

Inhalt

A. Öffentliches Recht.....	8
I. Nutzungsbeschränkungen	9
1. Zweckentfremdungsverbot	9
a) Rechtsgrundlagen und Gesetzeszweck	10
b) Wohnraum	12
c) Zweckentfremdung	13
d) Genehmigung der Zweckentfremdung	16
e) Rechtsschutz	18
f) Folgen bei Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot	19
g) Zweckentfremdung durch wiederholte kurzfristige Vermietungen an Touristen am Beispiel Berlin.....	21
2. Baurechtliche Nutzungsbeschränkungen	25
a) Rechtsgrundlage	26
b) Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Normen	26
c) Behördliches Ermessen und Adressat der Nutzungsuntersagung	28
d) Rechtsschutz und Anspruch Dritter auf Tätigwerden.....	29
e) Auswirkungen auf den Mietvertrag	30
f) Amtshaftung bei Falsch Auskunft der Behörde	32
3. Infektionsschutzrechtliche Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Covid-19.....	33
II. Nutzungsänderungen	37
1. Behördliche Genehmigung	37
2. Zustimmung durch den Vermieter	40
III. Sanierungsgebiet	41
1. Genehmigungspflicht baulicher Maßnahmen	41
2. Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen	44

IV.	Erhaltungssatzungen, insbesondere zum Milieuschutz...	45
1.	Genehmigungspflicht baulicher Maßnahmen.....	45
2.	Besonderheiten bei einer Milieuschutzsatzung.....	46
a)	Materielle Voraussetzungen für Ausweisung eines Milieuschutzgebiets.....	46
b)	Genehmigung von Maßnahmen, welche den allgemein üblichen Wohnungsstandard überschreiten.....	47
c)	Vorkaufsrecht.....	49
V.	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).....	50
1.	Förderung ab dem 1. Januar 2002.....	51
2.	Förderung vor dem 1. Januar 2002.....	52
VI.	Ausgleichsabgabe bei Fehlbelegung sozialen Wohnraums.....	53
VII.	Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Hartz IV und Sozialhilferecht; Wohngeld nach Wohngeldgesetz...	56
1.	Hartz IV.....	56
2.	Sozialhilferecht (§ 35 SGB XII).....	63
3.	Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz.....	63
4.	Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder unpünktlicher Mietzahlungen durch die Sozialbehörde.....	65
VIII.	Einweisung Obdachloser in die bisherige Wohnung.....	68
1.	Voraussetzungen für eine Einweisung.....	68
2.	Rechtsfolgen Einweisung.....	71
3.	Rechtsschutz des Eigentümers.....	72
4.	Verantwortlichkeit der einweisenden Behörde für vom Mieter zusätzlich verursachte Schäden.....	73
5.	Einweisung von Geflüchteten.....	74
B.	Steuerrecht.....	76
I.	Einkommensteuer.....	78
1.	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.....	81
a)	Einnahmen.....	82
aa)	Kaution.....	83
bb)	Umsatzsteuer.....	83
cc)	Abstandszahlungen.....	84

dd) Entschädigungen.....	84
ee) Zinsen.....	84
ff) Zuschüsse von Dritten.....	85
gg) Mieterzuschüsse	85
b) Werbungskosten.....	86
aa) Erhaltungsaufwand.....	88
bb) Absetzungen für Abnutzung (AfA)	92
cc) Finanzierungskosten	95
dd) Laufende Unterhaltskosten	99
c) Keine Anerkennung negativer Einkünfte	100
aa) Einkunftserzielungsabsicht.....	101
bb) Verträge unter nahen Angehörigen und in nichtehelichen Lebensgemeinschaften	104
2. Einkünfte aus Gewerbebetrieb	107
3. Selbstgenutzte Immobilie.....	111
4. Veräußerungsgewinne	112
a) Immobilie im Privatvermögen (§ 23 EStG).....	112
b) Immobilie im Betriebsvermögen und § 16 EStG	114
5. Bauabzugssteuer.....	115
II. Gewerbesteuer.....	116
III. Umsatzsteuer	118
1. Umsatzsteueroption.....	119
2. Ausstellen einer Rechnung.....	123
3. Geschäftsveräußerung im Ganzen	126
IV. Grunderwerbsteuer	127
V. Grundsteuer	129
VI. Zweitwohnungssteuer	132
VII. Schenkung- und Erbschaftsteuer.....	133
1. Bewertungsmethoden.....	133
2. Steuersätze und Vergünstigungen.....	134
Literaturverzeichnis	136