

Inhalts- und Musterübersicht*

Alle Muster auch auf der CD-ROM am hinteren Buchdeckel.

	Seite
Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXVII
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
Kapitel 1 Grundstückskaufvertrag im Zivilrecht	1
A. Einführung und Vertragsgegenstand	3
I. Einführung	3
II. Vertragsgegenstand	6
1. Vertragstypen	6
2. Grundbuchmäßige Bezeichnung des Grundbesitzes	6
3. Mitverkauf beweglicher Sachen	7
B. Das neue Recht der Haftung für Mängel und Pflichtverletzungen	7
I. Einführung	7
II. Rechtsmängel	9
III. Sachmängel	11
1. Haftungsausschluss	11
2. Offenbarungspflichtige Sachmängel	12
3. Sachmängel zwischen Kaufvertragsabschluss und Gefahrübergang	13
4. Haftung nach dem Bundesbodenschutzgesetz (Altlasten)	15
1.1 Altlastenverdacht, Käufer trägt Risiko	16
1.2 Altlastengrundstück mit Sanierungspflicht des Verkäufers	16
C. Mitverkauf beweglicher Sachen	17
I. Bedeutung	17
II. Regelfall	18
1.3 Mitverkauf beweglicher Sachen	20
III. Verbrauchsgüterkauf, §§ 475 ff. BGB	20
IV. Vertragsgestaltung im Hinblick auf eine Verkäufer-Insolvenz	21
1.4 Einigung, Besitzübergang hinsichtlich der beweglichen Sachen	24
1.5 Besitzkonstitut hinsichtlich der beweglichen Sachen im Gleichlauf mit Vormerkung	24
D. Auflassung und Vormerkung	25
I. Auflassungsvormerkung	25
1.6 Löschung der Vormerkung unter Vorbehalt von Zwischenverfügung	26
II. Löschungsvollmacht – Vorleistungsrisiko des Verkäufers	26
1.7 Schubladenlöschung – Bewilligungslösung	28

* Die Muster sind mit Dezimalzahlen in der Kapitelfolge durchgezählt.

III. Auflassung (und Anweisung)	29
1.8 Vorlageanweisung – Auflassung	30
1.9 Vorlageanweisung – Auflassung Verbrauchervertrag	31
E. Kaufpreis und Fälligkeit	31
I. Kaufpreis, Fälligkeit – Grundsatz	31
II. Die einzelnen Fälligkeitsvoraussetzungen	32
1. Überblick	32
2. Vormerkung.	32
3. Vorkaufsrechte	32
4. Genehmigungen.	33
5. Räumung	34
6. Weitere Vorkaufsrechte	34
7. Lastenfreistellung.	35
III. Fälligkeitsmitteilung.	35
1.10 Fälligkeitsmitteilung	37
IV. Verzug und Verzinsung des Kaufpreises	37
V. Abwicklung über Notaranderkonto	38
F. Erschließungs- und Anliegerkosten	39
I. Regelungsgehalt des § 436 BGB.	39
II. Definition	40
III. Fälligkeit.	41
IV. Vertragliche Regelung	41
G. Maklerklauseln	42
I. Einführung	42
II. Beurkundungspflicht, § 311b BGB.	43
III. Die einzelnen Klauselvarianten	44
1. Deklaratorische Tatsachenbestätigung.	44
1.11 Maklerklausel – deklaratorisch.	45
2. Vertrag zugunsten Dritter	45
1.12 Maklerklausel – unechter Vertrag zugunsten Dritter	46
3. Vertrags- und Schuldübernahme	47
IV. Besonderheiten bei drohendem Vorkaufsrecht.	47
V. Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB auf Maklerklauseln.	49
VI. Zulässigkeit einer Zwangsvollstreckungsunterwerfung und deren Grenzen	49
VII. Einbeziehung der Maklerklausel in das kaufvertragliche Synallagma	50
VIII. Auswirkungen von Maklerklauseln auf Kosten und Steuern	51
H. Insolvenz und Kaufvertragsgestaltung	53
I. Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters und deren Grenzen	53
1.13 Urkundseingang – Insolvenzverwalter	54
II. Verfügungsbefugnis des Treuhänders gem. § 313 InsO im Verbraucherinsolvenzverfahren.	55

III. Vollmachten und Vertretung vor, in und nach der Insolvenz	57
1. Vom Schuldner erteilte Vollmachten in der Insolvenz	57
2. Vollmachten zugunsten des Schuldners	58
3. Übergang von Vollmachten zugunsten des Schuldners auf den Insolvenzverwalter?	59
4. Erteilung von Vollmachten durch den Insolvenzverwalter	60
I. Kaufvertragsgestaltung bei laufendem Zwangsversteigerungsverfahren . . .	61
I. Beitritt weiterer Gläubiger, § 27 ZVG	61
II. Der Versteigerung entgegenstehende Rechte, § 28 ZVG	63
1.14 Löschung Vormerkung unter Vorbehalt von Zwischenverfügungen	65
III. Fälligkeitsvoraussetzungen	65
1.15 Notarvollmacht für Zwangsversteigerungsverfahren	66
1.16 Fälligkeitsvoraussetzung bei Zwangsversteigerungsverfahren	67
1.17 Fälligkeitsvoraussetzung ZVG- und Lastenfreistellungskosten	68
J. Sicherungen gegen Vollstreckungsmaßnahmen während der Vertragsabwicklung	69
I. Pfändung des Auflassungsanspruchs	69
1. Grundlagen	69
2. Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung	69
II. Pfändung des Kaufpreiszahlungsanspruchs	70
1. Abtretungsmodell	71
2. Vertrag zugunsten Dritter	71
1.18 Vollstreckungsschutz als unechter Vertrag zugunsten Dritter	72
III. Pfändung des Kaufpreiszahlungsanspruchs bei Abwicklung über Notaranderkonto	73
IV. Pfändung von Rückgewähransprüchen	74
1.19 Vollstreckungsschutz durch Grundpfandrechtsabtretung	75
K. Verbrauchervertrag, „Unternehmer“ und „Verbraucher“	77
1.20 Haftung beim Verbrauchervertrag	80
1.21 Verbraucherkaufvertrag	81
L. Umfang der Beurkundungspflicht	89
M. Energieausweis und Energieeinsparverordnung	91
Kapitel 2 Steuerorientierte Kaufvertragsgestaltung	95
A. Interdependenz von Zivil- und Steuerrecht	100
I. Marktdaten	100
1. Kapitalmarkt	100
2. Trend zum selbstbewohnten Eigenheim	102
II. Vertragsgegenstand	103
1. Grund und Boden	103
2.1 Verkauf einer unbebauten Teilfläche	104
2. Gebäude	111
3. Gebäudeerrichtung	112
4. Inventar und Zubehör	113
5. Schuldrechtliche Verpflichtungen	113

III. Übernahme von Grundpfandrechten	114
1. Verbraucherkreditvorschriften?	114
2. Dingliche Haftung	115
3. Nachträgliche Schuldzinsen	115
IV. Erschließungs- und Anliegerkosten	115
1. Einkommensteuer	116
2. Grunderwerbsteuer	116
3. Umsatzsteuer	117
V. Kaufpreisaufteilung auf Grundstück und Gebäude	117
VI. Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	118
B. Einkommensteuer aufgrund Rechtsträgerwechsel	119
I. Überblick	119
1. Einkunftsarten	119
2. Gebäude im Einkommensteuerrecht	120
3. Sachverhaltsermittlung	126
4. Entstehung des Einkommensteueranspruches	128
II. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	128
1. Land- und forstwirtschaftliches Betriebsvermögen	128
2. Vertragsgestaltung	129
III. Grundstücke im gewerblichen Betriebsvermögen	132
1. Verbraucherverträge	132
2. Vorhandener Gewerbebetrieb oder Mitunternehmeranteil	132
3. Gestaltungen bei drohendem gewerblichen Grundstückshandel	135
IV. Grundstücke im freiberuflichen Betriebsvermögen	146
1. Notwendiges Betriebsvermögen	146
2. Entnahme bei Beendigung der Berufstätigkeit	146
3. Ermäßigter Steuersatz	147
4. Arbeitszimmer	147
5. Steuerneutrale Übertragung	147
V. Lohnsteuerpflichtige Grundstücksveräußerungen	147
VI. Einkünfte aus Kapitalvermögen	149
VII. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Veräußerung von Ausbeutegrundstücken	149
1. Umfang des Bodeneigentums	150
2. Ausbeutevertrag	150
3. Grundstückskaufvertrag	150
4. Einkommensteuerpflicht	151
2.2 Bodenschatzveräußerung und Grundstückskaufvertrag	154
VIII. Gestaltungsüberlegungen bei privaten Veräußerungsgeschäften	159
1. Progressionsmilderung durch zeitliche Streckung des Veräußerungserlöses	160
2. Angebot und Annahme	162
3. Erbbaurechte, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	163
4. Abschluss von Vorverträgen	166
5. Nachträgliche Vertragsaufhebung	166
6. Vereinbarung eines Rücktrittsrechts	167
2.3 Kauf auf Leibrente	169

C. Laufende Einkommenbesteuerung	175
I. Betriebliche und freiberufliche Einkünfte	175
1. Einkünfteerzielung	175
2. Schuldzinsenabzug	176
II. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	177
1. Einkünfteermittlung	177
2. Werbungskosten	178
3. Investitionszulagen	188
4. Vermietung als Gestaltungsmissbrauch?	188
III. Wiederkehrende Bezüge und Leistungen	191
1. Veräußerungsrente	192
2. Betriebliche Versorgungsrente	193
3. Private Versorgungsleibrente	193
4. Unterhaltszahlungen	195
2.4 Mietshauskauf	195
IV. Selbstnutzung zu Wohnzwecken: Eigenheimzulage	204
1. Frühere Wohnheimförderung	204
2. Das Ende der Eigenheimförderung	205
3. Altfälle	205
4. Übertragungen während des achtjährigen Förderzeitraums	208
2.5 Kauf eines vom Verkäufer (oder Dritten) bewohnten Einfamilienhauses	210
D. Gewerbesteuer	217
I. Steuerpflicht	217
II. Vermietung und Verpachtung von Immobilien	219
1. Vermietung	219
2. Verpachtung	219
3. Erweiterte Kürzung gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG.	219
E. Grunderwerbsteuer	221
I. Steuerbare Rechtsvorgänge	222
1. Grundstücksumsätze	223
2. Erwerb ohne Auflassung	223
3. Wesentliche Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft	224
4. Anteilsvereinigung gem. § 1 Abs. 3 GrEStG	225
5. Zwischenerwerb: Vertragsangebot mit Benennungsrecht	226
6. Verwertungsbefugnis	226
II. Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff	227
III. Bemessungsgrundlage	227
1. Wert der Gegenleistung	227
2. Grundbesitzwert	229
3. Bewertung von Nutzungen	229
4. Kauf- und Bauvertrag	229
IV. Grunderwerbsteuerbefreiungen	230
1. Befreiung gem. §§ 3 und 4 GrEStG	231
2. Befreiungen bei Miteigentümer- und Gesamthandsgemeinschaften	233
V. Vertragsaufhebung	234
1. Grunderwerbsteuerliche Regelung	235
2. Zivilrechtliche Durchführung	235

3. Vertragsübernahme oder Vertragsaufhebung?	235
4. Rückabwicklung	236
E. Umsatzsteuer	236
I. Ausgangspunkt	237
1. Umsatzsteuerbefreiung	237
2. Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung (Option).	238
3. Umsatzsteuerreform vom 1.1.2004	238
4. Erhöhung des Gesamtkaufpreises	239
II. Umsatzsteueroption bei Grundstücksgeschäften	240
1. Grundstücke	240
2. Inventar	241
2.6 Option zur Umsatzsteuer	242
III. Abgrenzungsprobleme bei Geschäftsveräußerung im Ganzen, § 1 Abs. 1a UStG	244
1. Gesamtvermögen	244
2. Teilvermögen.	244
3. Optionsklausel.	246
IV. Gemischt genutzte Grundstücke	246
1. EuGH-Rechtsprechung	247
2. Reaktionen der Finanzverwaltung.	247
V. Korrektur des Vorsteuerabzugs	249
VI. Sale-and-lease-back-Verträge	249
VII. Irrtum über die Umsatzsteuerpflicht	250
G. Gemeindliche Steuern.	250
I. Grundsteuer	250
1. Einheitswerte.	251
2. Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung	251
3. Grundsteuererhebung	252
4. Haftung.	252
5. Erlass der Grundsteuer	252
6. Grundsteuer verfassungswidrig?	253
II. Zweitwohnungssteuer.	254
H. Erbschaft- und Schenkungsteuer.	255
I. Vorbemerkung zur Verfassungswidrigkeit des § 19 Abs. 1 ErbStG	255
II. Vollentgeltliche Rechtsgeschäfte.	255
III. Unentgeltliche und teilentgeltliche Rechtsgeschäfte	256
1. Reine Schenkung	256
2. Auflagenschenkungen	256
3. Gemischte Schenkung.	258
IV. Bewertung	259
1. Unbebaute Grundstücke	259
2. Bebaute Grundstücke	259
3. Sonderfälle	259
V. Eckpunkte der Erbschaftsteuerreform	260
1. Steuersätze	260
2. Freibeträge.	261
3. Geplante grundlegende Änderungen	261
4. Grundstücksbewertung	262

Kapitel 3 Bauträgerkaufvertrag	269
A. Zivilrecht	271
I. Gestaltungsvarianten	271
1. Rechtsnatur und normative Grundlagen	271
2. Bauträgerkaufvertrag und Verbraucherschutz	273
3. Gewerbliches Handeln des Verkäufers	274
4. Verzicht bei Kaufleuten	275
II. Legitimation des Bauträgervertrages und Prinzip der Abschlagszahlungen	275
3.1 Wertadäquanz von Raten und Leistungen	277
3.2 Vorleistungsverbot	278
III. Vertragsgestaltung	278
1. Makler- und Bauträgerverordnung	278
2. Fälligkeitsregelung und Verzug	286
3. AGB-Kontrolle nach den §§ 305 ff. BGB	287
3.3 Änderungsvorbehalt Bauträgervertrag	289
3.4 Vorlagsanweisung Auflassung Zug um Zug	291
4. Nachzüglerverkauf	292
5. Baubeschreibung	292
6. Vertragsabschluss mit Angebot und Annahme	293
7. Abnahme des Gemeinschaftseigentums	294
8. Sonderwünsche	296
9. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	297
10. Schiedsgutachter- und Schiedsgerichtsklausel	298
11. Bauabzugsbesteuerung, §§ 48 ff. EStG	299
IV. Ketten-Bauträgerverkauf in der Insolvenz	299
1. Verkäuferinsolvenz	300
2. Insolvenz des Erstkäufers	300
3. Alternativgestaltungen zur Abtretungslösung	302
V. Verdeckter Bauträgerkaufvertrag, sog. Generalübernehmermodell	303
1. Ausgangspunkt	304
2. Anwendbarkeit der MaBV	305
3. Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB	306
4. Isolation der Haftungsrisiken	307
5. Steuern	307
VI. Tausch mit dem Bauträger	308
1. Grundstückstauschmodell	308
2. Stundungsmodell	309
3. Anteilsmodell	310
VII. Sanierungsmodelle, Baudenkmale etc.	311
1. Einführung	312
2. Erwerb von Sanierungs- und Denkmalschutzmodellen durch Bauträgerkaufvertrag	312
3. Steuerliche Rahmenbedingungen für Sanierungsgebiete	315
4. Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmalen gem. § 7i EStG	317
5. Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen	319
6. Schutzwürdige Kulturgüter gem. § 10g EStG	319
7. Sonstige Steuervorteile	319

B. Steuerrecht	319
I. Einkommensteuer: Werbungskosten bei Vermietung	319
1. Schuldzinsenabzug, Finanzierungsaufwendungen und Bauherrenerlasse	319
2. Sonstige Werbungskosten	321
II. Grunderwerbsteuer	322
III. Umsatzsteuer	325
1. Wohnraum	325
2. Gewerberaum	325
IV. Verlustzuweisungsmodelle (§ 15b EStG)	326
3.5 Bauträgerkaufvertrag	328
3.6 Sanierungsmodell und Baudenkmale	336
 Kapitel 4 Erwerbsrechte	 345
I. Angebot	345
1. Urkundengestaltung	345
2. Einkommensteuer	348
3. Grunderwerbsteuer	348
4.1 Kaufvertragsangebot – Verkäuferangebot	349
II. Vorkaufsrecht	352
1. Dingliches Vorkaufsrecht	352
4.2 Dingliches Vorkaufsrecht	354
2. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht	355
3. Ausübung	355
4. Umgehungsstrategien	357
5. Ausübungsfall des Vorkaufsrechts	358
4.3 Regelung zum Vorkaufsrecht im Kaufvertrag	359
4.4 Fälligkeitsregelung zum Vorkaufsrecht im Kaufvertrag	359
6. Steuerliche Auswirkungen	360
III. Ankaufsrecht	360
4.5 Ankaufsrecht als Angebot nach <i>Grziwotz</i> :	361
4.6 Schuldrechtliches Ankaufsrecht	362
IV. Wiederkaufsrecht	364
1. Wiederkaufsrecht gem. §§ 456 ff. BGB	364
2. Wiederverkaufsgarantie und Liebhaberei	365
4.7 Wiederkaufsrecht	365
 Kapitel 5 Mehrere Erwerber	 367
I. Einführung	367
II. Miteigentümergeinschaft	367
1. Rechtsnatur und Grundlagen	367
2. Anwendungsfälle	367
3. Typische Regelungen der Miteigentümergeinschaft	368
4. Wirtschaftliches Eigentum bei einer Miteigentümergeinschaft	369
5.1 Miteigentümergeinschaft	370
III. Verkauf an mehrere Käufer in GbR	371
1. Vor- und Nachteile der GbR im Überblick – Chancen, Risiken, Anwendungsfälle	372
2. Aktuelle gesellschaftsrechtliche Entwicklungen der GbR	374

3. Steuerliche Behandlung der GbR	376
5.2 GbR	379
Kapitel 6 Wohnungs- und Teileigentum	387
A. Zivilrechtliche Gestaltung	389
I. Gestaltungsalternativen	389
1. Nutzungsrechte	389
2. Bruchteilsmodelle	389
3. GbR	390
II. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	392
1. Vorratsteilung gem. § 8 WEG	392
2. Auflassung gem. § 3 WEG	393
3. Bauliche Varianten	393
6.1 Änderungsvorbehalt	398
6.2 Änderungsvollmacht	399
6.3 Aufteilung gem. § 8 WEG – Mehrhausanlage	400
6.4 Aufteilung gem. § 3 WEG	418
III. Gemeinschaftsordnung i.d.F. der WEG-Novelle	423
1. WEG-Novelle	423
2. Veräußerungsbeschränkung	424
3. Beschlussgegenstände	425
4. Wohngeldrückstände	427
5. Stimmrecht	428
6. Änderung der Gemeinschaftsordnung	428
IV. Verwaltung	429
1. Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	429
2. Verwalter als Organ der Wohnungseigentümerversammlung	429
V. Veräußerung von Neubauwohnungen	430
1. Kauf- und Werkvertrag	430
VI. Veräußerung von Altbauwohnungen	433
1. Vertragsgegenstand	433
2. Sachmängelhaftung	433
3. Nachträgliche Sachmängel	433
4. Bewegliche Gegenstände	434
VII. Kaufvertrag über eine vermietete Eigentumswohnung	434
6.5 Kaufvertrag über eine vermietete Eigentumswohnung	434
B. Bewertungsrecht	442
I. Allgemeines	443
II. Entstehung von Wohnungs- und Teileigentum	444
III. Mindestanforderungen bei Wohnungseigentum	444
IV. Teileigentum	445
V. Grundbesitzwert für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke	445
VI. Bewertungsbeispiel (20 Jahre nach Bezugsfertigkeit)	446
C. Einkommensteuer	446
I. Vermietetes Wohnungs- und Teileigentum im Privatvermögen	446
1. Einkünfteerzielung	446
2. Werbungskosten	447

3. AfA-Berechtigung	449
4. Denkmalschutzobjekte	450
5. Sanierungsgebiete und städtebauliche Entwicklungsbereiche	451
6. Bauabzugssteuer	451
7. Veräußerung	451
II. Selbstbewohnter Wohnraum	451
1. Wohnraumnutzung	451
2. Eigenheimzulage	452
3. Haushaltsnahe Dienstleistungen	452
III. Wohnungs- und Teileigentum im Betriebsvermögen	452
1. Betriebliche Nutzung	452
2. Veräußerung	453
3. Betriebsveräußerung und Betriebsaufgabe	453
IV. Gemischt genutzte Grundstücke	453
1. Erbauseinandersetzung	454
2. Vermeidung der Infizierung gem. § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG.	454
3. Atypisch stille Gesellschaft statt Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum	455
4. Vermeidung eines gewerblichen Grundstückshandels	456
D. Gewerbesteuer	456
I. Steuerliches Privatvermögen	456
II. Betriebsvermögen	456
E. Umsatzsteuer	457
I. Vermietung und Verpachtung von Sondereigentum	457
1. Umsatzsteuerbefreiungen	457
2. Umsatzsteueroption der Eigentümergemeinschaft bei Eigentumswohnungen	457
3. Umsatzsteueroption der Eigentümergemeinschaft bei Teileigentum	458
II. Veräußerung von Sondereigentum	462
F. Grunderwerbsteuer	463
I. Entgeltliche Übertragung von Sondereigentum	463
II. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	463
1. Aufteilung gem. § 8 WEG	463
2. Aufteilung gem. § 3 WEG	464
III. Dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte gem. § 15 WEG und gem. § 1010 BGB	464
IV. Bemessungsgrundlage	464
1. Neubau	464
2. Altbau	465
3. Zweifamilienhaus	465
V. Aufhebung von Sondereigentum	466
G. Grundsteuer	466
H. Erbschaft- und Schenkungsteuer	467
1. Steuerfestsetzung	467
2. Steuerpflicht	467
3. Steuerbefreiung für Familienwohnheime gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG.	467

I. Steuerliche Verantwortlichkeit der Wohnungseigentümer nach der Abgabenordnung	468
I. Allgemeines.	468
II. Steuerpflichten des Verwalters aufgrund Vermögensverwaltung	468
III. Gesonderte Feststellung gem. § 180 AO	469
 Kapitel 7 Nießbrauch	 471
A. Einführung	472
B. Zivilrechtliche Grundsätze.	474
I. Grundlagen und Belastungsgegenstand	474
II. Berechtigungsverhältnis	476
III. Verhältnis zwischen Nießbraucher und Eigentümer	476
IV. Nießbrauch an vermietetem Grundbesitz.	477
V. Pfändung.	477
C. Zuwendungsnießbrauch	478
I. Unentgeltlicher Zuwendungsnießbrauch	478
II. Entgeltlich bestellter Zuwendungsnießbrauch	479
D. Vorbehaltsnießbrauch.	481
I. Behandlung beim Nießbraucher	482
II. Behandlung beim Eigentümer.	483
E. Einzelprobleme.	484
I. Nießbrauchs- und andere dingliche Nutzungsrechte zugunsten naher Angehöriger.	484
II. Dinglich nicht vollzogenes Nießbrauchsrecht.	486
III. Sicherungsnießbrauch.	487
IV. Bruchteils- und Quotennießbrauch	489
V. Besonderheiten bei obligatorischen Nutzungsrechten und der Bestellung eines Wohnungsrechts	489
VI. Übergang des wirtschaftlichen Eigentums gem. § 39 AO durch Bestellung eines Nießbrauchsrechts	490
VII. Fälle des Gestaltungsmissbrauchs gem. § 42 AO	491
VIII. Vermächtnisnießbrauch	492
IX. Mittelbare Grundstücksschenkung mit Vorbehaltsnießbrauch	493
F. Ablösung von Nutzungsrechten.	494
I. Vorbehaltsnießbrauch	494
1. Zahlung eines Einmalbetrages	494
2. Gegen wiederkehrende Bezüge als Versorgungsleistungen.	494
3. Gegen wiederkehrende Bezüge in sonstigen Fällen.	495

II. Ablösung eines Zuwendungsnießbrauchs	496
1. Unentgeltlicher Zuwendungsnießbrauch	496
2. Entgeltlicher Zuwendungsnießbrauch	497
III. Verzicht auf den Nießbrauch in erbschaftsteuerlicher Hinsicht	497
G. Gestaltung des Berechtigungsverhältnisses	499
H. Nießbrauch an betrieblich genutzten Grundstücken	500
I. Zuwendungsnießbrauch an einem Einzelgrundstück als Entnahme	500
II. Vorbehaltsnießbrauch an einem Einzelgrundstück	502
III. Zuwendungsnießbrauch am gesamten Einzelunternehmen	503
I. Erbschaftsteuer	504
7.1 Vorbehaltsnettonießbrauch	504
7.2 Vorbehaltsnießbrauch	505
7.3 Mittelbare Grundstückschenkung mit Nießbrauchsvorbehalt und Rückforderungsrecht	505
 Kapitel 8 Erbbaurecht	 509
A. Einführung	511
B. Zivilrechtliche Grundzüge	512
I. Abgrenzungen	512
II. Errichtung eines Bauwerks	513
III. Sachenrechtsbereinigungsgesetz	513
IV. Belastungsgegenstand	513
V. Dauer des Erbbaurechts	515
VI. Absolut erste Rangstelle	516
VII. Dinglicher Inhalt des Erbbaurechts	517
1. Zwingende Regelungen	517
2. Fakultativer vertragsmäßiger Inhalt	518
VIII. Erbbauzins	526
C. Einkommensteuer	528
I. Erstmalige Bestellung eines Erbbaurechtes an einem unbebauten Grundstück	528
1. Behandlung beim Grundstückseigentümer bei Privatvermögen	528
2. Behandlung beim Eigentümer bei Betriebsvermögen	531
II. Behandlung beim Erbbauberechtigten	535
1. Laufende Werbungskosten/Betriebsausgaben	535
2. Anschaffungskosten/Rechnungsabgrenzungsposten	536
3. Art und Maß der Abschreibung, Gebäude	537
4. Erbbauzinsen als Sonderausgaben (dauernde Last/Rente)	539
III. Besonderheiten bei der erstmaligen Bestellung eines Erbbaurechtes an bebautem Grundbesitz	540
1. Veräußerung aus Privatvermögen und § 23 EStG	540
2. Gewerblicher Grundstückshandel	542
3. Veräußerung aus dem Betriebsvermögen	543

IV. Veräußerung eines bebauten Erbbaurechts	544
1. Im Privatvermögen, § 23 EStG und gewerblicher Grundstückshandel. . .	544
2. Im Betriebsvermögen	545
V. Heimfall und Erlöschen des Erbbaurechts.	545
1. Vollständiger Ausschluss einer Abfindung	545
2. Mit Abfindungszahlung.	546
3. Nacherwerb des Grundstücks und Aufhebung des Eigentümer- erbbbaurechts	547
4. Erwerb eines erbbbaurechtsbelasteten Grundstücks	548
VI. Bilanzielle Darstellung eines Erbbaurechts	548
VII. Behandlung von Erschließungskosten im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen.	550
1. Beim Erbbauberechtigten.	550
2. Beim Grundstückseigentümer	551
D. Gewerbesteuer	552
I. Beim Erbbauberechtigten.	552
II. Beim Grundstückseigentümer	555
E. Bewertungsrecht	555
I. Rechtslage bis zum Erbschaftsteuer-Reformgesetz 2008	555
II. Nach der Erbschaftsteuer-Reform 2008	557
F. Schenkungsteuer: unentgeltliche Einräumung eines Erbbaurechts	559
G. Grunderwerbsteuer	559
I. Grundsatz der Steuerpflicht	559
II. Bemessungsgrundlage	560
III. Besonderheiten bei Aufhebung und Heimfall	561
IV. § 16 GrEStG für Erbbaurechte.	562
V. Erfordernis der Unbedenklichkeitsbescheinigung	563
VI. Erwerb des erbbbaurechtsbelasteten Grundstücks.	563
VII. Gebäudeherstellungsverpflichtung	563
H. Umsatzsteuer	564
I. Grundsteuer	564
J. Checkliste Erbbaurecht	565
K. Veräußerung eines Erbbaurechts	565
I. Grundbuchstand.	566
II. Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und Belastung	566
III. Fälligkeitsregelungen	567
IV. Rechtskauf – Sachkauf	568
V. Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag	568
8.1 Erbbaurecht	569
8.2 Verkauf eines Erbbaurechts	578

Kapitel 9 Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG	585
A. Bedeutung	585
B. Zivilrechtliche Grundlagen	586
C. Steuerliche Behandlung des Dauerwohnrechts	590
I. Einkommensteuer	590
II. Eigenheimzulage	592
III. Weitere Steuerarten	593
D. Vertragsgestaltung: Bestellung eines Dauerwohnrechts	595
I. Einführung	595
II. Langfristige Dauerwohnrechte	595
III. Dinglicher Inhalt des Dauerwohnrechts.	596
1. Allgemeiner Regelungsinhalt	596
2. Heimfall und Entschädigung	599
3. Insolvenz- und Versteigerungssicherung.	602
IV. Schuldrechtliche Vereinbarungen	603
V. Veräußerung eines Dauerwohnrechts	603
E. Checkliste: Eigentumsähnliches Dauerwohnrecht	605
9.1 Eigentumsähnliches Dauerwohnrecht	605
Kapitel 10 Einkünfteerzielungsabsicht bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	611
A. Zur Einkünfteerzielungsabsicht allgemein	612
B. Einkünfteerzielungsabsicht als innere Tatsache.	613
C. Absicht, Einkünfte durch Vermietung und Verpachtung zu erzielen.	614
I. Grundsätzliche Einkünfteerzielungsabsicht bei auf Dauer angelegter Vermietung	614
1. Grundsatzentscheidung vom 30.9.1997.	614
2. Grundsätzlich keine Ausnahme bei Fremdfinanzierung	617
3. BMF übernimmt Rechtsprechungsgrundsätze.	617
II. Ausnahmen: Fälle fehlender oder zweifelhafter Einkünfteerzielungsabsicht	617
1. Vermietung von Ferienwohnungen	618
2. Beteiligung an einem Mietkaufmodell	622
3. Immobilienerwerb mit Rück- oder Verkaufsgarantie	623
4. Verbilligte Vermietung	626
5. Befristete Vermietung vor geplanter Selbstnutzung oder Veräußerung.	630
6. Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht bei Wohnungsleerstand	633
7. Besonders aufwendig gestaltete oder ausgestattete Wohnungen	634
8. Krasses Missverhältnis zwischen Mieteinnahmen und Schuldzinsen bei Fehlen jeglichen Finanzierungskonzeptes	635
III. Zur Frage der Einkünfteerzielungsabsicht bei geschlossenen Immobilienfonds	635
1. Immobilienfonds als Verlustzuweisungsgesellschaft.	636
2. Sonstige problematische Gestaltungen.	637

Kapitel 11	Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand bei grundlegenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden	639
A.	Vorbemerkung	640
B.	Steuerrechtliche Beurteilung der sog. Generalüberholung	641
	I. Ursprüngliche Rechtslage	641
	II. Änderung der Rechtsprechung aufgrund der BFH-Urteile vom 9./10.5.1995	642
	1. Prüfungsmaßstab § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB	642
	2. Grundsatz der getrennten Beurteilung einzelner Aufwendungen	647
	3. Beurteilung bei bautechnischem Ineinandergreifen verschiedener Maßnahmen	647
	III. BMF-Schreiben vom 16.12.1996	648
	IV. Bedeutung für die Praxis	648
C.	Steuerrechtliche Beurteilung sog. anschaffungsnaher Aufwendungen.	649
	I. Ursprüngliche Rechtslage	649
	1. Ältere Rechtsprechung	649
	2. Frühere Verwaltungspraxis.	650
	II. Neuere Rechtsprechung.	651
	1. IX R 39/97 zu Herstellungskosten gem. § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB	652
	2. IX R 52/00 zu Anschaffungskosten gem. § 255 Abs. 1 Satz 1 HGB	656
	3. Bedeutung für die Praxis	659
	III. Folgeentscheidungen.	661
	IV. BMF-Schreiben vom 18.7.2003	661
	V. Neuregelung in § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG i.d.F. des StÄndG 2003.	663
D.	Rechtsanwendungsfragen zu § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG.	664
	I. Zeitliche Anwendungsbereiche.	664
	II. Einzelfragen zur Anwendung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG.	665
	1. Anschaffungs- oder Herstellungskosten?	665
	2. Anschaffungsnaher Aufwendungen von weniger als 15 v.H. der Anschaffungskosten des Gebäudes	666
	3. Aufwendungen für „üblicherweise jährlich anfallende“ Erhaltungsarbeiten	666
	III. Rechtliche Beurteilung von Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an Gebäuden außerhalb der Anschaffungsnähe	667
	IV. Zusammenfassung	667

Kapitel 12 Schuldzinsenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	669
A. Vorbemerkung	669
B. Darlehensaufnahmen für teilweise vermietete und teilweise selbstgenutzte Gebäude	670
I. Wirtschaftlicher Zusammenhang i.S. von § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG	670
II. Finanzierung der Herstellung von Gebäuden	671
III. Finanzierung der Anschaffung von Gebäuden	674
IV. BMF-Schreiben vom 10.12.1999, vom 24.4.2003 und vom 16.4.2004.	674
C. Darlehensaufnahmen von Eheleuten zur Finanzierung einer Immobilie eines Ehegatten	675
D. Fortgeführtes Darlehen	676
E. Zum Abzug sog. nachträglicher Schuldzinsen	677
I. Bisherige Rechtsprechung des BFH	677
II. BFH-Urteil vom 16.9.1999 – IX R 42/97	678
III. BFH-Urteil vom 4.3.1997 – IX R 29/93	680
IV. Ausblick	681
F. Sonstige Schuldzinsen	682
G. Vorfälligkeitsentschädigung	682
I. Als Veräußerungskosten nicht abziehbar	683
II. Als Finanzierungskosten abziehbar	684
H. Damnum (auch) als laufzeitabhängige Zinsen abziehbar	684
Kapitel 13 Einzelfragen zu abzugsfähigen Werbungskosten	687
A. Degressive AfA gem. § 7 Abs. 5 EStG.	687
I. Ferienwohnung dient nicht Wohnzwecken i.S. von § 7 Abs. 5 EStG	688
II. Pflegegebäude und Pflegezimmer dienen regelmäßig nicht Wohnzwecken i.S. von § 7 Abs. 5 EStG	689
1. Pflegegebäude	689
2. Pflegezimmer	690
III. Eigentumswohnung im Rahmen „betreuten Wohnens“ dient Wohnzwecken i.S. von § 7 Abs. 5 EStG	690
B. Erhöhte Absetzungen für Baumaßnahmen an Gebäuden zur Schaffung neuer Mietwohnungen gem. § 7c EStG.	691
C. Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmälern gem. § 7i EStG.	692
I. Begünstigte Maßnahmen	692
II. Bescheinigung	693
III. Begünstigung einzelner Baumaßnahmen	695

D. Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG	695
E. Sonstige abziehbare Werbungskosten	696
I. Zweitwohnungssteuer	696
II. Aufwendungen zur Beseitigung von Schäden	697
III. Abrisskosten	698
IV. Erschließungskosten	699
1. Erstmals durchgeführte Erschließungsmaßnahme	699
2. Rechtsprechungsbeispiele zu nachträglichen Erschließungskosten.	701
V. Schadensersatz infolge Vertragsaufhebung	706
F. Erhaltungsaufwendungen als Werbungskosten bei abgekürztem Vertragsweg	707
Kapitel 14 Steuerrechtliche Beurteilung von Mietverträgen unter Angehörigen	709
A. Allgemeine Grundsätze	710
I. Besondere Voraussetzungen für die steuerrechtliche Berücksichtigung von Mietverträgen unter nahen Angehörigen	710
II. Begriff des „nahen Angehörigen“	711
III. Zu den besonderen Voraussetzungen im Einzelnen	712
1. Einkünfteerzielungsabsicht	712
2. Zivilrechtlich wirksamer Vertrag	712
3. Fremdvergleich	713
4. Kein Gestaltungsmissbrauch	715
B. Mietverträge im Zusammenhang mit Grundstücksübertragungen, insbesondere im Wege der vorweggenommenen Erbfolge	717
I. Bisherige Rechtsprechung	717
II. BFH-Urteile vom 10./17.12.2003	719
1. BFH-Urteil vom 10.12.2003	719
2. BFH-Urteil vom 17.12.2003 – IX R 60/98	720
3. BFH-Urteil vom 17.12.2003 – IX R 56/03	720
C. Mietverträge mit Unterhaltsberechtigten	720
I. Frühere Rechtsprechung	721
II. Neue Rechtsprechung	723
D. Verträge zwischen Geschiedenen und Partnern nichtehelicher Lebensgemeinschaften	724
I. Vereinbarungen zwischen geschiedenen Ehegatten	724
II. Mietverträge zwischen Partnern nichtehelicher Lebensgemeinschaften	724

Kapitel 15 Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte	727
A. Gegenstand des Spekulationsgeschäftes – Grundstück, grundstücksgleiches Recht, Gebäude	728
B. Anschaffung und Veräußerung	730
I. Allgemein	730
II. Todesfall und vorweggenommene Erbfolge	732
III. Leistung an Erfüllung statt	733
IV. Veräußerung bei Scheidungsvereinbarungen	734
V. Rückabwicklung wegen Vertragsstörungen kein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft	737
VI. Einlage in Kapitalgesellschaft	737
VII. Überführung in das Sonderbetriebsvermögen	738
VIII. Überführung in das Gesamthandsvermögen	738
1. Gewährung von Gesellschaftsrechten	739
2. Herausnahme aus dem Gesamthandsvermögen.	740
IX. Überführung eines Grundstücks in das Gesamthandsvermögen einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft	740
X. Veräußerung von Anteilen an einer grundstücksverwaltenden Personengesellschaft, § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG	742
XI. Anschaffung durch Entnahme aus einem Betriebsvermögen	743
C. Vorlagebeschluss des BFH vom 16.12.2003 zur Verfassungswidrigkeit der rückwirkenden Verlängerung der Veräußerungsfrist für Grundstücke	744
I. Notwendigkeit einer Interessenabwägung	744
II. Vertrauensschutz des Klägers überwiegt das Änderungsinteresse des Gesetzgebers	744
III. Gebot einer schonenden Übergangsregelung.	745
IV. Konsequenz für die Praxis	747
D. Keine rückwirkende Anwendung der Anschaffungsfiktion des § 23 Abs. 1 Satz 2 EStG	747
E. Keine Rückwirkung einer außerhalb der Veräußerungsfrist erteilten Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages	749
I. Rückwirkung gem. § 184 Abs. 1 BGB für Berechnung der Spekulationsfrist unbeachtlich	749
II. Es liegt auch noch kein rechtlich bindendes Verkaufsangebot vor	750
F. Steuerfreiheit zu eigenen Wohnzwecken genutzten Grundbesitzes, § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG	750
I. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.	750
II. Nutzungsdauer.	753
1. Alternative 1 – ausschließliche Nutzung	753
2. Alternative 2 – Nutzung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren	754

Kapitel 16 Voraussetzungen des gewerblichen Grundstückshandels.	757
A. Gewerbebetrieb und Vermögensverwaltung	758
B. Rechtsprechung zu den Tatbestandsmerkmalen des § 15 Abs. 2 Satz 1 EStG	759
I. Nachhaltigkeit	760
II. Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	761
III. Gewinnerzielungsabsicht.	763
IV. Zur Abgrenzung von gewerblicher Tätigkeit und privater Vermögensverwaltung.	763
1. (Bedingte) Veräußerungsabsicht	763
2. Beurteilung der (gesamten) Aktivitäten eines Steuerpflichtigen auf dem Grundstücksmarkt	767
3. „Drei-Objekt-Theorie“	770
C. Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten i.S. von § 42 AO.	776
D. Zur Besteuerung des gewerblichen Grundstückshandels	777
 Stichwortverzeichnis	 779