

Vorwort .....	7
Geleitwort .....	9
1. Kapitel: Immobilien bauen, kaufen und versichern .....	15
I. Kriterien zur Auswahl von Immobilien .....	15
1. Der Standort der Immobilie .....	15
2. Das Grundstück .....	16
3. Die Immobilie .....	32
II. Neubau von Immobilien .....	40
1. Die Planung .....	40
2. Die Baugenehmigung .....	41
3. Die Baubeteiligten .....	43
4. Die Fremdvergabe .....	51
III. Erwerb von Neuimmobilien .....	56
1. Besondere Auswahlkriterien .....	56
2. Erwerb vom Bauträger .....	57
IV. Kauf von Bestandsimmobilien .....	63
1. Neubau – Altbau – Denkmalschutz .....	63
2. Die Immobiliensuche .....	63
3. Auswahl von Bestandsimmobilien .....	70
4. Besonderheiten bei Wohnungseigentum .....	94
V. Der Erwerbsvorgang .....	113
1. Wesentliche Regelungen des Kaufvertrags .....	113
2. Beurkundung .....	121
3. Das Grundbuch .....	127
4. Erwerb durch Zwangsversteigerung .....	132
5. Erwerb von Immobilien im Erbbaurecht .....	136

6. Erwerb von Immobilien im Mietkauf . . . . .	138
7. Erwerb auf Renten- oder Leibrentenbasis . . . . .	140
8. Die Finanzierung des Eigentumserwerbs . . . . .	141
9. Staatliche Förderung des Eigentumserwerbs . . . . .	182
VI. Die Versicherung der Immobilie . . . . .	189
1. Die Grundüberlegung . . . . .	189
2. Der Abschluss der Versicherung . . . . .	189
3. Versicherungen für Bauherren . . . . .	194
4. Die Versicherung der Immobilie . . . . .	197
5. Die Absicherung des Immobilieneigentümers . . . . .	207
2. Kapitel: Die Verwaltung des Wohnungseigentums . . . . .	211
I. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer . . . . .	212
1. Rechtliche Grundlagen . . . . .	213
2. Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	232
II. Der Wohnungseigentumsverwalter . . . . .	235
1. Einheitlichkeit der Verwaltung . . . . .	236
2. Person des Verwalters . . . . .	237
3. Verwaltervertrag . . . . .	242
4. Aufgaben des Verwalters . . . . .	245
5. Betreuung des Finanzwesens . . . . .	269
6. Technische Verwaltung . . . . .	296
7. Rechtliche Betreuung . . . . .	306
8. Beendigung der Verwaltungstätigkeit . . . . .	309
9. Klageverfahren . . . . .	316
III. Der Verwaltungsbeirat . . . . .	332
1. Die gesetzlichen Regelungen . . . . .	333
2. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats in der Teilungserklärung . . . . .	334
3. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates . . . . .	337
4. Persönliche Eignung und Anforderungen . . . . .	345
5. Die Wahl des Verwaltungsbeirates . . . . .	350
6. Interne Beiratsorganisation . . . . .	357
7. Anfechtung der Beiratswahl . . . . .	362
8. Dauer der Beststellungszeit . . . . .	363
9. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates . . . . .	371
10. Ersatzzustellungsvertretung . . . . .	408
11. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungs- beiratstätigkeit . . . . .	413
12. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen . . . . .	419
13. Vermittlung von Fachkenntnissen . . . . .	422

14. Aufwendungsersatz . . . . .	424
15. Abrechnung der Auslagen . . . . .	429
16. Vergütung des Verwaltungsbeirates . . . . .	431
17. Die Haftung des Verwaltungsbeirates . . . . .	434
18. Auskunftserteilung . . . . .	442
3. Kapitel: Das Wohnungseigentum im Steuerrecht . . . . .	447
I. Wohnungseigentum als einkommensteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen . . . . .	447
1. Betriebsvermögen . . . . .	449
2. Privatvermögen . . . . .	452
3. Verlust der Betriebsvermögenseigenschaft . . . . .	452
II. Die einkommensteuerrechtliche Behandlung . . . . .	453
1. Gegenstand der Besteuerung . . . . .	453
2. Vermietung an Dritte . . . . .	453
3. Vermietung durch mehrere Personen . . . . .	491
4. Selbstgenutztes Wohnungseigentum . . . . .	493
5. Steuerliche Förderung . . . . .	494
6. Instandhaltungsrücklagen . . . . .	501
7. Haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a EStG . . . . .	503
8. Bauabzugsteuer, §§ 48 ff. EStG . . . . .	519
9. Veräußerung von Eigentumswohnungen . . . . .	522
III. Umsatzsteuer . . . . .	533
1. Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung . . . . .	533
2. Veräußerung von Eigentumswohnungen . . . . .	534
3. Leistungen einer Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	535
IV. Grunderwerbsteuer . . . . .	536
1. Gegenstand der Grunderwerbsteuer . . . . .	536
2. Steuerbefreiung . . . . .	536
V. Grundsteuer . . . . .	541
1. Steuergegenstand . . . . .	541
2. Steuersubjekt . . . . .	541
3. Besteuerungsgrundlage . . . . .	542
4. Verfahren . . . . .	543
5. Grundsteuervergünstigungen . . . . .	543
VI. Zweitwohnungsteuer . . . . .	545
1. Zweck . . . . .	545
2. Steuergegenstand . . . . .	546
3. Steuerpflichtiger . . . . .	547
4. Steuermaßstab und Steuersatz . . . . .	548

5. Steuerbefreiungen und -ermäßigungen .....	548
VII. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	548
1. Steuerpflicht .....	548
2. Steuerklassen .....	549
3. Persönlicher Freibetrag .....	549
4. Steuersätze .....	550
5. Bemessungsgrundlage .....	551
6. Steuerbefreiung .....	557
7. Steuern sparen durch kluge Regelungen .....	563
VIII. Vermögensteuer .....	568
IX. Baukindergeld .....	568
X. Steuerliche Verpflichtungen der Wohnungs- eigentümergeinschaft bzw. des Verwalters .....	568
1. Allgemeines .....	568
2. Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums .....	569
3. Gesonderte Feststellung gem. § 180 AO .....	572
Stichwortverzeichnis .....	575