

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

ISBN 978 3 406 65833 4

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

schnell und portofrei erhältlich bei 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
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 Grundeigentümerversammlungen 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
1. Kapitel	
Immobilien bauen, kaufen und versichern	1
2. Kapitel	
Die Verwaltung des Wohnungseigentums.....	217
3. Kapitel	
Das Wohnungseigentum im Steuerrecht	465
Sachverzeichnis	583

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Geleitwort	VII
Inhaltsübersicht	IX

1. Kapitel

Immobilien bauen, kaufen und versichern	1
--	----------

I. Kriterien zur Auswahl von Immobilien	1
--	----------

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

II. Neubau von Immobilien	28
--	-----------

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

III. Erwerb von Neuimmobilien	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
IV. Kauf von Bestandsimmobilien	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 Gebrauchtimmobilien ..	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
V. Der Erwerbsvorgang	108
1. Wesentliche Regelungen des Kaufvertrags	108
2. Beurkundung	118
a) Beurkundungspflicht	118
b) Der Notar	119
c) Der Beurkundungsvorgang	121
d) Auffassung und Auffassungsvormerkung	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
VI. Die Versicherung der Immobilie	193
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
2. Kapitel	
Die Verwaltung des Wohnungseigentums	217
I. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	218
1. Rechtliche Grundlagen	219
a) Teilungserklärung	220
b) Wohnungseigentumsanlage	227
c) Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft	235
2. Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft	238
II. Der Wohnungseigentumsverwalter	242
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
III. Der Verwaltungsbeirat	341
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
3. Kapitel	
Das Wohnungseigentum im Steuerrecht	465
I. Wohnungseigentum als einkommensteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen	465
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
II. Die einkommensteuerrechtliche Behandlung	471
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
III. Umsatzsteuer	542
1. Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung ...	542
2. Veräußerung von Eigentumswohnungen	543
3. Leistungen einer Wohnungseigentümergeinschaft	544
IV. Grunderwerbsteuer	546
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
V. Grundsteuer	551
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
VI. Zweitwohnungsteuer	554
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

VII. Erbschaft- und Schenkungsteuer	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
VIII. Vermögensteuer	576
IX. Steuerliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümer- gemeinschaft bzw. des Verwalters	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