

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XLV
I. Das Wohnungseigentum im Zivilrecht	1
II. Selbstgenutztes Wohnungseigentum in der Einkommensteuer	29
III. Vermietetes Wohnungseigentum des Privatvermögens in der Einkommensteuer	61
IV. Übertragung von Wohnungseigentum in der Einkommensteuer	138
V. Wohnungseigentum im Betriebsvermögen	171
VI. Gewerblicher Grundstückshandel	213
VII. Betriebsaufspaltung	221
VIII. Vermögensverwaltende Personengesellschaften	227
IX. Personengesellschaften (Mitunternehmerschaften)	239
X. Immobilien bei Kapitalgesellschaften	255
XI. Gewerbesteuer	270
XII. Umsatzsteuer bei Wohnungseigentum	287
XIII. Wohnungseigentum in der Erbschaft- und Schenkungsteuer	325
XIV. Grunderwerbsteuer bei Wohnungseigentum	364
XV. Grundsteuer bei Wohnungseigentum	393
XVI. Besteuerung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	405
XVII. Verwalter	447

	Seite
XVIII. Zusammenfassung der Besonderheiten bei der Besteuerung von Wohnungseigentum (WEG) im Vergleich zum Regeleigentum (BGB)	458
Stichwortverzeichnis	465

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XLV

I. DAS WOHNUNGSEIGENTUM IM ZIVILRECHT	Rz	Seite
1. Das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1	1
2. Die Zuordnung des Eigentums und die Rechtsbeziehungen zueinander	9	3
a) Wohnungseigentum	9	3
b) Wohnungseigentümer	11	4
c) Teileigentum	12	4
d) Sondereigentum	13	4
e) Gemeinschaftliches Eigentum	16	5
f) Sondernutzungsrecht	20	6
g) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	21	7
h) Wohnungseigentümerversammlung	25	8
i) Verwalter	28	9
j) Gemeinschaftsvermögen	29	10
k) Abgrenzung der Rechtsträger und des Vermögens	34	11
3. Begründung von Wohnungseigentum	37	12
a) Allgemeines	37	12
b) Teilungsvereinbarung (§ 3 WEG)	38	12
c) Teilungserklärung (§ 8 WEG)	39	12
d) Wohnungsgrundbuch	40	13
e) Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	41	13
4. Erhaltung und bauliche Veränderungen des Wohnungseigentums	43	13
a) Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung)	43	13
b) Bauliche Veränderungen	45	14
aa) Bauliche Veränderung durch Beschluss der Eigentümer-versammlung	45	14

	Rz	Seite
bb) Beschluss und Zustimmung zur baulichen Veränderung	47	15
cc) Kostentragung und Nutzungsrecht nach baulichen Veränderungen	48	16
5. Die Finanzen des Wohnungseigentums und deren Abrechnung	52	17
a) Buchführung der Wohnungseigentümergeinschaft	52	17
b) Kostenverteilung	54	17
c) Wirtschaftsplan	55	18
d) Jahresabrechnung	57	18
e) Erhaltungsrücklage	63	20
f) Sonderumlage	68	22
g) Vermögensbericht	70	22
6. Wohnungseigentum verkaufen, verschenken oder vererben	71	23
7. Wohnrecht am Wohnungseigentum	74	23
8. Nießbrauch am Wohnungseigentum	77	23
9. Erbbaurecht und Wohnungseigentum	86	25
10. Aufhebung der Gemeinschaft (Umwandlung in Regeleigentum)	90	27

II. SELBSTGENUTZTES WOHNUNGSEIGENTUM IN DER EINKOMMENSTEUER

1. Steuerermäßigung für Arbeitsleistungen im Haushalt (§ 35a EStG)	93	29
a) Einführung: Steuerermäßigungen nach § 35a EStG	93	29
b) Beschäftigungsverhältnisse (§ 35a Abs.1 EStG)	100	30
c) Dienstleistungen (§ 35a Abs.2 EStG)	106	32
d) Handwerkerleistungen (§ 35a Abs.3 EStG)	111	33
e) Aufteilung wegen teilweiser Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	115	35
f) Höchstbeträge	116	35
g) Nachweis der Aufwendungen und Zeitpunkt der Steuerermäßigung für Sondereigentum	118	36
h) Nachweis der Aufwendungen und Zeitpunkt der Steuerermäßigung für gemeinschaftliches Eigentum	124	37
aa) Problemstellung	124	37
bb) Nachweis der Aufwendungen	125	38

	Rz	Seite
cc) Zeitpunkt der Steuerbegünstigung	129	39
dd) Steuerermäßigung für die Mieter der Eigentums- wohnung	134	40
2. Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen (§ 35c EStG)	135	40
a) Voraussetzungen der Steuerermäßigung nach § 35c EStG	135	40
b) Zeitpunkt und Höhe der Förderung	138	41
c) Wohnungseigentum als begünstigtes Objekt	145	42
d) Objektbezogene Deckelung	149	44
e) Bescheinigungsverfahren	153	44
3. Steuerbegünstigung für Baudenkmale und Gebäude in Sanie- rungsgebieten sowie städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 10f EStG)	159	46
a) Grundlagen der Vorschrift des § 10f EStG	159	46
b) Gebäude eines Baudenkmals	161	46
c) Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	162	46
d) Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	163	47
e) Höhe des Sonderausgabenabzugs	166	47
f) Bescheinigungsverfahren	169	48
g) Objektverbrauch	172	48
h) Anwendung auf Wohnungseigentum	174	48
4. Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter ohne Einkünfte oder eigene Wohnzwecke (§ 10g EStG)	176	49
a) Allgemeines zu § 10g EStG	176	49
b) Gebäude als Kulturgut	178	50
c) Anwendung auf Wohnungseigentum	180	50
d) Baumaßnahme	181	50
e) Sonderausgabenabzug	182	50
f) Bescheinigungsverfahren	183	51
5. Berufliche Tätigkeit in der Eigentumswohnung (Arbeitszimmer und Tagespauschale)	184	51
a) Werbungskostenabzug durch die berufliche Nutzung der Wohnung	184	51
b) Arbeitszimmer (§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b EStG)	187	52

	Rz	Seite
c) Mittelpunkt der gesamten beruflichen Betätigung	191	52
d) Kostenabzug beim Arbeitszimmer	194	53
e) Nutzung durch mehrere Personen	201	55
f) Keine ausschließlich berufliche Raumnutzung	202	56
g) Tagespauschale (§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c EStG)	203	56
h) Nutzung des Arbeitszimmers außerhalb des Berufs (z. B. für Vermietungseinkünfte)	207	57
6. Erträge aus dem Gemeinschaftsvermögen	210	58
a) Auffassung der Finanzverwaltung	210	58
b) Eigene Auffassung	213	59
 III. VERMIETETES WOHNUNGSEIGENTUM DES PRIVATVERMÖGENS IN DER EINKOMMENSTEUER		
1. Vermietungseinkünfte aus einer Eigentumswohnung	214	61
2. Mitvermietung von mehreren beweglichen Gegenständen	217	61
3. Abgrenzung zur betrieblichen Vermietung	218	61
4. Zurechnung der Vermietungseinkünfte	221	62
a) Vermietung von Wohnungseigentum an Dritte	221	62
b) Vermietung von Gemeinschaftseigentum durch die GdWE	225	63
c) Vermietung an andere Wohnungseigentümer	226	64
d) Vermietung zwischen Miteigentümern	227	64
e) Vermietung durch vermögensverwaltende Gesellschaften	229	66
f) Zwischenvermietung über Personengesellschaft bei Miteigentum	230	66
g) Wechselseitige Vermietung von Wohnungseigentum	231	67
5. Absicht der Einkünfteerzielung (Prüfung der Liebhaberei)	232	68
6. Mietverträge mit nahestehenden Personen (steuerrechtliche Anerkennung)	236	69
7. Verbilligte Vermietung (Kürzung der Werbungskosten)	237	69
8. Geringfügige Teilvermietung	242	71
9. Vermietungseinkünfte bei Nießbrauch an Wohnungseigentum	243	72
a) Nießbrauch an Wohnungseigentum	243	72
b) Vermietungseinkünfte aus dem Nießbrauch	246	72

	Rz	Seite
c) AfA bei unentgeltlich bestelltem Nießbrauch	249	73
d) AfA bei entgeltlich bestelltem Nießbrauch	250	74
e) Vermietung an den Arbeitgeber	253	75
10. Im Ausland ansässige Wohnungseigentümer	256	76
11. Zeitpunkt der Besteuerung von Einnahmen und Ausgaben	258	77
a) Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG)	258	77
b) Wiederkehrende Einnahmen und Ausgaben	259	77
c) Vorauszahlungen (z. B. Disagio)	264	78
d) Verteilung von Erhaltungsaufwand (§ 82b EStDV)	266	79
e) Vorschüsse, Abrechnungsspitzen und Erhaltungsrücklage bei Wohnungseigentum	271	80
aa) Problemstellung	271	80
bb) Unterscheidung zwischen den Vorschüssen für laufende Kosten und der Erhaltungsrücklage	274	81
12. Einnahmen aus der Vermietung	277	85
a) Mieteinnahmen	277	85
b) Option zur Umsatzsteuer	279	86
c) Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen	280	86
d) Ersatz für Einnahmen	281	87
e) Zuschüsse an den Vermieter	282	87
13. Kosten der Vermietung (Werbungskosten)	284	87
a) Typische und laufend entstehende Aufwendungen	284	87
b) Erhaltungsaufwand oder nachträgliche Herstellungskosten	288	88
aa) Allgemeines zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand zu nachträglichen Herstellungskosten	288	88
bb) Erweiterung und Anbau	295	90
cc) Aufstockung	296	91
dd) Mehrung der Substanz	297	91
ee) Grundlegender Umbau (Nutzungs- bzw. Funktionsänderung eines Gebäudes)	298	92
ff) Über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung	299	93
c) Finanzierungskosten (Schuldzinsenabzug)	302	95
aa) Geldbeschaffungskosten	306	96

	Rz	Seite
bb) Zuordnung von Fremdkapital zur vermieteten Eigentumswohnung	307	96
cc) Vorzeitige Darlehensablösung	313	99
dd) Schuldzinsen nach Veräußerung des Wohnungseigentums	314	99
ee) Schuldzinsen nach unentgeltlicher Grundstücksübertragung	315	100
ff) Schuldzinsen ab der Eigennutzung	316	101
gg) Schuldzinsen nach Umschuldung	317	101
14. Gebäudeabschreibung (AfA)	318	101
a) Abschreibung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten	318	101
b) Anwendung der Gebäudeabschreibung auf Wohnungseigentum (§ 7 Abs.5b EStG)	322	102
c) Anschaffungskosten des Wohnungseigentums	325	102
aa) Grundsätze zu den Anschaffungskosten von Grundstücken	325	102
bb) Ermittlung der Anschaffungskosten des Gebäudes	330	103
cc) Anschaffungskosten des Gebäudeanteils bei Wohnungseigentum	336	105
dd) Anschaffungskosten für Außenanlagen	337	105
ee) Miterworbene Erhaltungsrücklage	338	105
d) Anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs.1 Nr.1a EStG)	339	106
aa) Allgemeine Grundsätze zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten	339	106
bb) Drei-Jahres-Frist	342	108
cc) Einzubeziehende Aufwendungen	343	108
dd) Rechtsfolge der Umqualifizierung als nachträgliche Herstellungskosten	349	110
ee) Aufwendungen unterhalb der 15%-Grenze	352	111
ff) Anwendung bei Wohnungseigentum	355	112
e) Anschaffungskosten durch Entnahme aus dem Betriebsvermögen	357	112
f) Herstellungskosten des Wohnungseigentums	358	113
aa) Allgemeine Grundsätze zu Herstellungskosten eines Gebäudes	358	113

	Rz	Seite
bb) Beginn der Gebäudeabschreibung	360	113
cc) Grundstücksteilung zur Begründung von Wohnungseigentum	361	114
g) Lineare Gebäudeabschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG)	363	115
aa) Typisierte Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG	363	115
bb) Abschreibung nach der tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)	366	115
h) Degressive Gebäudeabschreibung (§ 7 Abs. 5 und 5a EStG)	370	117
aa) Allgemeines zur degressiven Gebäudeabschreibung	370	117
bb) Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG (auslaufendes Recht)	371	117
cc) Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG	376	118
dd) Auswirkung einer Grundstücksteilung nach WEG	386	120
i) Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)	387	121
j) Abschreibung bei Gebäuden in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten (§ 7h EStG)	394	124
aa) Allgemeines zur erhöhten AfA nach § 7h EStG	394	124
bb) Voraussetzungen für § 7h EStG	398	125
cc) Anwendung auf Wohnungseigentum	402	125
dd) Bescheinigungsverfahren	403	126
ee) Abschreibung nach § 7h EStG	407	127
k) Abschreibung bei Gebäuden als Baudenkmale (§ 7i EStG)	412	128
aa) Allgemeines zur erhöhten Abschreibung nach § 7i EStG	412	128
bb) Voraussetzungen für § 7i EStG	414	128
cc) Anwendung auf Wohnungseigentum	418	129
dd) Bescheinigungsverfahren	419	129
ee) Abschreibung nach § 7i EStG	421	130
15. Eigene Tätigkeit als Werbungskosten?	423	131
16. Werbungskosten zeitlich außerhalb der Vermietung	426	132
a) Vorweggenommene Werbungskosten (vor Vermietung)	426	132
b) Nachträgliche Werbungskosten (nach Vermietung)	428	132
c) Zwischenzeitlicher Leerstand (vorübergehende Nichtvermietung)	430	133

	Rz	Seite
17. Schaden bei vermieteten Eigentumswohnungen	432	134
a) Schaden am Objekt durch den Mieter	432	134
b) Gebäudeschäden (z. B. Brandschaden)	433	134
18. Verbot einer beabsichtigten Nutzung des Wohnungseigentums	436	135
19. Abbruch des Gebäudes	437	136
a) Abbruch bei einer Bestandsimmobilie	437	136
b) Abbruch nach Grundstückserwerb	438	136
aa) Erwerb mit Abbruchabsicht	439	136
bb) Erwerb ohne Abbruchabsicht	441	137
 IV. ÜBERTRAGUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM IN DER EINKOM- MENSTEUER		
1. Veräußerung von Wohnungseigentum	442	138
a) Privates Veräußerungsgeschäft bei Grundstücken (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG)	442	138
b) Keine Besteuerung bei Veräußerung selbstbewohnter Eigentumswohnungen	445	139
aa) Zeitraum der Selbstnutzung	445	139
bb) Begünstigter Personenkreis	447	140
cc) Nutzung als Zweitwohnung	450	141
dd) Nutzungsänderungen	452	141
ee) Leerstand vor oder nach Selbstnutzung	454	142
ff) Teilweise Nutzung als Arbeitszimmer	455	142
gg) Vermietung einzelner Räume	457	143
c) Veräußerung von vermietetem Wohnungseigentum	459	144
aa) Berechnung der Zehn-Jahres-Frist	459	144
bb) Auswirkung der Begründung von Wohnungseigentum	461	144
cc) Unentgeltlicher Erwerb	462	145
dd) Gebäudeherstellung nach Grundstücksanschaffung	463	145
ee) Ermittlung des Veräußerungsgewinns	465	146
ff) Eigentumswohnung im Vermögen einer Personengesell- schaft	469	147
2. Schenkung (unentgeltliche Übertragung) von Wohnungseigentum	470	148

	Rz	Seite
3. Teilentgeltliche Übertragung von Wohnungseigentum (gemischte Schenkung)	473	149
a) Teilentgeltlichkeit, da die Gegenleistung unter dem Verkehrswert des Wohnungseigentums liegt	473	149
b) Anwendungsfall: Übernahme von Verbindlichkeiten	476	150
c) Anwendungsfall: Ausgleichzahlungen	478	151
d) Besteuerungsfolgen für Übergeber und Übernehmer bei einer vermieteten Eigentumswohnung	479	151
4. Übertragung von Wohnungseigentum gegen wiederkehrende Leistungen	481	153
a) Grundsätze der Besteuerung von Veräußerungsrenten	481	153
b) Verhältnis der Leistung zur Gegenleistung	483	153
c) Kapitalwert der Rente entspricht dem Wert des Wohnungseigentums	486	154
d) Rentenkapitalwert ist geringer als der Wert des Wohnungseigentums	489	156
e) Rentenkapitalwert ist höher als der Wert des Wohnungseigentums	491	157
f) Rentenkapitalwert ist mehr als doppelt so hoch wie der Wert des Wohnungseigentums	493	158
g) Rechtslage bis 31.12.2007	494	159
5. Übertragung von Wohnungseigentum mit Begründung von Wohnrecht oder Nießbrauch	496	159
a) Schenkung unter Auflage	496	159
b) Steuerrechtliche Wirkung des Wohnrechts bzw. Nießbrauchs	497	160
6. Erbfall und Erbauseinandersetzung mit Wohnungseigentum	499	161
a) Der Erbfall als unentgeltlicher Vermögenserwerb	499	161
b) Alleinerbe oder Erbengemeinschaft	500	161
c) Die Einkünfte des Alleinerben	503	162
d) Die Einkünfte der Erbengemeinschaft	504	163
aa) Gemeinsame Einkünfteerzielung aus dem Nachlassvermögen	504	163
bb) Rückwirkung der Teilung auf die Zurechnung der Einkünfte	507	164

	Rz	Seite
e) Die Teilung des Erbes durch die Erbengemeinschaft	510	165
aa) Realteilung des Vermögens als steuerneutrale Übertragung	510	165
bb) Entgeltlichkeit durch Ausgleichszahlungen	512	166
cc) Schuldenübernahme als Ausgleichsmechanismus	520	168
dd) Teilung eines Mischnachlasses (Privat- und Betriebsvermögen)	521	169
f) Die Abschreibung der Eigentumswohnung nach der Teilung	522	169
 V. WOHNUNGSEIGENTUM IM BETRIEBSVERMÖGEN		
1. Wirtschaftsgut als Betriebsvermögen	526	171
2. Grundstücke im Betriebsvermögen	529	172
a) Grundstücke als Wirtschaftsgut des Betriebsvermögens	529	172
b) Aufteilung in Grund und Boden sowie Gebäude	533	173
c) Aufteilung des Grundstücks durch verschiedene Nutzungen in separate Wirtschaftsgüter	536	174
d) Zuordnung von Gebäude oder Gebäudeteilen zum Betriebsvermögen	544	176
e) Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile von untergeordnetem Wert (§ 8 EStDV)	546	177
f) Private Mitbenutzung von Grundstücken	550	178
g) Bauten als zusätzliches Wirtschaftsgut	552	179
h) Außenanlagen	555	182
i) Gebäude auf fremdem Grund und Boden	559	182
aa) Problemstellung	559	182
bb) Bauten auf fremden Grundstücken bei Ehegatten	562	183
cc) Gebäude auf Grundstück des anderen Ehegatten	565	184
dd) Gebäude auf einem gemeinsamen Grundstück der Ehegatten	571	185
ee) Gebäude auf Grundstück der Gesellschaft oder des Gesellschafters	574	186
3. Aufteilung von Wohnungseigentum bei verschiedener Nutzung	576	187

	Rz	Seite
4. Anschaffung und Herstellung von Wohnungseigentum	578	188
a) Zugang von Wohnungseigentum durch Anschaffung	578	188
b) Herstellung von Gebäuden bei Wohnungseigentum	580	188
5. Gebäudeabschreibung im Betriebsvermögen	583	189
a) Lineare Abschreibung	583	189
aa) Betrieblich genutztes Teileigentum (Wirtschaftsgebäude)	583	189
bb) Zu Wohnzwecken genutztes Wohnungseigentum (Wohngebäude)	584	189
b) Degressive Abschreibung	585	190
c) Sonderabschreibung	586	190
6. Teilwertabschreibung	587	190
a) Wertminderung als aufwandswirksame Abschreibung	587	190
b) Voraussichtlich dauerhafte Wertminderung	590	191
c) Teilwertzuschreibung nach Wertaufholung	593	192
7. Sondereigentum und Sondernutzungsrecht bei Wohnungseigentum im Betriebsvermögen	594	192
a) Wirtschaftsgüter bei Wohnungseigentum	594	192
b) Sondereigentum als separates Wirtschaftsgut	597	193
c) Sondernutzungsrecht	599	194
8. Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftsvermögen bei Wohnungseigentum im Betriebsvermögen	600	195
9. Vorschüsse und Erhaltungsrücklage bei Wohnungseigentum im Betriebsvermögen	602	196
a) Vorschüsse und Zuführung zur Erhaltungsrücklage	602	196
b) Nachzahlungen oder Erstattungen aus der Jahresabrechnung	604	197
c) Verwendung der Erhaltungsrücklage	606	198
d) Erhaltungsrücklage bei Kauf und Verkauf von Wohnungseigentum	608	198
10. Veräußerung von Wohnungseigentum und Rücklage nach § 6b EStG	610	199
a) Veräußerung von Wohnungseigentum	610	199
b) Übertragung von stillen Reserven nach § 6b EStG	611	200
c) Veräußerung von bestimmten Grundstücken	613	200
d) Direktverwendung oder Rücklagenbildung	617	201

	Rz	Seite
e) Reinvestition nach Bildung der § 6b EStG-Rücklage	621	202
f) Rücklagenauflösung ohne fristgerechte Reinvestition	622	203
11. Einlage und Entnahme von Wohnungseigentum	623	204
a) Einlagen in das Betriebsvermögen	623	204
aa) Einlagen als Zuführung zum Betriebsvermögen	623	204
bb) Bewertung der Einlage	625	205
cc) Einlage von Gebäuden nach vorherigen Einkünften im Privatvermögen	628	206
dd) Veräußerung nach Einlage als nachgelagerte Besteuerung gem. § 23 EStG	632	208
b) Entnahmen aus dem Betriebsvermögen	634	209
aa) Entnahme als Rechtsfolge außerbetrieblicher Verwendung	634	209
bb) Bewertung der Entnahme	637	211
cc) Entnahme in das Privatvermögen als fiktive Anschaffung	640	211

VI. GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

1. Grundsätze zum gewerblichen Grundstückshandel	642	213
2. Drei-Objekt-Grenze	646	214
3. Eigentumswohnungen als Zählobjekte für die Drei-Objekt-Grenze	649	215
4. Zurechnung durch grundbesitzende Personengesellschaften	654	217
5. Grundstückshandel unabhängig von der Drei-Objekt-Grenze (Ein-Objekt-Fälle)	658	218
6. Rechtsfolgen des gewerblichen Grundstückshandels	659	219
7. Rechtsfolge, wenn kein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist	662	220

VII. BETRIEBSAUFSPALTUNG

1. Allgemeines zur Betriebsaufspaltung	663	221
2. Personelle Verflechtung	666	221
3. Sachliche Verflechtung	668	222
4. Sachliche Verflechtung durch Überlassung von Teileigentum	673	224

	Rz	Seite
5. Rechtsfolgen der Betriebsaufspaltung	674	224
a) Umqualifizierung der Einkünfte	674	224
b) Betriebsvermögen des Besitzunternehmens	675	224
c) Kostenkürzung bei nicht angemessener Miete oder Pacht	676	225
6. Betriebsaufspaltung durch die gesamte Eigentümergemeinschaft	678	226

VIII. VERMÖGENSVERWALTENDE PERSONENGESELLSCHAFTEN

1. Personengesellschaften und -gemeinschaften als Wohnungseigentümer	679	227
2. Vermietung und Verpachtung von Wohnungseigentum als Vermögensverwaltung	682	228
3. Zurechnung des Wohnungseigentums für Zwecke der Einkommensteuer	685	229
a) Zurechnung nach Bruchteilen (§ 39 Abs. 2 Nr. 2 AO)	685	229
b) Auswirkung der Bruchteilsbetrachtung	688	230
aa) Vermietung an Gesellschafter	688	230
bb) Gesellschafterdarlehen	689	231
4. Ermittlung der Einkünfte	690	232
a) Überschuss der Mieteinnahmen über die Werbungskosten	690	232
b) Nießbrauch am Gesellschaftsanteil	691	232
5. Abfärbung durch gewerbliche Einkünfte (§ 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG)	693	233
a) Eigene gewerbliche Tätigkeiten (Seitwärtsabfärbung)	693	233
b) Aufwärtsabfärbung durch Beteiligungseinkünfte an gewerblichen Personengesellschaften	696	234
6. Zebragesellschaft	697	235
7. Übertragung von Wohnungseigentum auf vermögensverwaltende Personengesellschaften	701	236
8. Auflösung vermögensverwaltender Personengesellschaften (Realteilung)	702	237

IX. PERSONENGESELLSCHAFTEN (MITUNTERNEHMERSCHAFTEN)

1. Grundlagen der Besteuerung von Mitunternehmerschaften	705	239
a) Personengesellschaft als Mitunternehmerschaft	705	239
b) Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaften	707	240
c) Verfahrensrecht der Einkünftefeststellung	708	241
2. Wohnungseigentum im Gesellschaftsvermögen	709	241
3. Wohnungseigentum im Sonderbetriebsvermögen	712	242
4. Wohnungseigentum in der Ergänzungsbilanz	715	244
5. Übertragung von Wohnungseigentum aus dem Privatvermögen auf eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft)	719	246
a) Übertragung von Wohnungseigentum auf Personengesellschaften	719	246
b) Einbringung von Wohnungseigentum	721	246
c) Einlage von Wohnungseigentum	722	246
6. Übertragung von Wohnungseigentum als betriebliches Einzelwirtschaftsgut (§ 6 Abs. 5 EStG)	723	247
a) Transfer von Einzelwirtschaftsgütern zwischen verschiedenen Betriebsvermögen	723	247
b) Überführung zwischen zwei Betrieben (§ 6 Abs. 5 Satz 1 EStG)	728	248
c) Überführungen bei Sonderbetriebsvermögen (§ 6 Abs. 5 Satz 2 EStG)	730	248
d) Übertragungen auf Personengesellschaften und umgekehrt (§ 6 Abs. 5 Satz 3 EStG)	731	249
e) Missbrauchsklauseln (§ 6 Abs. 5 Satz 4 ff. EStG)	732	249
aa) Sperrfrist für Veräußerung oder Entnahme (§ 6 Abs. 5 Satz 4 EStG)	733	249
bb) Körperschaftsklausel (§ 6 Abs. 5 Satz 5–7 EStG)	734	250
7. Einbringungen in Personengesellschaften (§ 24 UmwStG)	736	251
a) Einbringung als Veräußerung, die nach § 24 UmwStG privilegiert wird	736	251
b) Systematik des § 24 UmwStG	739	251
c) Übertragung aller funktional wesentlichen Betriebsgrundlagen	742	252

	Rz	Seite
8. Betriebsbeendigung durch Realteilung der Personengesellschaft	744	253
a) Grundsätze der Realteilung	744	253
b) Ausnahmen von der Buchwertfortführung (§ 16 Abs. 3 Satz 3–5 EStG)	746	254
c) Unechte Realteilung	747	254
 X. IMMOBILIEN BEI KAPITALGESELLSCHAFTEN		
1. Grundlagen der Körperschaftsteuer	748	255
2. Wohnungseigentum im Betriebsvermögen einer Kapitalgesellschaft	750	256
3. Verdeckte Einlage in die Kapitalgesellschaft	751	256
a) Grundlagen der verdeckten Einlage	751	256
b) Veräußerung oder unentgeltliche Übertragung von Wohnungseigentum als verdeckte Einlage	752	257
c) Verbilligte oder unentgeltliche Vermietung von Wohnungseigentum als verdeckte Einlage oder Nutzungsvorteil	753	257
4. Verdeckte Gewinnausschüttung von der Kapitalgesellschaft	754	258
a) Grundlagen der verdeckten Gewinnausschüttung	754	258
b) Verdeckte Gewinnausschüttung bei Veräußerung von Wohnungseigentum	762	260
c) Verdeckte Gewinnausschüttung durch verbilligte oder unentgeltliche Nutzung von Wohneigentum	763	260
5. Einbringung in Kapitalgesellschaft nach § 20 UmwStG	764	261
a) Grundlagen der Einbringung in Kapitalgesellschaften	764	261
b) Wohnungseigentum als funktional wesentliche Betriebsgrundlage	766	262
6. Zur Körperschaftsteuer optierende Personengesellschaft (§ 1a KStG)	770	263
a) Option zur Körperschaftsteuer für Personengesellschaften	770	263
b) Wirkung der Option (Übergang zur Körperschaftsteuer)	771	263
c) Besteuerung von Gesellschaft und Gesellschafter	772	264
d) Rückoption aus der Körperschaftsteuer	774	264

	Rz	Seite
7. Verschmelzung und Spaltung von Kapitalgesellschaften	775	265
a) Verschmelzung von Kapitalgesellschaften	775	265
b) Spaltungen von Kapitalgesellschaften	780	267
c) Verschmelzung auf betriebliche Personengesellschaft	784	268
d) Umwandlung auf vermögensverwaltende Personengesellschaft	785	268

XI. GEWERBESTEUER

1. Grundlagen der Gewerbesteuer	786	270
2. Ermittlung des Gewerbeertrags	791	272
3. Beginn der Gewerbesteuerpflicht	792	272
a) Allgemeine Grundsätze	792	272
b) Personengesellschaften	793	273
c) Kapitalgesellschaften	799	274
4. Hinzurechnungen für Miet- und Pachtaufwendungen für unbewegliche Wirtschaftsgüter (§ 8 Nr.1 Buchst.e GewStG)	800	275
5. Einfache Kürzung für Grundbesitz (§ 9 Nr.1 Satz 1 GewStG)	805	276
a) Sinn der Kürzung	805	276
b) Rechtslage bis Erhebungszeitraum 2024	806	276
c) Rechtslage ab Erhebungszeitraum 2025	809	277
6. Erweiterte Kürzung (§ 9 Nr.1 Satz 2 ff. GewStG)	811	278
a) Sinn der erweiterten Kürzung	811	278
b) Eigenen Grundbesitz verwalten oder nutzen	812	278
aa) Es darf nur (eigener) Grundbesitz vermietet werden	812	278
bb) Gesamter Erhebungszeitraum ist relevant	813	278
cc) Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen	815	279
dd) Sondernutzungsrechte im Sinne des WEG	820	281
ee) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG	821	281
c) Unschädliche Tätigkeiten	822	281
d) Schädliche Tätigkeiten (keine erweiterte Kürzung)	823	283
e) Strom aus Photovoltaikanlagen und E-Ladepunkte	825	283
f) Ermittlung des Kürzungsbetrags	826	284

	Rz	Seite
g) Ausnahmen von der erweiterten Kürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 5 GewStG)	827	284
aa) Grundbesitzüberlassung an Gesellschafter	827	284
bb) Sondervergütungen an Mitunternehmer (die nicht für Grundbesitz geleistet werden)	830	285
cc) Aufgedeckte stille Reserven aus steuerneutralen Grundstücksübertragungen	833	286

XII. UMSATZSTEUER BEI WOHNUNGSEIGENTUM

1. Umsatzsteuer bei Grundstücken	836	287
a) Leistungsaustausch als steuerbarer Umsatz	836	287
b) Unternehmereigenschaft	839	287
c) Grundstück als Teil des Unternehmens	841	289
d) Umfang der Leistung (Haupt- und Nebenleistungen)	843	289
e) Steuerbefreiungen bei Grundstücken	844	290
f) Umsatzsteuer aus empfangenen Leistungen als Vorsteuer	845	290
g) Kleinunternehmer (§ 19 UStG)	846	290
2. Erwerb von Wohnungseigentum	847	291
a) Vorsteuer aus dem Erwerb	847	291
b) Teilung in Wohnungseigentum nach Erwerb	849	291
c) Zuordnung zum Unternehmensvermögen	850	291
aa) Zuordnungsgebot, Zuordnungsverbot oder Zuordnungswahlrecht	850	291
bb) Zuordnungsentscheidung bei Erwerb des Wohnungseigentums	851	292
cc) Dokumentation der Zuordnungsentscheidung (innerhalb der Dokumentationsfrist)	852	292
dd) Dokumentation der Zuordnung von teilunternehmerisch genutztem Wohnungseigentum	855	293
d) Vorsteuerabzug aus dem Erwerb	858	294
e) Vorsteueraufteilung wegen Mischnutzung (§ 15 Abs. 4 UStG)	859	295
f) Vorsteuerausschluss für private Nutzung (§ 15 Abs. 1b UStG)	860	295

	Rz	Seite
3. Gebäudeherstellung bei Wohnungseigentum	861	296
a) Bebauung eines Grundstücks	861	296
b) Erwerb eines Grundstücks, dass vom Veräußerer bebaut wird	863	296
4. Vermietung von Wohnungseigentum	864	297
a) Vermietung als unternehmerische Tätigkeit	864	297
b) Steuerfreiheit und deren Ausnahmen (§ 4 Nr.12 UStG)	866	297
aa) Grundstücksvermietung	866	297
bb) Nebenleistungen zur Grundstücksvermietung als Hauptleistung	868	297
cc) Kurzfristige Vermietung	869	298
dd) Mitvermietung von Möbeln, Inventar, Maschinen oder Betriebsvorrichtungen	870	298
ee) Stellplatzvermietung	872	299
c) Option zur Umsatzsteuer bei Vermietungen (§ 9 Abs.1, 2 UStG)	874	299
aa) Voraussetzungen für die Option	874	299
bb) Teiloption und geringfügige Nutzung	877	300
cc) Altfälle	879	301
dd) Form und Frist der Option	881	301
ee) Widerruf der Option	882	302
d) Lieferung von Mieterstrom aus Photovoltaikanlage	883	302
e) Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen	885	303
aa) Abzugsfähige Vorsteuer (§ 15 Abs.1 UStG)	885	303
bb) Abziehbare Vorsteuer aus steuerpflichtiger Vermietung	887	304
cc) Wechsel der Steuerschuldnerschaft aus Eingangsleistungen (§ 13b UStG)	891	305
f) Vorsteuerberichtigung bei Nutzungsänderung (§ 15a UStG)	895	306
aa) Sofortabzug der Vorsteuer nach der Verwendung bei Leistungsbezug	895	306
bb) Berichtigung des Vorsteuerabzugs bei später geänderten Verhältnissen	896	307
cc) Berechnung des Korrekturbetrags	898	307
dd) Berichtigungsobjekte bei Grundstücken	900	308
ee) Geringfügigkeitsgrenzen	901	309

	Rz	Seite
5. Eigenbetriebliche Nutzung von Wohnungseigentum	902	309
a) Grundstücke als betriebliche bzw. unternehmerische Wirtschaftsgüter	902	309
b) Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen für das Wohnungseigentum	903	309
6. Veräußerung von Wohnungseigentum	906	311
a) Wohnungseigentum im Unternehmen	906	311
b) Grundsatz: Steuerfreiheit (§ 4 Nr.9 Buchst.a UStG)	909	312
c) Option zur Umsatzsteuer (§ 9 Abs.1 UStG)	914	313
d) Geschäftsveräußerung (§ 1 Abs.1a UStG)	918	314
7. Außerunternehmerische (private) Nutzung von Wohnungseigentum	924	315
a) Teilweise Privatnutzung (Nutzungsentnahme)	924	315
b) Entnahme des Wohnungseigentums	926	316
8. Rechnungen (§ 14 UStG)	929	317
a) Recht oder Pflicht zur Rechnungsausstellung	929	317
b) Formell ordnungsmäßige Rechnung	930	317
c) Rechnung als Voraussetzung für den Vorsteuerabzug	933	318
d) Unvollständige Rechnungen	934	318
e) Falscher Umsatzsteuerausweis in der Rechnung	935	318
f) Elektronische Rechnung	941	319
aa) Form der elektronischen Rechnung (Rechtslage ab 1.1.2025)	941	319
bb) Empfangspflicht für E-Rechnung	945	320
cc) Ausstellungspflicht für E-Rechnung	947	320
dd) Verträge als Rechnung	948	320
9. Leistung eines Wohnungseigentümers an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	950	321
10. Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an den Wohnungseigentümer	952	321
a) Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Unterhaltung des Wohnungseigentums an die einzelnen Wohnungseigentümer	952	321
b) Umsatzsteuerpflichtige Nutzung des Wohnungseigentums	955	322

XIII. WOHNUNGSEIGENTUM IN DER ERBSCHAFT- UND SCHENKUNG- STEUER

1. Grundlagen der Erbschaft- und Schenkungsteuer	958	325
a) Erwerb „von Todes wegen“ als Erwerbstatbestand	958	325
b) Schenkung als Erwerbstatbestand	960	325
c) Bereicherung und Bewertung des Vermögens	961	326
d) Steuerbefreiungen und Freibeträge	964	326
e) Steuersätze und Festsetzung der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer	965	326
2. Wohnungseigentum erben	967	327
3. Schenkung von Wohnungseigentum	970	327
a) Schenkung und freigebige Zuwendung	970	327
b) Besteuerungszeitpunkt	972	328
c) Gemischte Schenkung	973	328
d) Schenkung unter Auflage	974	328
e) Mittelbare Schenkung	977	329
4. Miterworbene Erhaltungsrücklage	979	330
5. Bewertung von Wohnungseigentum im Privatvermögen (Grundvermögen)	981	332
a) Grundlagen der Bewertung	981	332
b) Vermögensart	982	332
c) Grundstücksart	983	333
d) Vergleichswertverfahren	986	333
aa) Vergleichsgrundstücke	986	333
bb) Kaufpreissammlungen	987	334
cc) Vergleichsfaktoren	988	334
dd) Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	989	335
ee) Tatsächlicher Kaufpreis des zu bewertenden Grundstücks als Vergleichspreis	990	335
e) Sachwertverfahren	992	336
f) Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG)	993	337
g) Feststellung des Grundbesitzwerts (Verfahrensrecht)	996	337

	Rz	Seite
6. Steuerbefreiung für das an den Ehegatten bzw. Lebenspartner geschenkte Familienheim (§ 13 Abs.1 Nr.4a ErbStG)	998	338
a) Selbstgenutzte Eigentumswohnung als Familienheim	998	338
b) Vergleichbare Sachverhalte	1002	339
c) Verkauf des Familienheims und erneute Schenkung eines anderen Familienheims	1003	340
7. Steuerbefreiung für das vererbte Familienheim (§ 13 Abs.1 Nr.4b und 4c ErbStG)	1005	340
a) Ehegatte oder Lebenspartner als Erbe	1005	340
b) Kinder oder Enkel als Erben	1008	341
c) 10-Jahres-Frist der Selbstnutzung durch Erwerber	1010	341
8. Steuerbefreiung für vermietetes Wohnungseigentum (§ 13d ErbStG)	1012	342
9. Steuerbefreiung für Wohnungseigentum im Betriebsvermögen	1016	343
a) Wohnungseigentum im Betriebsvermögen	1016	343
b) Steuerbefreiung für Unternehmensvermögen (§ 13a ErbStG)	1023	345
aa) Überblick über Steuerverschonungen	1023	345
bb) Regelverschonung (§ 13a Abs.1, 2 ErbStG)	1025	345
cc) Optionsverschonung (§ 13a Abs.10 ErbStG)	1028	346
dd) Großvermögen über 26.000.000 €	1031	347
ee) Nachlaufende Mindestlohnsumme (§ 13a Abs.3 ErbStG)	1033	348
ff) Behaltensfristen	1037	349
c) Begünstigungsfähiges Unternehmensvermögen (§ 13b ErbStG)	1038	349
aa) Begünstigungsfähige Einheiten (§ 13b Abs.1 ErbStG)	1038	349
bb) Verwaltungsvermögen (§ 13b Abs.4 ErbStG)	1041	350
(1) Sinn der Ermittlung des Werts des Verwaltungsvermögens	1041	350
(2) Katalog des Verwaltungsvermögens	1042	350
cc) Überlassene Grundstücke als Verwaltungsvermögen und deren Ausnahmen (§ 13b Abs.4 Nr.1 ErbStG)	1044	351
(1) Grundstücksüberlassung als schädliche Verwendung	1044	351
(2) Einschränkung der Auslegung für Hotel-, Pensions- und Campingbetriebe	1051	353

	Rz	Seite
(3) Rückausnahme: Betriebsaufspaltung oder Sonderbetriebsvermögen (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 Buchst. a) ErbStG)	1052	353
(4) Rückausnahme: Betriebsverpachtung (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 Buchst. b) ErbStG)	1059	355
(5) Rückausnahme: Konzernzugehörigkeit (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 Buchst. c) ErbStG)	1063	357
(6) Rückausnahme: Betriebliche Wohnungsvermietung als Hauptzweck (§ 13b Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 Buchst. d) ErbStG)	1064	357
(7) Rückausnahme: Grundstücksüberlassung zur Verkaufsförderung (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 Buchst. e) ErbStG)	1069	358
dd) Tatsächlich steuerschädlicher Betrag des Verwaltungsvermögens (§ 13b Abs. 6, 7 ErbStG)	1070	358
10. Nießbrauchsrechte am Wohnungseigentum	1071	360
a) Schenkung unter Einräumung eines Vorbehaltsnießbrauchs	1071	360
b) Vorzeitiger Verzicht auf den Nießbrauch	1083	362
c) Tod des Nießbrauchers	1084	362
d) Besteuerung des Zuwendungsnießbrauchs	1086	363

XIV. GRUNDERWERBSTEUER BEI WOHNUNGSEIGENTUM

1. Grunderwerbsteuer durch Rechtsträgerwechsel an Grundstücken	1088	364
2. Wohnungseigentum als Gegenstand der Grunderwerbsteuer	1089	364
a) Wohnungseigentum als Grundstück	1089	364
aa) Grundstücke nach § 2 GrEStG	1089	364
bb) Sondernutzungsrechte	1093	365
cc) Betriebsvorrichtungen	1095	366
dd) Inventar und Zubehör zum Wohnungseigentum	1096	367
ee) Photovoltaikanlagen	1097	367
b) Begründung von Wohnungseigentum	1100	368
c) Aufhebung von Wohnungseigentum	1103	368

	Rz	Seite
3. Erwerb von Wohnungseigentum durch Kaufvertrag	1105	369
a) Kaufvertrag über Wohnungseigentum	1105	369
b) Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer	1108	370
aa) Gegenleistungen für das Wohnungseigentum	1108	370
bb) Kaufpreis als Gegenleistung	1109	370
cc) Andere Gegenleistungen	1111	370
dd) Erhaltungsrücklage	1116	372
ee) Bebautes Grundstück als einheitlicher Erwerbsgegenstand	1117	372
ff) Aufteilung eines Gesamtkaufpreises	1118	373
c) Steuersatz	1120	374
d) Steuerbefreiungen	1122	374
aa) Erbschaft und Schenkung	1122	374
bb) Erwerb durch Ehegatten oder Lebenspartner des Veräußerers	1125	375
cc) Verwandte in gerader Linie	1126	375
e) Verfahren zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer	1127	375
aa) Entstehung der Grunderwerbsteuer	1127	375
bb) Steuerschuldner	1128	376
cc) Festsetzung der Grunderwerbsteuer	1130	377
4. Unentgeltlicher Erwerb von Wohnungseigentum	1133	377
a) Schenkung von Wohnungseigentum	1133	377
b) Übertragung gegen Nießbrauchsvorbehalt	1134	377
5. Wohnungseigentum bei Personen- und Kapitalgesellschaften	1137	379
a) Erwerb von Wohnungseigentum durch eine Personengesellschaft	1137	379
aa) Übertragung von Alleineigentum auf eine Personengesellschaft	1137	379
bb) Übertragung von Miteigentum auf eine Personengesellschaft	1138	379
cc) Anwachsung von Vermögen von einer Personengesellschaft auf den letzten Gesellschafter bei Auflösung	1141	381
dd) Nachbehaltensfristen	1142	381
b) Erwerb von Wohnungseigentum durch eine Kapitalgesellschaft	1144	382

	Rz	Seite
c) Wirkung von Gesellschafterwechseln	1145	382
aa) Übertragung von Anteilen an der Personengesellschaft	1145	382
bb) Übertragung von Anteilen an der Kapitalgesellschaft	1148	384
cc) Das Signing-Closing-Problem	1149	384
d) Umwandlungen von Gesellschaften mit Wohnungseigentum	1152	387
aa) Einbringung in Personen- oder Kapitalgesellschaften	1152	387
bb) Verschmelzung und Spaltung von Gesellschaften	1153	387
cc) Formwechsel einer Gesellschaft	1156	388
e) Steuerbefreiung nach § 6a GrEStG bei Umstrukturierungen im Konzern	1158	389
6. Überblick zu wichtigen Besteuerungstatbeständen	1165	391

XV. GRUNDSTEUER BEI WOHNUNGSEIGENTUM

1. Grundsätze zur Festsetzung der Grundsteuer	1166	393
a) Grundlagen zum Grundsteuergesetz	1166	393
b) Verfahrensrecht zur Grundsteuer	1169	393
2. Bundesmodell und Landesmodelle für die Bewertung	1173	395
a) Bundesmodell in elf Bundesländern	1173	395
b) Landesmodell in Hamburg	1175	396
c) Landesmodell in Niedersachsen	1177	397
d) Landesmodell in Hessen	1178	397
e) Landesmodell in Baden-Württemberg	1179	397
f) Landesmodell in Bayern	1180	397
3. Wohnungs- und Teileigentum als Gegenstand der Bewertung (Bundesmodell)	1182	398
a) Grundvermögen	1182	398
b) Grundstücksbegriff des Bewertungsgesetzes für Zwecke der Grundsteuer	1183	398
c) Wohnungs- oder Teileigentum als wirtschaftliche Einheit	1184	398
d) Teilung in Wohnungseigentum	1186	399
4. Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum (Bundesmodell)	1188	400
a) Bewertung von Wohnungseigentum	1188	400
b) Bewertung von Teileigentum (Bundesmodell)	1190	401

	Rz	Seite
5. Gutachtenwert als Ausnahme von der Regelbewertung	1192	403
6. Grundsteuer-Änderungsanzeige	1194	403
7. Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuerbewertung?	1197	404

XVI. BESTEUERUNG DER GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

1. Stellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Steuerrecht	1199	405
a) Zivilrechtliche Unterscheidungen	1199	405
b) Einzelne Wohnungseigentümer als Unternehmer	1200	405
c) Bruchteilsgemeinschaft der Wohnungseigentümer als Unternehmer	1201	405
d) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Unternehmer	1203	406
2. Steuerrechtliche Folgen der Begründung von Wohnungseigentum	1205	406
a) Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum nach dem WEG	1205	406
b) Auswirkung der Teilung bei der Einkommensteuer	1206	407
c) Auswirkung der Teilung auf die Umsatzsteuer	1209	408
d) Auswirkung der Teilung auf die Grunderwerbsteuer	1212	408
e) Auswirkung der Teilung auf die Grundsteuer	1214	409
3. Steuerrechtlich relevante Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum	1216	409
a) Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	1216	409
b) Abgrenzung: Erträge aus Sondereigentum	1221	411
c) Abgrenzung: Erträge aus Sondernutzungsrecht	1222	411
4. Steuerrechtlich relevante Nutzung von Gemeinschaftsvermögen	1223	412
a) Gemeinschaftsvermögen als eigenes Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1223	412
b) Erträge aus der Erhaltungsrücklage und Bankkonten	1226	412
c) Vermietung von Gemeinschaftsvermögen	1233	415
d) Unternehmerisches Gemeinschaftsvermögen	1235	415
aa) Gewerbliche Tätigkeit mit Gemeinschaftsvermögen	1235	415
bb) Betrieb eines Blockheizkraftwerks	1240	416

	Rz	Seite
cc) Betrieb einer Photovoltaikanlage	1241	417
(1) Ertragsteuerliche und umsatzsteuerliche Auswirkung	1241	417
(2) Steuerfreier Betrieb einer Photovoltaikanlage	1245	418
(3) Steuerpflichtiger Betrieb einer Photovoltaikanlage	1251	421
5. Umsatzsteuer aus Leistungen an die Wohnungseigentümer	1261	424
a) Unterscheidung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von den einzelnen Wohnungseigentümern	1261	424
aa) Problemstellung	1261	424
bb) Zivilrechtliche Unterscheidung	1264	425
cc) Jeweiliger Wohnungseigentümer als Unternehmer	1265	426
dd) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Unternehmer	1266	426
ee) Bruchteilsgemeinschaft der Wohnungseigentümer als Unternehmer	1267	426
b) Eingangsleistungen an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1269	427
aa) Leistungen für das Objekt und dessen Nutzung	1269	427
bb) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Auftraggeber und Leistungsempfänger	1270	427
cc) Bauleistungen für das gemeinschaftliche Eigentum	1271	427
c) Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die Wohnungseigentümer	1273	429
d) Steuerfreiheit der Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die einzelnen Wohnungseigentümern nach § 4 Nr.13 UStG	1279	431
aa) Sinn der Steuerbefreiung	1279	431
bb) Umfang der Steuerbefreiung	1281	431
cc) Ist § 4 Nr.13 UStG eine europarechtswidrige Steuerbefreiung?	1284	436
e) Option zur Umsatzsteuerpflicht durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9 UStG	1288	437
aa) Wohnungseigentümer mit Interesse an Umsatzsteuer ausweis wegen unternehmerischer Verwendung des Wohnungseigentums	1288	437
bb) Steuerrechtliche Voraussetzungen für die Option zur Umsatzsteuer	1290	437

	Rz	Seite
cc) Zivilrechtliche Voraussetzungen der Option	1298	439
dd) Folgen der Option	1301	440
ee) Zuführungen und Verwendung der Erhaltungsrücklage	1303	440
f) Empfangene und versendete Rechnungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1304	441
aa) Eingangsrechnungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1304	441
(1) Vorsteuerabzug aus Rechnungen	1304	441
(2) E-Rechnungen	1305	441
bb) Ausgangsrechnungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1307	442
(1) Pflicht zur Ausstellung einer Rechnung	1307	442
(2) Ausstellung einer E-Rechnung	1309	442
(3) Falscher Ausweis von Umsatzsteuer in Rechnungen	1311	443
6. Lohnsteuer für Arbeitnehmer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1314	444
7. Bauabzugssteuer aus Bauleistungen an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1316	445
a) Bauabzugssteuer für Gemeinschaftseigentum	1316	445
b) Bauabzugssteuer für Sondereigentum	1318	445

XVII. VERWALTER

1. Einkünfte aus der Wohnungsverwaltung	1322	447
a) Wohnungsverwaltung als selbständige Einkünfte	1322	447
b) Gewerbliche Wohnungsverwaltung	1326	449
2. Gewerbesteuer aus Wohnungsverwaltung	1328	450
3. Umsatzsteuer aus Tätigkeit als Wohnungsverwalter	1330	450
4. Verfahrensrecht für Steuern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1333	451
a) Verwalter als berechtigte und verpflichtete Person der AO	1333	451
b) Steuererklärungen	1336	452
c) Steuerbescheide	1338	453
d) Erhebungsverfahren	1340	453
e) Aufbewahrungspflichten	1341	453

	Rz	Seite
f) Haftung für Steuerschulden	1343	453
g) Steuerhinterziehung	1347	455
aa) Verwalter als Vermögensverwalter mit steuerrechtlichen Pflichten	1347	455
bb) Objektiver Tatbestand der Steuerhinterziehung	1348	455
cc) Subjektiver Tatbestand der Steuerhinterziehung	1351	456
dd) Nacherklärungspflicht und Selbstanzeige	1355	457

XVIII. ZUSAMMENFASSUNG DER BESONDERHEITEN BEI DER BESTEUERUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM (WEG) IM VERGLEICH ZUM REGELEIGENTUM (BGB)

1. Wohnungseigentum als Abweichung vom Regeleigentum nach BGB	1356	458
2. Einkünfte aus dem Wohnungseigentum	1360	459
a) Nutzung des einzelnen Wohnungseigentums	1360	459
b) Vermietung von Gemeinschaftseigentum	1361	459
c) Einkünfte aus Gemeinschaftsvermögen	1363	460
3. Erhaltungsrücklage	1367	461
a) Zivilrechtliche Einordnung	1367	461
b) Einkommensteuer	1368	462
c) Grunderwerbsteuer	1370	462
d) Erbschaft- und Schenkungsteuer	1371	463
4. Umsatzsteuer bei Vermietung von Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftsvermögen	1372	463
a) Vermietung von individuellem Wohnungseigentum	1372	463
b) Vermietung von Gemeinschaftseigentum	1373	463
c) Vermietung von Gemeinschaftsvermögen	1374	463
d) Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die einzelnen Wohnungseigentümer	1375	464
Stichwortverzeichnis		465