

Inhaltsübersicht

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
A. Bau oder Kauf einer Immobilie	1
B. Steuerliche Aspekte des Erwerbs	35
C. Verwaltung des selbstgenutzten Wohneigentums	47
D. Steuerliche Förderung der Nutzung zu Wohnzwecken	55
E. Die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums	65
F. Besteuerung der Vermietung von Grundvermögen	83
G. Die Verwaltung des Wohnungseigentums	129
H. Verkauf der Immobilie	137
J. Steuern auf die Veräußerung einer Immobilie	147
K. Immobilien vererben	157
L. Erbschaftsteuer bei Übertragung einer Immobilie	169
Sachverzeichnis	183

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
A. Bau oder Kauf einer Immobilie	1
I. Die Auswahlkriterien	1
1. Das Grundstück	1
2. Welche Immobilie soll es sein?	2
II. Neubau von Immobilien	3
1. Neubau in eigener Regie	3
2. Die Fremdvergabe	4
III. Erwerb von Neuimmobilien	5
1. Besondere Auswahlkriterien	5
2. Erwerb vom Bauträger	6
3. Wichtige Kaufunterlagen	8
IV. Kauf von Bestandsimmobilien	9
1. Die Immobiliensuche	9
2. Auswahl von Bestandsimmobilien	9
V. Besonderheiten bei Eigentumswohnungen	11
VI. Erwerb vermieteter Immobilien	12
VII. Erwerb umgewandelter Wohnungen	13
VIII. Der Kaufvorgang	14
1. Der Kaufvertrag	14
2. Kosten beim Immobilienerwerb	15
3. Der Grundbucheintrag	15
IX. Erwerb durch Zwangsversteigerung	16
X. Erwerb von Immobilien im Erbbaurecht	18
XI. Die Finanzierung des Eigentumserwerbs	19
1. Der Fremdkapitalanteil	19
2. Darlehenskonditionen	20
3. Finanzierung durch Bausparverträge	23
4. Mietkauf von Immobilien	23
5. Der Abschluss des Darlehens	25

Inhaltsverzeichnis

	6. Sicherung des Kredites	27
XII.	Staatliche Förderung des Eigentumserwerbs	30
B.	Steuerliche Aspekte des Erwerbs	35
I.	Grunderwerbsteuer	35
	1. Tatbestand	35
	2. Steuerbefreiungen	36
	3. Gestaltungshinweise	36
	a) Erwerb eines unbebauten oder bebaute Grundstücks	36
	b) Entgelt für Zubehör	38
	c) Instandsetzungsrückstellungen	38
	4. Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung	38
II.	Umsatzsteuer	39
	1. Vorsteuer aus Herstellungs-/Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwendungen	39
	2. Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug	40
	a) Vorsteuerausweis in einer Rechnung	40
	b) Zuordnung von Gebäuden zum unternehmerischen Vermögen	40
	c) Keine Verwendung für vorsteuerschädliche Ausgangsumsätze	41
	3. Vorsteuerberichtigung	44
C.	Verwaltung des selbstgenutzten Wohneigentums	47
I.	Notwendige Versicherungen	47
	1. Die Wohngebäudeversicherungen	47
	2. Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	49
	3. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	49
	4. Rechtsschutzversicherung	50
	5. Hausratversicherung	50
II.	Die regelmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	51
III.	Zahlungspflichten	52
D.	Steuerliche Förderung der Nutzung zu Wohnzwecken	55
I.	Einkommensteuer	55

1.	Auslaufen der großen Übergangsregelung zur Nutzungswertbesteuerung	55
2.	Sonderausgabenabzug für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 10f EStG	55
3.	Riester-Rente	56
	a) Grundprinzip der Riester-Rente	56
	b) Möglichkeiten der Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums	57
	c) Einführung der Förderung von Tilgungsleistungen	58
	d) Nachgelagerte Besteuerung	58
4.	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	59
II.	Umsatzsteuer	62
III.	Grundsteuer	64
 E.	Die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums	65
I.	Verschiedene Verwaltungsaufgaben	65
II.	Vermietung	65
	1. Auswahl des Mieters	65
	2. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz	67
	3. Der Mietvertrag	68
	a) Abschluss des Mietvertrages	68
	b) Die Kautions	69
	c) Wichtige Vertragsregelungen	70
III.	Das Übergabeprotokoll	72
IV.	Mieterhöhung	73
V.	Die Betriebskosten	74
	1. Die Vereinbarung der Betriebskosten	74
	2. Die Verteilung der Betriebskosten	75
	3. Die Betriebskostenabrechnung	76
	4. Die Heizkosten	77
VI.	Modernisierung und Instandsetzung	78
	1. Instandhaltung und Instandsetzung	78

Inhaltsverzeichnis

2. Die Modernisierungsmaßnahmen	79
3. Modernisierungsmieterhöhung	80
VII. Die Beendigung des Mietverhältnisses	80
1. Die Kündigung durch den Vermieter	80
2. Die Kündigung durch den Mieter	82
3. Wohnungsabnahme	82
F. Besteuerung der Vermietung von Grundvermögen	83
I. Einkommensteuer	83
1. Einkünfteerzielungsabsicht	83
2. Zuflussprinzip	85
3. Einnahmen	86
4. Werbungskosten	86
a) Umfang	86
b) Finanzierungskosten	87
c) Geldbeschaffungskosten	88
d) Erhaltungsaufwendungen	88
e) Betriebskosten	97
f) Verwaltungskosten	98
g) Abschreibung für Abnutzung (AfA)	98
h) Besonderheiten bei umsatzsteuerpflichtigen Mietverhältnissen	103
5. Berechnungsschema	104
6. Besonderheiten	104
a) Anschaffung renovierungsbedürftiger Immobilien	104
b) Gebäude in Sanierungsgebieten und städtischen Entwicklungsbereichen	105
c) Baudenkmäler	107
d) Maßnahmen an in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilten Gebäuden	109
e) Gemischt genutzte Gebäude	110
II. Umsatzsteuer	115
1. Vorbemerkung	115
2. Überblick über die Besteuerung der Mietverhältnisse	116
3. Steuerbefreiung nach § 4 Nummer 12 UStG	117

4. Option für die Steuerpflicht	118
a) Voraussetzungen gemäß § 9 UStG	118
b) Selbstständig nutzbare Gebäudeteile	120
c) Nachweis der Voraussetzung	122
d) Umsatzsteuerpflichtigkeit des Mietverhältnisses	122
e) Erklärungs- und Voranmeldefristen	122
f) Umsatzsteuerausweis in einer Rechnung	123
III. Grundsteuer	123
1. Tatbestand	123
2. Steuerbefreiungen und -vergünstigungen	126
3. Festsetzung der Steuer und Rechtsmittel	127
G. Die Verwaltung des Wohnungseigentums	129
I. Allgemeine Fragen der Verwaltung	129
II. Fremdverwaltung oder Selbstverwaltung	129
III. Die Aufgaben des Verwalters	130
IV. Die Wohnungseigentümerversammlung	132
V. Verwaltung des Sondereigentums	133
VI. Das Hausgeld	133
VII. Instandhaltung und Instandsetzung	134
VIII. Versicherungen	136
H. Verkauf der Immobilie	137
I. Die Käufersuche	137
1. Der Verkauf in Eigenregie	137
2. Die Vermittlung durch einen Makler	138
II. Der Verkaufsprozess	140
III. Besonderheiten beim Verkauf vermieteter Immobilien	141
IV. Besonderheiten beim Verkauf von Eigentumswohnungen	142
1. Verkauf des Sondereigentums	142
2. Veräußerungsbeschränkungen	143
3. Haftung	144
4. Verkauf vermieteter Eigentumswohnungen	145

Inhaltsverzeichnis

J.	Steuern auf die Veräußerung einer Immobilie	147
I.	Einkommensteuer	147
1.	Grundsatz der Steuerfreiheit	147
2.	Ausnahmen	147
a)	Private Veräußerungsgeschäfte	147
b)	Gewerblicher Grundstückshandel	150
II.	Umsatzsteuer	151
1.	Überblick	151
2.	Geschäftsveräußerung im Ganzen	151
3.	Option für die Steuerpflicht	153
4.	Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers	154
K.	Immobilien vererben	157
I.	Die gesetzliche Erbfolge	157
1.	Die Grundregel	157
2.	Die Ehepartner	158
3.	Der „Voraus“	159
4.	Die Kinder	160
II.	Das Testament	160
1.	Die Errichtung des Testaments	161
2.	Der Inhalt des Testaments	161
3.	Die Änderung des Testaments	161
4.	Der Pflichtteil	162
III.	Der Erbvertrag	162
IV.	Die vorweggenommene Erbfolge	163
1.	Die Schenkung des Grundstücks	164
2.	Der teilentgeltliche Erwerb	164
3.	Grundstücksübertragung gegen Leibrente	164
V.	Vollentgeltlicher Erwerb	165
VI.	Sicherungsmöglichkeiten	165
1.	Das Wohnungsrecht	165
2.	Der Vorbehaltsnießbrauch	166
VII.	Rückübertragung der Immobilie	167
L.	Erbschaftsteuer bei Übertragung einer Immobilie	169
I.	Überblick	169

II.	Bewertung des Grundvermögens	169
1.	Gemeiner Wert	169
2.	Unbebaute Grundstücke	170
3.	Bebaute Grundstücke	170
a)	Zuordnung	170
b)	Vergleichswertverfahren	171
c)	Sachwertverfahren	172
d)	Ertragswertverfahren	173
e)	Sonderfälle	176
4.	Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes	176
III.	Verschonungsregelungen für Grundvermögen	176
1.	Verschonungsabschlag für vermietete Wohnimmobilien	176
2.	Steuerbefreiung des Familienwohnheims	177
a)	Schenkung an den Ehegatten bzw. Lebenspartner	177
b)	Vererbung an den Ehegatten bzw. Lebenspartner	177
c)	Vererbung an Kinder und Kinder verstorbener Kinder	178
IV.	Berücksichtigung von Schulden und Verbindlichkeiten	178
V.	Freibetrag	179
VI.	Steuersätze	180
	Sachverzeichnis	183