

Beck im dtv 50705

## Eigentumswohnung

Professionell kaufen, versichern, verwalten, vererben, veräußern etc.

von

Agnes Fischl, Dr. Ulrike Kirchhoff, Michael Wolicki

2. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 65833 4

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck im dtv

Eigentumswohnung

dtv



Beck im dtv

# Eigentumswohnung

Professionell kaufen, versichern,  
verwalten, vererben, veräußern etc.

Von Agnes Fischl, Rechtsanwältin (und Fachanwältin  
für Erbrecht) und Steuerberaterin, München,  
Dr. Ulrike Kirchhoff, München  
Michael Wolicki, Rechtsanwalt (und Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht), Frankfurt a.M.

2. Auflage

Deutscher Taschenbuch Verlag

[www.dtv.de](http://www.dtv.de)  
[www.beck.de](http://www.beck.de)

## Originalausgabe

Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH & Co. KG,  
Tumblingerstraße 21, 80337 München

© 2015. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H. Beck oHG

Druck und Bindung: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen

(Adresse der Druckerei: Wilhelmstraße 9, 80801 München)

Satz: ottomedien, Darmstadt

Umschlaggestaltung: Agentur42, Bodenheim,

unter Verwendung eines Fotos von © ArTo, Fotolia

ISBN 978-3-423-50705-9 (dtv)

ISBN 978-3-406-65833-4 (C. H. Beck)



9 783406 658334

## Vorwort

Der Titel des Buches „Eigentumswohnung, kaufen, versichern, verwalten, vererben, veräußern etc.“ gibt schon einen ersten Eindruck über den Inhalt dieses Buches. Anhand zahlreicher Beispiele, Hinweise und Gestaltungstipps geben die Autoren einen Einblick zu den verschiedenen Themen rund um das Wohnungseigentum. Dabei werden nicht nur die klassischen Bereiche wie der Kauf vom Bauträger oder die Verwaltung angesprochen. Das Buch greift auch oftmals in solchen Ratgebern stiefmütterlich behandelte Themen wie beispielsweise den Abschluss von Versicherungen, Auswahlkriterien beim Kauf von Immobilien sowie steuerliche Fragen rund um die Immobilie auf. Die auch für den fachlichen Laien leicht verständlichen Ausführungen orientieren sich dabei an den Bedürfnissen des interessierten Wohnungseigentümers oder solchen, die es noch werden wollen. Diese gelungene Zusammenstellung ist den Autoren nicht schwer gefallen: sind sie doch allesamt im Beratungsbereich „rund um die Immobilie“ tätig.

Agnes Fischl, Fachanwältin für Erbrecht und Steuerberaterin, ist Partner der convocat GbR, einer interdisziplinär arbeitenden Beratungskanzlei mit Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern. Die Besonderheit dieser Kanzlei ist die Tatsache, dass unter einem Dach die Fachleute der verschiedensten Spezialgebiete vereint sind. Somit ist diese Kanzlei für alle Fragestellungen rund um die Immobilie bestens gerüstet und bietet zielorientierte Lösungen an.

Dr. Ulrike Kirchoff ist Vorsitzende des Haus & Grund Bayern, dem Landesverband Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e. V. Über seine 110 örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine und den bayernweit mehr als 120.000 Mitgliedern werden die zahlreichen Probleme der Immobilieneigentümer kompetent und umfassend behandelt. Dabei ist es Aufgabe von Frau Dr. Kirchoff, auch Wegbegleiterin verschiedener gesetzlicher Vorhaben zu sein und diese im Sinne der Immobilieneigentümer zu beeinflussen.

Michael Wolicki ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Seit 1998 ist er Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht im Deutschen Anwaltsverein, sowie seit 2005 stellvertretender Vorsitzender des Fachausschusses „Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht“ bei der Rechtsanwaltskammer Frankfurt am Main. Aufgrund dieser ausgesprochenen Spezialisierung hat er den Ratgeber im Bereich „Die Verwaltung des Wohnungseigentums“ vervollständigt.

München und Frankfurt a.M. im April 2015

*Agnes Fischl*  
*Dr. Ulrike Kirchhoff*  
*Michael Wolicki*

## Geleitwort

Der Trend zum Wohnen im Eigentum ist ungebrochen. Die Gründe dafür sind vielschichtig: Da mag der lang gehegte Traum von den eigenen vier Wänden eine Rolle spielen, die größere Entscheidungsfreiheit, aber nicht zuletzt auch die sichere Kapitalanlage. Doch ist vielen Käufern zumindest zunächst nicht bewusst, welche Vielzahl von Entscheidungen bereits beim Erwerb getroffen werden müssen und worauf bei der Nutzung und Verwaltung ihres Eigentums geachtet werden muss. Auch selbstnutzende Eigentümer sehen sich mit komplexen Fragen konfrontiert, die innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaften, im Zusammenspiel zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Verwaltern, aber ebenso im selbstgenutztem Hauseigentum entstehen, wenn beispielsweise Maßnahmen der energetischen Sanierung, die Besteuerung oder die Finanzierung der Immobilie ansteht. Alle Eigentümer – ob neu oder erfahren – müssen eine Antwort darauf finden. Noch wesentlich vielschichtiger sind die steuerlichen Fragen, die mit Immobilieneigentum einhergehen, und die die Rendite der Immobilien entscheidend beeinflussen können. Nicht zuletzt müssen sich Eigentümer auch der Überlegung stellen, wie und wem sie ihr Eigentum vererben wollen und ob bereits zu Lebzeiten Eigentum übertragen werden soll. Daher ist es unerlässlich, dass sich Eigentümer – frisch gebackene oder praxiserprobte – möglichst frühzeitig, aber dann regelmäßig mit den Fragen und Problemen rund um die Immobilie auseinandersetzen.

Hier setzt der Ratgeber an. Untergliedert in die verschiedenen Fragenkomplexe, die beim Erwerb und der Nutzung des Immobilieneigentums auftreten, behandelt das Autorenteam Themen, über die ein Immobilieneigentümer entscheiden muss – sei es die „richtige“ Finanzierung, sei es die Überprüfung eines Grundsteuerbescheids. Viele Beispiele erleichtern das Verständnis der oft komplexen juristischen Materie. Praxistipps machen immer wieder auf Besonderheiten und Raffinessen aufmerksam.

Doch auch noch so gute und umfassende Informationen können im Einzelfall die Fragen nicht immer vollständig beantworten, die individuellen Probleme nicht immer lösen. Dann stehen Ihnen professionelle Verbände zur Seite, die die Lösung von Problemen und die Antwort auf Fragen rund um die Immobilie zu ihrem Markenzeichen gemacht haben. Diese professionelle Hilfe finden Eigentümer und Vermieter bei uns – bei Haus & Grund. Wir beraten unsere Mitglieder bei allen immobilienrechtlichen Fragen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es um das Miteinander der Wohnungseigentümer geht, um Fragen der Vermietung, der Immobilienbesteuerung, der Finanzierung oder der Vererbung von Wohneigentum. Unsere Spezialisten helfen Ihnen weiter.

Sie finden uns ganz in Ihrer Nähe. Haus & Grund Bayern ist der größte Landesverband der insgesamt 22 Landesverbände umfassenden Haus & Grund-Organisation. Mit 110 Ortsvereinen sind wir bayernweit zu finden und vertreten die Interessen der rund 127.000 bei uns organisierten privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Wir beraten Sie nicht nur bei Ihren Fragen rund um die Immobilie. Mindestens genauso wichtig ist die Vertretung Ihrer Interessen, also der Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Und das schaffen wir durch unsere dreigliedrige Organisation: die Ortsvereine in den Kommunen, die Landesverbände in den Bundesländern und der Bundesverband auf der Bundesebene. Haus & Grund Bayern ist dazu gut aufgestellt. Wir vertreten schlagkräftig Ihre Interessen im Freistaat Bayern. Und wenn Sie Probleme vor Ort haben – z. B. mit einem Miteigentümer, dem Hausverwalter oder Ihrem Mieter –, finden Sie die notwendige Hilfe in einem unserer Ortsvereine in Ihrer Nähe.

*RA Peter Schicker*  
Stellvertretender Vorstand Haus & Grund Bayern  
Landesverband Bayerischer  
Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Geleitwort .....	VII
Inhaltsverzeichnis.....	XI
<b>1. Kapitel</b>	
Immobilien bauen, kaufen und versichern .....	1
<b>2. Kapitel</b>	
Die Verwaltung des Wohnungseigentums.....	217
<b>3. Kapitel</b>	
Das Wohnungseigentum im Steuerrecht .....	465
Sachverzeichnis .....	583



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Geleitwort .....	VII
Inhaltsübersicht .....	IX

### 1. Kapitel

<b>Immobilien bauen, kaufen und versichern .....</b>	<b>1</b>
--	----------

<b>I. Kriterien zur Auswahl von Immobilien .....</b>	<b>1</b>
--	----------

1. Der Standort der Immobilie .....	1
2. Das Grundstück .....	2
a) Die Lage .....	2
b) Die Grundstückseigenschaften .....	5
c) Die Nutzungsmöglichkeiten .....	7
d) Die Bebaubarkeit .....	17
3. Die Immobilie .....	18
a) Formen des Immobilieneigentums .....	18
b) Haustypen .....	23
c) Größe und Ausstattung der Immobilie .....	24
d) Neubau oder Bestandsimmobilie? .....	26

<b>II. Neubau von Immobilien .....</b>	<b>28</b>
--	-----------

1. Die Planung .....	28
2. Die Baugenehmigung .....	29
3. Die Baubeteiligten .....	31
a) Der Bauherr .....	31
b) Der Architekt .....	31
c) Ingenieure .....	36
d) Die Bauleistungen .....	36
4. Die Fremdvergabe .....	40
a) Generalübernehmer – Generalunternehmer .....	40
b) Die Aufgabe des Bauherrn .....	43
c) Die Baubegleitung .....	44
d) Die Absicherung des Bauherrn .....	45

<b>III. Erwerb von Neuimmobilien</b> .....	45
1. Besondere Auswahlkriterien .....	45
2. Erwerb vom Bauträger .....	47
a) Das Prinzip .....	47
b) Der Auswahlprozess .....	48
c) Die Baubeschreibung .....	49
d) Zahlungsweise .....	51
<b>IV. Kauf von Bestandsimmobilien</b> .....	53
1. Neubau – Altbau – Denkmalschutz .....	53
2. Die Immobiliensuche .....	54
a) Die Eigeninitiative .....	54
b) Der Makler .....	56
c) Die Zwangsversteigerung .....	61
3. Auswahl von Bestandsimmobilien .....	61
a) Besondere Auswahlkriterien bei Gebrauchtimmobilen ..	61
b) Bestandsimmobilien zum Schnäppchenpreis? .....	61
c) Die Beurteilung der Immobilie .....	64
d) Der Blick hinter die Mauern .....	70
e) Die energetische Sanierung .....	74
f) Erwerb von Denkmalen .....	83
4. Besonderheiten bei Wohnungseigentum .....	87
a) Sondereigentum – Gemeinschaftseigentum .....	87
b) Die Begründung von Wohnungseigentum .....	93
c) Kauf neuer Eigentumswohnungen .....	98
d) Kauf von Eigentumswohnungen im Bestand .....	103
<b>V. Der Erwerbsvorgang</b> .....	108
1. Wesentliche Regelungen des Kaufvertrags .....	108
2. Beurkundung .....	118
a) Beurkundungspflicht .....	118
b) Der Notar .....	119
c) Der Beurkundungsvorgang .....	121
d) Auffassung und Auflassungsvormerkung .....	122
e) Der Grundbucheintrag .....	124
3. Das Grundbuch .....	124
a) Die Bedeutung des Grundbuchs .....	124

b) Die Organisation des Grundbuchs .....	125
c) Eintragungen ins Grundbuch .....	128
d) Besonderheiten des Wohnungsgrundbuchs .....	129
e) Erbbaugrundbuch .....	129
4. Erwerb durch Zwangsversteigerung .....	130
a) Das Versteigerungsobjekt .....	130
b) Der Ablauf des Versteigerungsverfahrens .....	131
c) Das Gebot .....	132
d) Der Zuschlag .....	133
e) Der Zahlungstermin .....	134
5. Erwerb von Immobilien im Erbbaurecht .....	135
6. Erwerb von Immobilien im Mietkauf .....	137
7. Erwerb auf Renten- oder Leibrentenbasis .....	138
8. Die Finanzierung des Eigentumserwerbs .....	140
a) Die Finanzplanung .....	140
b) Der Kapitalbedarf: Kosten des Immobilienerwerbs .....	141
c) Die Finanzierungsplanung .....	148
d) Bankdarlehen .....	161
e) Exkurs: Kreditverkauf .....	168
f) Zahlungsprobleme .....	169
g) Bauspardarlehen .....	171
h) Umkehrdarlehen .....	174
i) Der Abschluss des Darlehens .....	174
j) Sicherung des Kredites .....	180
k) Restschuldversicherung .....	185
9. Staatliche Förderung des Eigentumserwerbs .....	186
a) Die soziale Wohnraumförderung .....	186
b) Förderung von selbst genutztem Wohneigentum .....	187
c) Förderung denkmalgeschützter Gebäude .....	189
d) KfW-Darlehen .....	189
<b>VI. Die Versicherung der Immobilie .....</b>	<b>193</b>
1. Die Grundüberlegung .....	193
2. Der Abschluss der Versicherung .....	194
Die Besonderheiten der Wohnungseigentümergeinschaft .....	194
a) Der Vertrag .....	195
b) Die Beendigung des Vertrages .....	197

3. Versicherungen für Bauherren .....	200
a) Die Bauherrenhaftpflichtversicherung .....	200
b) Die Bauleistungsversicherung .....	200
c) Die Feuerrohbauversicherung .....	201
d) Die Baufertigstellungsgarantie-Versicherung .....	202
e) Bauhelfer-Unfallversicherung .....	202
4. Die Versicherung der Immobilie .....	203
5. Die Absicherung des Immobilieneigentümers .....	213
a) Rechtsschutzversicherung .....	213
b) Hausratversicherung .....	214
<b>2. Kapitel</b>	
<b>Die Verwaltung des Wohnungseigentums .....</b>	<b>217</b>
<b>I. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer .....</b>	<b>218</b>
1. Rechtliche Grundlagen .....	219
a) Teilungserklärung .....	220
b) Wohnungseigentumsanlage .....	227
c) Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft .....	235
2. Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	238
<b>II. Der Wohnungseigentumsverwalter .....</b>	<b>242</b>
1. Einheitlichkeit der Verwaltung .....	242
2. Person des Verwalters .....	243
a) Verwalterbestellung durch Gerichtsbeschluss .....	246
b) Bestelldauer .....	247
3. Verwaltervertrag .....	249
4. Aufgaben des Verwalters .....	252
a) Verwalterrechte und -pflichten im Innenverhältnis .....	252
b) Aufgaben und Befugnisse im Außenverhältnis .....	253
c) Vertretung des teilrechtsfähigen Verbandes .....	253
d) Wohnungseigentümersammlung .....	254
e) Stimmrecht .....	260
f) Beschlussfassung .....	263
g) Außerordentliche Eigentümersammlung .....	270
h) Wiederholungsversammlung .....	270
i) Protokoll der Eigentümersammlung .....	272
j) Beschlussammlung .....	275

5. Betreuung des Finanzwesens .....	277
a) Wirtschaftsplan .....	277
b) Sonderumlagen .....	284
c) Jahreswirtschaftsabrechnung .....	287
d) Zwangsversteigerung .....	303
6. Technische Verwaltung .....	305
a) Notgeschäftsführung .....	307
b) Versicherungsschäden .....	309
c) Technische Begehung .....	310
d) Auftragsvergabe .....	311
e) Durchführung beschlossener Maßnahmen .....	313
7. Rechtliche Betreuung .....	314
a) Verhalten bei Gerichtsverfahren .....	316
8. Beendigung der Verwaltertätigkeit .....	318
a) Tod des Verwalters .....	319
b) Veräußerung der Verwalterfirma .....	319
c) Abberufung durch Mehrheitsbeschluss .....	320
d) Abberufung durch Gerichtsurteil .....	322
e) Amtsniederlegung .....	323
f) Folgen der Beendigung der Verwalterstellung .....	324
9. Klageverfahren .....	325
a) Beitreibungsverfahren .....	325
b) Anfechtungsklage .....	334
c) Rechtsmittel .....	338
<b>III. Der Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>341</b>
1. Die gesetzlichen Regelungen .....	342
2. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats in der Teilungserklärung .....	343
a) Ausschluss der Beiratswahl .....	343
b) Erzwingen der Beiratswahl .....	344
c) Mehrheitsbeschluss contra Teilungserklärung .....	344
d) Erweiterung der Möglichkeiten zur Beiratswahl .....	345
e) Vertrauensmann .....	345
3. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates .....	346
a) Werdender Eigentümer .....	347
b) Nichteigentümer .....	348

c) Natürliche Personen .....	351
d) Juristische Personen .....	352
e) Mitglieder von Personengesellschaften .....	353
f) Sonstige Berechtigte .....	354
g) Verwalter .....	354
4. Persönliche Eignung und Anforderungen .....	355
a) Datenschutz .....	355
b) Strafrechtliche Auffälligkeit .....	356
c) Vermögensrechtliche Probleme .....	356
d) Gerichtliche Auseinandersetzungen .....	357
e) Deutsche Sprachkenntnisse .....	358
f) Verfolgung von Eigeninteressen .....	358
g) Verkaufsabsicht .....	359
5. Die Wahl des Verwaltungsbeirates .....	359
a) Stimmrecht .....	359
b) Abstimmung .....	361
c) Blockwahl .....	364
d) Bestätigungsbeschluss .....	366
e) Annahme der Wahl .....	366
f) Bestimmung durch den Verwalter .....	367
6. Interne Beiratsorganisation .....	367
a) Stellvertreter .....	369
b) Ersatzmitglieder .....	370
c) Ausschüsse .....	371
d) Kassenprüfer .....	372
7. Anfechtung der Beiratswahl .....	373
8. Dauer der Beststellungszeit .....	374
a) Beendigung der Verwaltungsbeiratstätigkeit .....	374
b) Abberufung durch Eigentümerbeschluss .....	375
c) Anfechtung des Abberufungsbeschlusses .....	376
d) Amtsniederlegung .....	377
e) Verlust der Eigentümerstellung .....	379
f) Rumpfbeirat .....	380
g) Kein Ausschluss durch Beiratsbeschluss .....	380
h) Gerichtliche Abberufung .....	381
9. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates .....	382

a) Unterstützung des Verwalters .....	383
b) Überwachung des Rechnungswesens .....	383
c) Prüfung des Wirtschaftsplanes .....	384
d) Sonderumlagen .....	385
e) Jahresabrechnung .....	386
f) Rechnungslegung .....	390
g) Verwalterwechsel .....	391
h) Kostenanschläge .....	392
i) Stellungnahme zum Prüfungsergebnis .....	393
j) Durchführung der Prüfungstätigkeit .....	394
k) Unterzeichnung von Versammlungsprotokollen .....	398
l) Öffentliche Unterschriftsbeglaubigung .....	399
m) Einberufung einer Eigentümerversammlung .....	400
n) Durchführung der Eigentümerversammlung .....	409
o) Einschränkung und Erweiterung der Beiratsaufgaben ....	414
p) Zusatzaufgaben in der Gemeinschaftsordnung .....	414
q) Aufgabenerweiterung durch Mehrheitsbeschluss .....	416
r) Zustimmung des Verwaltungsbeirates zu Verwaltungs- maßnahmen .....	420
s) Grenzen der Aufgabenerweiterung .....	421
10. Ersatzzustellungsververtretung .....	422
11. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungsbeiratstätigkeit ..	426
12. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen .....	433
13. Vermittlung von Fachkenntnissen .....	437
a) Besuch von Schulungsveranstaltungen .....	437
b) Fachliteratur .....	439
14. Aufwendungsersatz .....	439
a) Auslagen für Kommunikationsmaßnahmen .....	440
b) Bewirtungsaufwand .....	440
c) Mieten .....	440
d) Fahrt- und Reisekosten .....	441
e) Sekretariatskosten und Schreibauslagen .....	442
f) Aushänge und Rundschreiben .....	443
g) Kosten für Sonderfachleute .....	444
15. Abrechnung der Auslagen .....	445
a) Budget für Ausgaben des Verwaltungsbeirates .....	445

b) Aufwandspauschale .....	446
16. Vergütung des Verwaltungsbeirates .....	448
a) Bezahlung des Zeitaufwandes .....	448
b) Beiräte als Sonderfachleute .....	448
c) Incentive-Zuwendungen .....	449
d) Sachleistungen .....	450
e) Steuerpflicht .....	450
f) Stimmrechtsausschluss bei Beschlüssen zur Kosten- erstattung .....	450
17. Die Haftung des Verwaltungsbeirates .....	451
a) Haftungsbeschränkung .....	454
b) Entlastung .....	455
c) Verjährung .....	458
d) Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung .....	459
18. Auskunftserteilung .....	460
a) Sprechstunden .....	461
b) Klage auf Auskunftserteilung .....	461
c) Einsichtnahme in Unterlagen des Verwaltungsbeirats ....	462
d) Herausgabe von Verwaltungsbeiratsunterlagen .....	462
<b>3. Kapitel</b>	
<b>Das Wohnungseigentum im Steuerrecht .....</b>	<b>465</b>
<b>I. Wohnungseigentum als einkommensteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen .....</b>	<b>465</b>
1. Betriebsvermögen .....	467
a) Notwendiges Betriebsvermögen .....	467
b) Grundstücksteile von untergeordnetem Wert .....	468
c) Gewillkürtes Betriebsvermögen .....	469
2. Privatvermögen .....	470
3. Verlust der Betriebsvermögenseigenschaft .....	471
<b>II. Die einkommensteuerrechtliche Behandlung .....</b>	<b>471</b>
1. Gegenstand der Besteuerung .....	471
2. Vermietung an Dritte .....	472
a) Ermittlung der Einkünfte .....	472
b) Einnahmen .....	473
c) Werbungskosten .....	475

d) Einkunftserzielungsabsicht .....	498
e) Zurechnung von Einkünften .....	504
3. Vermietung durch mehrere Personen .....	510
a) Ermittlung und Zurechnung der Einkünfte .....	510
b) Steuererklärungspflicht .....	511
4. Selbstgenutztes Wohnungseigentum .....	512
a) Zu eigenen privaten Zwecken genutzte Eigentumswoh- nungen .....	512
b) Zu eigenen beruflichen oder betrieblichen Zwecken genutzte Eigentumswohnungen .....	512
5. Steuerliche Förderung .....	513
a) Steuerliche Förderung vermieteter und selbstgenutzter Eigentumswohnungen in Baudenkmalern nach §§ 7i und 10 f EStG .....	513
b) Steuerliche Förderung vermieteter und selbstgenutzter Eigentumswohnungen in Sanierungsgebieten, §§ 7h und 10 f EStG .....	518
c) Steuerliche Förderung weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzter schutzwürdiger Kulturgüter nach § 10g EStG .....	520
6. Instandhaltungsrücklagen .....	521
a) Einnahmen aus der Anlage der Instandhaltungsrücklage	522
b) Werbungskostenabzug .....	522
7. Haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a EStG .....	523
a) Haushalt .....	523
b) Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse gemäß § 35 a Abs. 1 EStG .....	524
c) Haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a Abs. 2 EStG ..	524
d) Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen, § 35a Abs. 3 EStG .....	525
e) Anspruchsberechtigung .....	525
f) Begünstigung und Nachweis .....	528
8. Bauabzugsteuer, §§ 48 ff. EStG .....	529
a) Bauleistungen .....	529
b) Abzugsverpflichteter .....	530
c) Freistellung vom Steuerabzug .....	530

d) Steuerabzugsverfahren .....	531
9. Veräußerung von Eigentumswohnungen .....	531
a) Privates Veräußerungsgeschäft, § 23 EStG .....	531
b) Gewerblicher Grundstückshandel, § 15 EStG .....	536
<b>III. Umsatzsteuer .....</b>	<b>542</b>
1. Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung ...	542
2. Veräußerung von Eigentumswohnungen .....	543
3. Leistungen einer Wohnungseigentümergeinschaft .....	544
<b>IV. Grunderwerbsteuer .....</b>	<b>546</b>
1. Gegenstand der Grunderwerbsteuer .....	546
2. Steuerbefreiung .....	546
a) Begründung von Sondereigentum .....	546
b) Aufhebung der Gemeinschaft .....	547
c) Erwerb der Instandhaltungsrücklage .....	548
d) Persönliche Steuerbefreiungen .....	548
e) Bemessungsgrundlage, Steuersatz und Steuerschuldner ..	549
<b>V. Grundsteuer .....</b>	<b>551</b>
1. Steuergegenstand .....	551
2. Steuersubjekt .....	552
3. Besteuerungsgrundlage .....	552
a) Ermittlung des Einheitswerts .....	552
b) Steuermesszahl .....	553
c) Hebesatz .....	553
4. Verfahren .....	553
5. Grundsteuervergünstigungen .....	554
<b>VI. Zweitwohnungsteuer .....</b>	<b>554</b>
1. Zweck .....	554
2. Steuergegenstand .....	555
a) Definition Zweitwohnung .....	555
b) Innehaben .....	556
3. Steuerpflichtiger .....	557
4. Steuermaßstab und Steuersatz .....	557
5. Steuerbefreiungen und -ermäßigungen .....	557

<b>VII. Erbschaft- und Schenkungsteuer</b> .....	558
1. Steuerpflicht .....	558
2. Steuerklassen .....	558
3. Persönlicher Freibetrag .....	559
4. Steuersätze .....	560
5. Bemessungsgrundlage .....	561
a) Geschichte .....	561
b) Bewertung von Grundstücken .....	562
6. Steuerbefreiung .....	568
a) Familienwohnheim, § 13 Abs. 1 Nr. 4a-4c ErbStG .....	568
b) Denkmalschutz nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG .....	570
7. Steuern sparen durch kluge Regelungen .....	571
a) § 5 ErbStG – Güterstandsschaukel .....	571
b) Neuregelung des Nießbrauchrechts .....	573
<b>VIII. Vermögensteuer</b> .....	576
<b>IX. Steuerliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümer- gemeinschaft bzw. des Verwalters</b> .....	576
1. Allgemeines .....	576
2. Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums .....	577
a) Aufzeichnungs- und Buchführungspflichten, §§ 140 ff. AO .....	578
b) Zahlungs- und Aufbewahrungspflicht nach §§ 224 ff. AO und § 14b UStG .....	578
c) Haftung der Verwalter, § 69 AO .....	579
3. Gesonderte Feststellung gem. § 180 AO .....	580
a) Gemeinschaftliche Einkünfte .....	580
b) Ausnahme von der Feststellungspflicht nach § 180 Abs. 3 Nr. 2 AO .....	581
Sachverzeichnis .....	583