

Inhalt

A. Öffentliches Recht	9
I. Nutzungsbeschränkungen	11
1. Zweckentfremdungsverbot	11
a) Rechtsgrundlagen und Gesetzeszweck	11
b) Wohnraum	14
c) Zweckentfremdung	15
d) Genehmigung der Zweckentfremdung	18
e) Rechtsschutz	21
f) Folgen bei Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot	21
g) Zweckentfremdung durch wiederholte kurzfristige Vermietungen an Touristen am Beispiel Berlin	23
2. Baurechtliche Nutzungsbeschränkungen	28
a) Rechtsgrundlage	28
b) Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Normen	28
c) Behördliches Ermessen und Adressat der Nutzungsuntersagung	31
d) Rechtsschutz und Anspruch Dritter auf Tätigwerden	32
e) Auswirkungen auf den Mietvertrag	33
f) Amtshaftung bei Falschauskunft der Behörde	35
3. Infektionsschutzrechtliche Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Covid-19	36
II. Nutzungsänderungen	40
1. Behördliche Genehmigung	40
2. Zustimmung durch den Vermieter	43
III. Sanierungsgebiet	44
1. Genehmigungspflicht baulicher Maßnahmen	44
2. Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen	47
IV. Erhaltungssatzungen, insbesondere zum Milieuschutz	48
1. Genehmigungspflicht baulicher Maßnahmen	48
2. Besonderheiten bei einer Milieuschutzsatzung	49

a) Materielle Voraussetzungen für Ausweisung eines Milieuschutzgebiets	49
b) Genehmigung von Maßnahmen, welche den allgemein üblichen Wohnungsstandard überschreiten	50
c) Vorkaufsrecht	53
V. Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	54
1. Förderung ab dem 1. Januar 2002	54
2. Förderung vor dem 1. Januar 2002	56
VI. Ausgleichsabgabe bei Fehlbelegung sozialen Wohnraums	57
VII. Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen von Bürgergeld und nach Sozialhilferecht; Wohngeld nach Wohngeldgesetz	60
1. Im Rahmen von Bürgergeld	60
2. Sozialhilferecht (§ 35 SGB XII)	69
3. Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz	70
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder unpünktlicher Mietzahlungen durch die Sozialbehörde	72
VIII. Einweisung Obdachloser in die bisherige Wohnung	75
1. Voraussetzungen für eine Einweisung	75
2. Rechtsfolgen Einweisung	78
3. Rechtsschutz des Eigentümers	79
4. Verantwortlichkeit der einweisenden Behörde für vom Mieter zusätzlich verursachte Schäden	80
5. Einweisung von Geflüchteten	81
B. Steuerrecht	83
I. Einkommensteuer	85
1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	88
a) Einnahmen	89
aa) Kautions	91
bb) Umsatzsteuer, Vorsteuer	91
cc) Abstandszahlungen	91
dd) Entschädigungen	91
ee) Zinsen	92

ff) Zuschüsse von Dritten.....	92
gg) Mieterzuschüsse	93
b) Werbungskosten.....	94
aa) Erhaltungsaufwand.....	96
bb) Absetzungen für Abnutzung (AfA)	100
cc) Finanzierungskosten	103
dd) Laufende Unterhaltskosten	107
c) Keine Anerkennung negativer Einkünfte	109
aa) Einkunftserzielungsabsicht.....	109
bb) Verträge unter nahen Angehörigen und in nichtehelichen Lebensgemeinschaften	113
2. Einkünfte aus Gewerbebetrieb	115
a) Umqualifizierung in Einkünfte aus Gewerbebetrieb	116
aa) Infektions- oder Abfärbetheorie	116
bb) Körperschaften und gewerblich geprägte Personengesellschaften	120
cc) Drei-Objekt-Grenze	121
dd) Betriebsaufspaltung.....	121
b) Ermittlung der Höhe der Einkünfte aus Gewerbebetrieb	123
3. Eigengenutzte Immobilie	125
a) Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- und Handwerkerleistungen § 35a EStG.....	125
b) Doppelte Haushaltsführung.....	126
c) Häusliches Arbeitszimmer (§ 4 Abs. 5 Nr. 6b EStG).....	127
d) Homeoffice-Pauschale (§ 4 Abs. 5 Nr. 6c EStG	127
e) Arbeitszimmer zu Ausbildungszwecken (§ 10 Abs. 1 Nr. 7 S. 4 EStG)	128
f) Umzugskosten.....	129
g) Energetische Gebäudesanierung (§ 35c EStG).....	129
h) Photovoltaikanlagen	129
i) Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten (§ 10f EStG)	130

j) Wohn-Riester (§§ 10a, 79 ff. 92a EStG)	130
k) Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinn.....	130
4. Veräußerungsgewinne	130
a) Immobilie im Privatvermögen (§ 23 EStG)	130
b) Immobilie im Betriebsvermögen und § 16 EStG	132
5. Bauabzugssteuer	134
II. Gewerbesteuer	134
III. Umsatzsteuer	137
1. Umsatzsteueroption	138
2. Rechnung und Vorsteuerabzug.....	142
a) Rechnung	142
b) Zivilrechtlicher Anspruch, Zurückbehaltungsrecht	145
c) Unrichtiger Steuerausweis	147
3. Geschäftsveräußerung im Ganzen	150
4. Photovoltaikanlagen	151
IV. Grunderwerbsteuer	153
V. Grundsteuer.....	155
1. Die Grundsteuermodelle im Vergleich.....	156
a) Bundesmodell	157
b) Länder mit eigenständigem Grundsteuermodell	159
2. Steuervergünstigungen	162
3. Umlagefähigkeit	162
VI. Zweitwohnungssteuer.....	163
VII. Schenkung- und Erbschaftsteuer	164
1. Bewertungsmethoden	164
2. Steuersätze und Vergünstigungen	165
3. Anzeigepflichten	167
Literaturverzeichnis	169