3. Grundstücksübertragung gegen Leibrente | 239 |
| V. Vollentgeltlicher Erwerb | 240 |
| VI. Sicherungsmöglichkeiten | 240 |
| 1. Das Wohnungsrecht | 241 |
| 2. Der Vorbehaltsnießbrauch | 242 |
| VII. Rückübertragung der Immobilie | 242 |
| 12. Kapitel | |
| Erbschaftsteuer bei Übertragung einer Immobilie | 245 |
| I. Überblick | 245 |
| II. Bewertung des Grundvermögens | 246 |
| 1. Gemeiner Wert | 246 |
| 2. Unbebaute Grundstücke | 246 |
| 3. Bebaute Grundstücke | 247 |
| a) Zuordnung | 247 |
| b) Vergleichswertverfahren | 248 |
| c) Sachwertverfahren | 249 |
| d) Ertragswertverfahren | 251 |
| e) Sonderfälle | 254 |
| 4. Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes | 254 |
| III. Verschonungsregelungen für Grundvermögen | 256 |

| | |
|---|------------|
| 1. Verschonungsabschlag für vermietete Wohnimmobilien | 256 |
| 2. Steuerbefreiung des Familienwohnheims | 257 |
| a) Schenkung an den Ehegatten bzw. Lebenspartner | 257 |
| b) Vererbung an den Ehegatten bzw. Lebenspartner | 257 |
| c) Vererbung an Kinder und Kinder verstorbener Kinder ... | 258 |
| IV. Berücksichtigung von Schulden und Verbindlichkeiten | 259 |
| V. Freibetrag | 261 |
| VI. Steuersätze | 261 |
| Sachverzeichnis | 263 |