

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