

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Danksagung	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literatur	XXI
Judikatur	XXXV
I. Kapitel: Grundlagen	1
1. Einleitung	1
2. Schlichtes Miteigentum und Wohnungseigentum	2
3. Rechtsnatur und Entstehung der Eigentümergemeinschaft	4
4. Aufgaben der Eigentümergemeinschaft nach dem WEG	5
4.1. Zivilrechtliche Überlegungen	5
4.2. Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	6
II. Kapitel: Die Unternehmereigenschaft der Eigentümergemein-	
 schaft	8
1. Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	8
1.1. Unternehmerfähigkeit und zivilrechtliche	
Rechtsfähigkeit	8
1.2. Unternehmereigenschaft und Unionsrecht	10
2. Errichtung von Wohnungseigentumsobjekten	12
2.1. Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung	12
2.2. Abgrenzung zur Miteigentümergeinschaft	15
2.3. Stellungnahme	16
3. Verwaltungsleistungen	20
3.1. Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	20
3.2. Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung	21
3.3. Abgrenzung zur schlichten Miteigentümer-	
gemeinschaft	23
3.4. Stellungnahme	24
3.4.1. (Fiktive) Leistungen an die Wohnungs-	
eigentümer?	24
3.4.2. Wirtschaftliche Tätigkeit bei Kostenersatz nach	
§ 32 WEG	26

3.4.2.1.	Liebhaberei	26
3.4.2.2.	Kostenersatz als Entgelt	27
3.4.2.3.	Leistung gegen Entgelt	29
3.4.2.4.	Vergleich mit anderen Steuerpflichtigen	32
3.4.2.5.	Fazit	34
3.5.	Fiktion im nationalen Umsatzsteuerrecht	35
3.5.1.	Historische Entwicklung der Steuerbefreiung und der Begünstigung für bestimmte Leistungen einer Eigentümergeinschaft	35
3.5.2.	Unionsrechtliche Rechtsgrundlage?	38
3.5.2.1.	Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung	39
3.5.2.2.	Unechte Befreiung (und ermäßigter Steuersatz) für die Vermietung und Verpachtung von Grund- stücken	44
3.5.2.3.	Protokollerklärung zu Art 13 der 6. MwSt-RL	47
3.5.2.4.	Unionsrechtskonformität durch Beibehaltungs- rechte?.....	49
3.5.3.	Verletzung des Grundsatzes der steuerlichen Neutralität?	50
3.5.4.	Fazit	52
3.6.	Umfang der Fiktion	53
3.6.1.	Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	53
3.6.2.	Leistungsempfänger	53
3.6.3.	Leistungen einer Personenvereinigung	55
3.6.4.	Erhaltung, Verwaltung oder Betrieb im gemein- samen Eigentum stehender Teile oder Anlagen einer Liegenschaft	56
3.6.4.1.	Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	57
3.6.4.2.	Erhaltung	60
3.6.4.3.	Verwaltung und Betrieb	63
3.6.4.4.	Teile oder Anlagen einer Liegenschaft im gemein- samen Eigentum	66
3.6.5.	Bestehen von Wohnungseigentum	68
3.6.6.	Nutzung für (Nicht-)Wohnzwecke und Abstellen von Fahrzeugen aller Art	68
3.6.7.	Sonderfragen	70
3.6.7.1.	Hilfs- und Nebengeschäfte bei fiktiver Unternehmereigenschaft?	70
3.6.7.2.	Vergleich der Verwaltungsleistungen zur Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen gem § 32 WEG	72

4.	Vermietungsleistungen	73
4.1.	Zivilrechtliche Vorüberlegungen	73
4.2.	Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung	74
4.3.	Abgrenzung zur Miteigentümergeinschaft	75
4.4.	Stellungnahme	76
5.	Andere Leistungen	77
5.1.	Zivilrechtliche Vorüberlegungen	77
5.2.	Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	77
III.	Kapitel: Der Beginn der Unternehmereigenschaft	79
1.	Vorbereitungshandlungen als Beginn der Unternehmer- eigenschaft	79
1.1.	Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	79
1.1.1.	Identität zwischen Vorbereitendem und Leistungs- erbringer	79
1.1.2.	Keine Identität zwischen Vorbereitendem und Leistungserbringer	80
1.1.2.1.	Rechtsprechung des EuGH	81
1.1.2.2.	Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung	84
1.1.3.	Stellungnahme	85
1.1.3.1.	Abgeleitete wirtschaftliche Tätigkeit	85
1.1.3.2.	Keine Vorbereitungstätigkeit ohne Übertragungs- akte	86
1.1.3.3.	Kritik an der herrschenden Meinung und Recht- sprechung	90
1.1.4.	Zusammenfassung	91
1.2.	Vorbereitungshandlungen für die Eigentümer- gemeinschaft	92
1.2.1.	Eigene Vorbereitungshandlungen der Eigentümer- gemeinschaft	93
1.2.2.	Vorbereitungshandlungen durch die Vor-Eigen- tümmergeinschaft	93
1.2.3.	Gescheiterte Unternehmensgründung	95
2.	Die umsatzsteuerrechtlichen Wirkungen der Wohnungs- eigentumsbegründung	96
2.1.	Zivilrechtliche Vorüberlegungen	97
2.2.	Vorbereitungshandlungen durch die Vor-Eigentümergeinschaft	98
2.3.	Eigene unternehmerische Tätigkeit der Vor-Eigentümergeinschaft	99
2.3.1.	Übergang vom schlichten Miteigentum zum Wohnungseigentum	100

2.3.1.1.	Verhältnis zwischen schlichter Miteigentümergeinschaft und Eigentümergemeinschaft	101
2.3.1.2.	Unternehmerische Tätigkeit der schlichten Miteigentümergeinschaft	103
2.3.1.3.	Unternehmerische Tätigkeit des einzelnen Miteigentümers	110
2.3.1.4.	Unternehmerische Tätigkeit der Miteigentümergeinschaft und einzelner Miteigentümer	117
2.3.2.	Übergang vom Alleineigentum zum Wohnungseigentum	120
2.3.2.1.	Zivilrechtliche Vorüberlegungen	121
2.3.2.2.	Übergang vom Alleineigentum zum schlichten Miteigentum und zum Wohnungseigentum	122
2.3.2.3.	Unmittelbarer Übergang vom Alleineigentum zum Wohnungseigentum	128
2.3.2.4.	Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers	131
2.4.	Keine unternehmerische Tätigkeit der Vor-Eigentümergeinschaft	132
2.5.	Sonderfragen	133
2.5.1.	Eigentümergeinschaft ohne Wohnungseigentum?	133
2.5.2.	Rechtsfolgen fehlerhafter Wohnungseigentumsbegründung	137
2.5.2.1.	Geltendmachung von Fehlern vor Grundbucheintragung	140
2.5.2.2.	Geltendmachung von Fehlern nach Grundbucheintragung	140
2.5.2.3.	Rechtsfolgen bei Rückabwicklung und Sanierung zivilrechtlicher Fehler	146
IV.	Kapitel: Die Leistungen der Eigentümergemeinschaft	148
1.	Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	148
1.1.	Steuerbefreiung für Kleinunternehmer	148
1.2.	Entstehung der Steuerschuld	154
1.3.	Steuerschuldner	156
1.4.	Vorsteuerabzug	158
1.4.1.	Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	158
1.4.2.	Vorsteueraufteilung bei Mischhäusern?	161
2.	Verwaltungsleistungen	163
2.1.	Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	163
2.1.1.	Zivilrechtliche Vorüberlegungen	163

2.1.2.	Personelle Zurechnung der Leistung	164
2.1.3.	Entstehung der Steuerschuld	165
2.1.4.	Leistungsempfänger der Verwaltungsleistungen	167
2.2.	Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte	168
2.2.1.	Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	168
2.2.2.	Wohnzwecke	172
2.2.2.1.	Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	172
2.2.2.2.	Keine Begünstigung für verabsäumte Erhaltungsleistungen aus der Zeit vor Wohnungseigentumsbegründung?	173
2.2.3.	Nicht-Wohnzwecke	177
2.2.3.1.	Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	177
2.2.3.2.	Option zur Steuerpflicht	178
2.2.3.3.	Stellungnahme zum Optionsrecht	182
2.2.3.4.	Übergangsrecht zum 1. Stabilitätsgesetz 2012	185
2.2.3.5.	Ausübung des Optionsrechts	187
2.2.4.	Abstellen von Fahrzeugen aller Art	189
2.3.	Nebenleistungen	191
2.3.1.	Verwaltungsleistungen als einheitliche Leistung	191
2.3.1.1.	Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung	191
2.3.1.2.	Stellungnahme	192
2.3.2.	Keine einheitliche Leistung bei (gesetzlichen) Aufteilungsgeboten?	194
2.3.2.1.	Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung	194
2.3.2.2.	Stellungnahme	196
2.4.	Ausgewählte Leistungsbestandteile	203
2.4.1.	Lieferung von Wärme	203
2.4.2.	Förderungen	205
2.4.3.	Fremdfinanzierung	207
2.4.3.1.	Kreditzinsen	208
2.4.3.2.	Kapitalanteile	210
2.4.4.	Versicherungen	211
2.4.4.1.	Prämien	211
2.4.4.2.	Leistungen aus der Versicherung	211
2.4.5.	Öffentliche Abgaben	212
2.4.6.	Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümer	213
2.4.7.	Rücklage	214
2.4.8.	Schadenersatzzahlungen durch die Eigentümergemeinschaft	215
2.4.9.	Liegenschaftsbetreuung	216

2.4.9.1.	Entgelt	216
2.4.9.2.	Hausbesorgerdienstwohnung	217
2.4.10.	Verwaltungsentgelt	220
2.4.10.1.	Leistungen des Verwalters an die Eigentümer- gemeinschaft	220
2.4.10.2.	Leistungen des Verwalters an einzelne Wohnungs- eigentümer	220
2.4.10.3.	Selbstverwaltung durch die Wohnungseigentümer	221
2.4.10.4.	Leistungen der Eigentümergemeinschaft an die Wohnungseigentümer	222
3.	Vermietungsleistungen	223
3.1.	Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	223
3.2.	Nutzung der allgemeinen Liegenschaftsteile	225
3.2.1.1.	Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	225
3.2.1.2.	Option zur Steuerpflicht	227
3.2.1.3.	Übergangsrecht zum 1. Stabilitätsgesetz 2012	228
3.3.	Nebenleistungen	233
3.4.	Sonderfragen	236
3.4.1.	Untervermietung	236
3.4.2.	Mietzinsvorauszahlung	238
3.4.3.	Mieterinvestitionen	240
3.4.4.	Störungen im Mietverhältnis	244
3.4.4.1.	Mietzinsüberschreitung	244
3.4.4.2.	Mietzinsminderung	245
4.	Andere Leistungen	247
4.1.	Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	247
4.2.	Leistungen außerhalb der zivilrechtlichen Rechtsfähigkeit	248
4.2.1.	Zivilrechtliche Vorüberlegungen	248
4.2.2.	Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	249
V.	Kapitel: Leistungsbeziehungen zwischen Eigentümergemein- schaft und Wohnungseigentümer	251
1.	Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	251
2.	Leistungen der Eigentümergemeinschaft an den Wohnungs- eigentümer	257
2.1.	Verwaltungsleistungen	257
2.1.1.	Zivilrechtliche Vorüberlegungen	257
2.1.2.	Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach dem Normalwert?	258
2.2.	Vermietungsleistungen	261

2.2.1.	Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	261
2.2.2.	Nutzung allgemeiner Teile durch die Wohnungseigentümer	265
2.2.2.1.	Zivilrechtliche Vorüberlegungen	265
2.2.2.2.	Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	266
2.3.	Andere Leistungen	267
2.4.	Sonderfragen	268
2.4.1.	Änderung des Aufteilungsschlüssels nach § 32 Abs 2 WEG	268
2.4.2.	Verteilung von Erträgen der Eigentümergemeinschaft	269
2.4.3.	Abtretung von Ansprüchen an die Eigentümergemeinschaft	270
2.4.4.	Ausfallhaftung des Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft	271
3.	Leistungen der Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft	273
VI.	Kapitel: Änderungen in der Struktur der Eigentümergemeinschaft	275
1.	Wechsel eines Wohnungseigentümers	275
1.1.	Ebene des Wohnungseigentümers	275
1.1.1.	Einzelrechtsnachfolge	275
1.1.1.1.	Grundstückslieferung oder Geschäftsveräußerung im Ganzen?	276
1.1.1.2.	Anteil an einer Gesellschaft?	278
1.1.2.	Gesamtrechtsnachfolge	280
1.1.3.	Sonderfragen	286
1.1.3.1.	Eigentümerpartnerschaft	286
1.1.3.2.	Ausschluss eines Wohnungseigentümers durch Klage	294
1.1.3.3.	Änderungen der Nutzwerte und Miteigentumsanteile	296
1.2.	Ebene der Eigentümergemeinschaft	300
2.	Aufnahme neuer Wohnungseigentümer	302
2.1.	Ebene des Wohnungseigentümers	302
2.1.1.	Nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung an allgemeinen Liegenschaftsteilen	302
2.1.2.	Nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung bei Mischhäusern	304
2.2.	Ebene der Eigentümergemeinschaft	307

VII. Kapitel: Das Ende der Unternehmereigenschaft	308
1. Umsatzsteuerrechtliche Vorüberlegungen	308
2. Einstellung einzelner unternehmerischer Tätigkeiten	309
3. Einstellung der gesamten unternehmerischen Tätigkeit	310
3.1. Fortbestand der Eigentümergemeinschaft	310
3.2. Aufhebung der Eigentümergemeinschaft durch Erlöschen des Wohnungseigentums	311
3.2.1. Zivilrechtliche Vorüberlegungen	311
3.2.2. Umsatzsteuerrechtliche Überlegungen	313
Zusammenfassung	318
Summary	323
Stichwortverzeichnis	325