

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Begriffsabgrenzung	4
1.2.1 Bauherr	4
1.2.2 Erwerber	5
1.2.3 Kaufanwärter	5
1.2.4 Wirtschaftlicher Eigentümer.	6
1.2.5 Baubetreuer	6
1.2.6 Bauträger.	9
1.2.7 Treuhänder	9
1.3 Typische Gestaltungsformen zur Erzielung von Steuervorteilen im Wohnungsbau.	10
1.3.1 Technik der Steuerersparnis.	14
1.3.2 Bauherrenmodelle	15
1.3.3 Erwerbermodell	18
1.3.4 Bauträgermodell	19
1.3.5 Mietkaufmodell.	20
1.3.6 Geschlossene Immobilienfonds.	21
1.3.7 Hamburger Modell.	25
1.3.8 Sonderfall Berlinförderungsgesetz.	27
2. Zivilrechtlicher Teil	29
2.1 Einleitung	29
2.1.1 Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Konzeptionen.	29
2.1.2 Grundsätzliche Anerkennung durch die Zivilrechtsprechung	30
2.1.2.1 VII. Senat des BGH	30
2.1.2.2 III. Senat	31
2.1.2.3 Bedeutung für das Steuerrecht	31
2.2 Vertragswerk	32
2.2.1 Übersicht.	32
2.2.1.1 Bauherrenmodell.	32
2.2.1.2 Bauträgermodell/Erwerbermodell	34
2.2.1.3 Immobilienfonds.	36
2.2.2 Treuhandvertrag	38
2.2.2.1 Grundzüge	38
2.2.2.1.1 Begriff der Treuhand	38

2.2.2.1.2	Zweck der Treuhand	39
2.2.2.1.3	Rechtsnatur der Treuhand	40
2.2.2.2	Zustandekommen	40
2.2.2.3	Wesentlicher Inhalt	41
2.2.2.3.1	Pflichten des Treuhänders	41
2.2.2.3.2	Pflichten des Anlegers	43
2.2.2.4	Dauer und Beendigung	43
2.2.2.5	Grundsätze ordnungsmäßiger Treuhandschaft	46
2.2.2.5.1	Personenbezogene Grundsätze	46
2.2.2.5.2	Tätigkeitsbezogene Grundsätze	47
2.2.3	Gesellschaftsvertrag	47
2.2.3.1	Grundzüge	48
2.2.3.2	Inhalt	48
2.2.3.2.1	Zweckbestimmung	48
2.2.3.2.2	Mitwirkungsrechte	48
2.2.3.2.3	Organisation	49
2.2.3.2.4	Sonstiges	49
2.2.3.3	Dauer und Beendigung	49
2.2.3.4	Haftung	50
2.2.3.4.1	Bindungswirkungen	51
2.2.3.4.2	Nachfinanzierung	51
2.2.4	Dienstleistungsverträge	53
2.2.4.1	Baubetreuung	53
2.2.4.1.1	Grundzüge	53
2.2.4.1.2	Wesentlicher Inhalt	54
2.2.4.2	Vermittlung	54
2.2.4.2.1	Grundzüge	54
2.2.4.2.2	Wesentlicher Inhalt	55
2.2.4.3	Garantien	55
2.2.4.3.1	Grundzüge	55
2.2.4.3.2	Wesentlicher Inhalt	56
2.2.4.4	Sonstige Dienstleistungsverträge	57
2.2.5	Investitionsverträge	58
2.2.5.1	Grundstückskaufvertrag	58
2.2.5.1.1	Grundzüge	58
2.2.5.1.2	Wesentlicher Inhalt	58
2.2.5.2	Bauvertrag	59
2.2.5.2.1	Grundzüge	59
2.2.5.2.2	Wesentlicher Inhalt	60
2.2.5.2.3	Gewährleistung	61
2.2.5.3	Kreditvertrag	64
2.2.5.3.1	Grundzüge	64
2.2.5.3.2	Wesentlicher Inhalt	64
2.2.6	Bewirtschaftungsverträge	65
2.2.6.1	Teilungserklärung	65

	2.2.6.1.1 Grundzüge	65
	2.2.6.1.2 Wesentlicher Inhalt	66
	2.2.6.2 Mietvertrag	66
	2.2.6.2.1 Grundzüge	66
	2.2.6.2.2 Wesentlicher Inhalt	67
	2.2.6.2.3 Beendigung	68
	2.2.7 Beurkundung des Vertragswerks	73
	2.2.7.1 Problemstellung	73
	2.2.7.2 Entwicklung der Rechtsprechung	73
	2.2.7.3 Entwicklung der Literatur	74
	2.2.7.4 Rechtsfolgen unzureichender Beurkundungen	75
2.3	Haftung	78
	2.3.1 Grundzüge	78
	2.3.2 Prospekthaftung	79
	2.3.2.1 Prospektinhalt	79
	2.3.2.2 Anspruchsgrundlagen	80
	2.3.2.2.1 Unrichtigkeit und Unvollständigkeit	81
	2.3.2.2.2 Kausalität	82
	2.3.2.2.3 Verschulden	82
	2.3.2.2.4 Schaden	83
	- 2.3.2.2.5 Verjährung	84
	2.3.3 Abwicklungshaftung	84
	2.3.3.1 Grundzüge	84
	2.3.3.2 Pflichtverletzungen	85
	2.3.4 Einzelne Haftungsschuldner	85
	2.3.4.1 Treuhänder	86
	2.3.4.2 Anlageberater/-vermittler	86
	2.3.4.2.1 10.04.1978	86
	2.3.4.2.2 22.03.1979	86
	2.3.4.2.3 25.11.1981	87
	2.3.4.2.4 02.02.1983	87
	2.3.4.3 Banken	88
	2.3.4.3.1 29.05.1978	88
	2.3.4.3.2 08.06.1978	88
	2.3.4.3.3 12.07.1979	88
	2.3.4.3.4 13.11.1980	88
	2.3.4.3.5 12.07.1982	89
	2.3.4.4 Beratende Berufe	89
	2.3.4.4.1 22.05.1980	89
	2.3.4.4.2 09.12.1981	90
	2.3.4.4.3 21.04.1982	90
	2.3.4.5 Beiräte	90
	2.3.4.5.1 22.10.1979	90
	2.3.4.5.2 06.10.1980	91
	2.3.4.6 Sonstige Personen	91

	2.3.4.6.1	24.04.1978	91
	2.3.4.6.2	16.11.1978	91
3.	Steuerlicher Teil		92
3.1.	Einkommensteuer		92
3.1.1	Allgemeines		92
3.1.1.1	Die Abgrenzung der Einkunftsarten		92
3.1.1.1.1	Grundzüge der Einkunftsarten Vermietung und Verpachtung und Gewerbebetrieb		92
3.1.1.1.2	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		93
3.1.1.1.3	Einkünfte aus Gewerbebetrieb		93
3.1.1.2	Ausgleich negativer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit positiven anderen Einkünften		95
3.1.1.3	Beschränkter Ausgleich mit ausländischen Verlusten aus Immobilien (§ 2a ESTG)		95
3.1.2	Bauherrengemeinschaft		96
3.1.2.1	Allgemeines		96
3.1.2.2	Kriterien der Bauherreneigenschaft		96
3.1.2.3	Beitritt nach Baubeginn		98
3.1.2.4	Keine Bauherren-Eigenschaft bei Erstellung eines Objektes unter Inanspruchnahme eines Service-Pakets?		98
3.1.3	Anleger als Erwerber		100
3.1.3.1	Bauträgermodell		100
3.1.3.2	Ersterwerbmodell		102
3.1.4	Werbungskostenabzug		102
3.1.4.1	Begriff der Werbungskosten		102
3.1.4.2	Vorweggenommene Werbungskosten		103
3.1.4.3	Zeitpunkt des Werbungskostenabzugs		103
3.1.4.4	Prüfung auf zutreffende Zuordnung der Kosten zu den einzelnen Leistungen		103
3.1.4.5	Marktüblichkeit der Kosten		105
3.1.5	Einzelne Werbungskosten		105
3.1.5.1	Werbungskosten vor Fertigstellung		105
3.1.5.1.1	Geldbeschaffungskosten		106
3.1.5.1.2	Damnum		106
3.1.5.1.3	Bearbeitungs-Vermittlungsgebühren		106
3.1.5.1.4	Darlehenssicherung		107
3.1.5.1.5	Schuldzinsen		107
3.1.5.1.6	Baubetreuungs- und Treuhandgebühren		107
3.1.5.1.7	Vorbereitungskosten		108
3.1.5.1.8	Gebühren für die Übernahme von Garantien und Bürgschaften		109
3.1.5.2	Werbungskosten nach Fertigstellung		110

3.1.5.2.1	Schuldzinsen	110
3.1.5.2.2	Absetzung für Abnutzung	110
3.1.5.2.2.1	Absetzungen nach § 7 Abs. 4 ESTG	110
3.1.5.2.2.2	Absetzungen nach § 7 Abs. 5 ESTG	111
3.1.5.2.2.3	Absetzungen nach § 7b ESTG	112
3.1.5.2.2.4	Erhöhte Absetzungen bei Bruchteilsgemeinschaften und Personengesellschaften.	113
3.1.5.2.3	Verwaltungskosten	114
3.1.6	Steuerliche Zurechnung der negativen Einkünfte oder Verluste beim Anleger	114
3.1.6.1	Sachliche Zurechnung der Werbungskosten beim Anleger	114
3.1.6.1.1	Wohnungseigentum i.S. des WEG	114
3.1.6.1.2	Bruchteilseigentum – Gesamthandseigentum	116
3.1.6.2	Zeitliche Zurechnung der negativen Einkünfte oder Verluste beim Anleger	116
3.1.7	Herabsetzung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen	116
3.1.8	Lohnsteuer-Ermäßigung	120
3.1.9	Sinngemäße Anwendung des § 15a ESTG bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.	121
3.1.9.1	Grundsätze der Anwendung.	121
3.1.9.2	Anwendung bei Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds.	123
3.1.9.3	Anwendung bei Bauherrenmodellen	124
3.2	Umsatzsteuer	124
3.2.1	Die Problematik im Überblick	124
3.2.2	Mangelhafte Rechnungserteilung	128
3.2.3	Zwischenschaltung gewerblicher Vermieter.	129
3.2.3.1	Treuhandenschaft.	131
3.2.3.2	Hausverwaltung statt Vermietung.	131
3.2.4	Weitere Gesichtspunkte des Vorsteuerabzugs	134
3.3	Grunderwerbsteuer	137
3.4	Gewerbsteuer	140
3.4.1	Gewerbsteuer bei Einschaltung einer Bauherrengemeinschaft	141
3.4.2	Gewerbsteuer bei Beteiligung an einer Personengesellschaft	141
3.4.3	Hinzurechnungen/Kürzungen.	141
3.5	Grundsteuer	142
3.6	Vermögensteuer	142
3.7	Kapitalverkehrsteuer	143
3.7.1	Gesellschaftsteuer	143
3.7.2	Börsenumsatzsteuer	143

4. Wirtschaftlicher Teil	
Beurteilung der Anlage nach Sicherheit, Bonität, Fungibilität und Rentabilität	144
4.1 Anziehungskraft der Steuersparmodelle	144
4.1.1 Allgemeiner Wunsch nach Senkung der Steuerlast	146
4.1.2 Inflationsbedingte Motive	147
4.1.2.1 Differenz zwischen Nominal- und Realeinkommen.	147
4.1.2.2 Sachwertgeschützte Kapitalanlage.	148
4.2 Risiken	148
4.2.1 Konjunkturelle Lage und Geldmarktpolitik	150
4.2.2 Wohnungs- und bauwirtschaftliche Aspekte	151
4.2.3 Seriosität der angebotenen Objekte bzw. der Anbieter	154
4.2.4 Konkurs	160
4.3 Fungibilität	161
4.3.1 Bauherren-, Bauträger- und Erwerbmodelle	162
4.3.2 Geschlossene Immobilienfonds.	162
4.3.2.1 Bruchteilsgemeinschaft.	162
4.3.2.2 Kommanditgesellschaften	162
4.3.2.3 BGB-Gesellschaft	163
4.3.3 Hamburger Modell.	163
4.3.4 Sonderfall Berlinförderung	163
4.4 Rentabilität	164
4.4.1 Echte Ersparnis oder Zinsgewinn?	164
4.4.2 Beurteilung der Rentabilität am Modell	166
4.5 Zusätzliche Bedingungen, die die Rentabilität beeinflussen	174
4.5.1 Persönliche Einkommensentwicklung	174
4.5.2 Möglichkeit der Anschlußinvestition	175
4.5.3 Gesetzgebung	175
4.6 Einfluß der Änderung der steuerlichen Vorschriften auf die Beurteilung dieser Anlageform	176
5. Zusammenfassung	179
Anhang	181
Abkürzungsverzeichnis	259
Literaturverzeichnis	261
Stichwortverzeichnis	269