

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

12. Kapitel

Erbschaftsteuer 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
	XI

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. Überschusseinkünfte / 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. Gestaltungsmissbrauch / 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 Verwaltungstätigkeit?	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	
Erbchaftsteuer 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