

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	21
<b>1 Einkommensteuer: Grundwissen .....</b>	<b>23</b>
<b>1.1 Persönliche (beschränkte und unbeschränkte) Steuerpflicht .....</b>	<b>23</b>
1.1.1 »Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Inland« als grundsätzliche Voraussetzung der unbeschränkten Steuerpflicht .....	23
1.1.2 »Natürliche Person« als Voraussetzung der unbeschränkten Steuerpflicht .....	29
1.1.3 Rechtsfolge der unbeschränkten Steuerpflicht: Welteinkommensprinzip .....	30
1.1.4 Beschränkte Steuerpflicht .....	30
<b>1.2 Sachliche Steuerpflicht: Ermittlung des zu versteuernden Einkommens .....</b>	<b>31</b>
1.2.1 Schema zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens .....	32
1.2.2 Einkunftsarten bei Verwalter- und/oder Maklertätigkeit .....	33
<b>1.3 Einkommensteuertarif .....</b>	<b>36</b>
<b>1.4 Einnahmen und Ausgaben i. S. d. Einkommensteuer .....</b>	<b>37</b>
1.4.1 Begriff der Einnahmen im Rahmen der Einkünfte .....	38
1.4.2 Begriff der Aufwendungen im Rahmen der Einkünfte .....	38
1.4.3 Nachträgliche Einnahmen und Ausgaben .....	39
<b>1.5 Zeitliche Erfassung von Einnahmen und Ausgaben .....</b>	<b>40</b>
1.5.1 Erfordernis und Anwendungsbereich der gesetzlichen Vereinnahmungs-/Verausgabungsregel .....	40
1.5.2 Grundsatz: Zufluss-/Abflussprinzip .....	41
1.5.3 Erste Ausnahme: regelmäßig wiederkehrende Einnahmen und Ausgaben .....	42
1.5.4 Zweite Ausnahme: Verteilung von Vorauszahlungen für einen mehr als fünfjährigen Zeitraum .....	47
1.5.5 Dritte Ausnahme: Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungs- gebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen .....	50
1.5.6 Vierte Ausnahme: Erhaltungsaufwand bei Baudenkmälern .....	51
1.5.7 Fünfte Ausnahme: Abzugsbeträge bei Sonderausgaben für eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude und Kulturgüter .....	51
1.5.8 Sechste Ausnahme: Verteilung der Aufwendungen bei größeren Erhaltungsaufwendungen .....	51

1.5.9	Siebte Ausnahme: Vorschriften über die Absetzungen für Abnutzung .....	51
1.5.10	Achte Ausnahme: Sondervorschriften für geringwertige Wirtschaftsgüter .....	51
2	<b>Einkommensteuer: haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen .....</b>	53
2.1	Abzugsbeträge im Überblick .....	54
2.2	Einschränkungen .....	57
2.2.1	Grundsätzliche Voraussetzung: im Haushalt des Steuerpflichtigen .....	57
2.2.2	Sonderfall: geerbte Wohnung .....	62
2.2.3	Belegenheit des Haushalts in der EU oder im EWR .....	63
2.2.4	Abzugsfähigkeit nur für »Arbeitsentgelt« .....	63
2.2.5	Keine Betriebsausgaben oder Werbungskosten .....	64
2.2.6	Keine Sonderausgaben oder außergewöhnlichen Belastungen .....	65
2.2.7	Konkurrenzverhältnis zu § 35c EStG: Durchführung energetischer Maßnahmen .....	66
2.2.8	Vorhandensein einer Rechnung und keine Barzahlung .....	66
2.2.9	Haushaltsbezogenheit der Höchstbeträge .....	67
2.3	Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder Dienstleistungen nach § 35a Abs. 1 und 2 EStG .....	68
2.3.1	Haushaltsnähe .....	69
2.3.2	Geringfügige Beschäftigung .....	70
2.3.3	Andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse sowie Dienstleistungen .....	71
2.4	Handwerkerleistungen nach § 35a Abs. 3 EStG .....	72
2.5	Besonderheiten für Wohnungseigentümergemeinschaften und ihre Verwalter .....	74
2.5.1	Ausweis in der Jahresabrechnung oder Bescheinigung des Verwalters .....	75
2.5.2	Räumliche Zuordnung von Arbeiten .....	76
2.5.3	Zeitliche Zuordnung von Zahlungen .....	76
2.5.4	Musterbescheinigung für Immobilienverwalter .....	77
2.5.5	Weiterberechnung an Mieter oder unentgeltlich Nutzende .....	79
3	<b>Einkommensteuer: Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel .....</b>	81
3.1	Allgemeine Voraussetzungen und Möglichkeiten der Risikovermeidung .....	81
3.2	Abgrenzung zwischen »gewerblichem Grundstückshandel« und »privatem Veräußerungsgeschäft« .....	83

3.3	Tatbestandsmerkmale des gewerblichen Grundstückshandels .....	83
3.3.1	Keine private Vermögensverwaltung .....	84
3.3.1.1	Grundsatz der »Drei-Objekt-Grenze« .....	84
3.3.1.2	Anwendung der »Drei-Objekt-Grenze« in Sonderfällen .....	90
3.3.1.3	Berechnung und Handhabung des erforderlichen zeitlichen Zusammenhangs (»Fünfjahresfrist«) .....	93
3.3.1.4	Regelmäßige Irrelevanz des Veräußerungsanlasses sowie von Absichtserklärungen .....	95
3.3.1.5	Begriff des »Objekts« im Sinne der »Drei-Objekt-Grenze« ...	96
3.3.1.6	»Objekt« bei langfristiger Vermietung .....	102
3.3.1.7	»Objekt« bei Nutzung zu eigenen Wohnzwecken .....	104
3.3.1.8	»Objekt« bei Belegenheit des Grundstücks im Ausland .....	108
3.3.1.9	»Objekt« bei Beteiligung an Grundstückspersonengesellschaften oder -gemeinschaften .....	109
3.3.1.10	Gründung einer GmbH für Grundstücksgeschäfte .....	112
3.3.1.11	Besonderheiten bei Erbfall, vorweggenommener Erbfolge oder Schenkung sowie bei bewusster Weitergabe ohne Gewinn .....	114
3.3.2	Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr .....	117
3.3.3	Nachhaltigkeit .....	118
3.3.4	Problemfälle bei Unterschreiten der »Drei-Objekt-Grenze« .....	120
3.3.4.1	Verlassen der privaten Vermögensverwaltung auch unterhalb der »Drei-Objekt-Grenze« .....	121
3.3.4.2	Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr in Ein-Objekt-Fällen .....	126
3.3.4.3	Nachhaltigkeit in Ein-Objekt-Fällen .....	126
3.3.5	Zusammenfassendes Praxisbeispiel (Nachhaltigkeit und Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr) .....	130
3.3.6	Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten bei Einschaltung Dritter ...	132
3.3.7	Keine Ausübung der Land- und Forstwirtschaft, eines freien Berufs oder einer anderen selbstständigen Tätigkeit .....	134
3.4	Rechtsfolgen der Bejahung eines gewerblichen Grundstückshandels .....	136
3.4.1	Umfang des gewerblichen Grundstückshandels .....	137
3.4.2	Behandlung der zur Veräußerung bestimmten Grundstücke .....	140
3.4.3	Gewinnermittlungsart .....	142
3.5	Beginn des gewerblichen Grundstückshandels .....	143
3.6	Ende des gewerblichen Grundstückshandels .....	146
3.7	Vereinfachtes Prüfschema zum gewerblichen Grundstückshandel .....	147

<b>4</b>	<b>Einkommensteuer: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b>	149
4.1	Einkommensteuerliche Erfassung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien	153
4.2	Abgrenzung zu anderen Einkunftsarten	153
4.2.1	Abgrenzung zu Einkünften aus Gewerbebetrieb	154
4.2.2	Abgrenzung zu Einkünften aus nichtselbstständiger Tätigkeit (Arbeitslohn)	160
4.2.3	Abgrenzung zu Einkünften aus Kapitalvermögen	161
4.3	Zurechnung der Einkünfte	163
4.4	Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien	167
4.5	Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung von Immobilien	171
4.5.1	Grundsätzliches Abzugsverbot für Drittaufwand	172
4.5.1.1	Erste Ausnahme: Abkürzung des Zahlungswegs	173
4.5.1.2	Zweite Ausnahme: Abkürzung des Vertragswegs	173
4.5.2	Anteilige Kürzung der Werbungskosten	175
4.5.2.1	Kürzung der Werbungskosten bei verbilligter Miete	175
4.5.2.2	Kürzung der Werbungskosten bei teilweiser Selbstnutzung	187
4.5.3	Das Veranlassungsprinzip und seine Folgen	187
4.5.3.1	Vorweggenommene Werbungskosten: Anfall vor der Einkünftezielung und bei vorübergehendem Leerstand	188
4.5.3.2	Vergebliche Werbungskosten	196
4.5.3.3	Nachträgliche Werbungskosten	198
4.5.3.4	Sonderfall: Nachträgliche Schuldzinsen	202
4.5.3.5	Sonderfall: Vorfälligkeitsentschädigung	209
4.5.4	Sofort abzugsfähige Werbungskosten: kleines ABC	211
4.6	Verluste »auf dem Papier«	239
4.7	Verluste bei Bejahung einer Liebhaberei	240
4.7.1	Überblick: Einführung in die Problematik	240
4.7.1.1	»Totalgewinn« bzw. »Totalüberschuss« der einzelnen Einkunftsquelle	241
4.7.1.2	Bestimmung des Prognosezeitraums (»Totalperiode«)	243
4.7.2	Liebhaberei bei der Einkunftsart »Vermietung und Verpachtung«	245
4.7.2.1	Grundsätzlich nur bei auf Dauer angelegter Vermietung von Wohnungen kein Liebhabereitest	245
4.7.2.2	Voraussetzung der Vermietung »auf Dauer«	248
4.7.2.3	Besondere Konstellationen, die bei Wohnungsvermietung zur Liebhaberei führen	252
4.7.2.4	Darlegung der Einkünftezielungsabsicht	255

4.7.2.5	Spätere Veränderungen und ursprüngliche Verkennung der Gegebenheiten durch den Steuerpflichtigen .....	256
4.7.2.6	Leerstand bzw. verbilligte Wohnungsvermietung .....	257
4.7.2.7	Vorgehensweise bei Durchführung eines Liebhabereitests .....	257
4.8	Verluste bei Bejahung eines »Steuerstundungsmodells« .....	258
4.8.1	Überblick .....	258
4.8.2	Tatbestandsvoraussetzung prognostizierte Verluste/10%-Grenze .....	261
4.8.3	Tatbestandsvoraussetzung »modellhafte Gestaltung« .....	265
4.8.4	Vereinfachtes Prüfschema »Steuerstundungsmodelle« .....	269
4.9	Verluste bei Ferien- und sonstigen für »Kurzzeitmieter« bestimmten Wohnungen .....	269
4.9.1	Ausschließlich vermietete Ferien- und sonstige für »Kurzzeitmieter« bestimmte Wohnungen .....	271
4.9.2	Zeitweise selbst genutzte Ferien- und sonstige für »Kurzzeitmieter« bestimmte Wohnungen .....	275
4.10	Verluste bzw. Aufwendungen bei Verträgen mit nahestehenden Personen/Angehörigen .....	276
4.10.1	Begriff der nahestehenden Person .....	276
4.10.2	Bestehende Sondervoraussetzungen .....	280
4.10.2.1	Bürgerlich-rechtliche Wirksamkeit des Vertrags .....	280
4.10.2.2	Fremdvergleich des Vertrags .....	281
4.10.2.3	Tatsächliche Durchführung des Vertrags .....	285
4.10.2.4	Besondere Betrachtung: Kauf- und Übertragungsverträge .....	286
4.11	Verluste bei einem »Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten« .....	290
4.12	Inlandsimmobilien von Steuerausländern und Auslandsimmobilien von Steuerinländern .....	295
4.12.1	Einkommensteuerliche Erfassung bei Mietobjekten eines Steuerinländer im Ausland .....	295
4.12.2	Einkommensteuerliche Erfassung inländischer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei Steuerausländern .....	300
<b>5</b>	<b>Einkommensteuer: Bauherengemeinschaften und Immobilienfonds .....</b>	<b>301</b>
5.1	Besonderheiten bei Bauherengemeinschaften .....	301
5.1.1	Überblick .....	302
5.1.2	Einordnung der aufzubringenden Kosten .....	303
5.2	Besteuerung der Erträge aus Immobilienfonds .....	306
5.2.1	Überblick .....	306
5.2.2	Geschlossene Immobilienfonds .....	306

<b>6</b>	<b>Einkommensteuer: Nießbrauch an Immobilien</b>	309
6.1	Überblick	309
6.2	Bestellung eines Nießbrauchs zugunsten naher Angehöriger	311
6.3	Einkünftezielung bei unentgeltlichem Zuwendungsnießbrauch	311
6.3.1	Eigentümer	311
6.3.2	Nießbraucher	311
6.4	Einkünftezielung bei entgeltlichem Zuwendungsnießbrauch	312
6.4.1	Eigentümer	313
6.4.2	Nießbraucher	313
6.5	Einkünftezielung bei teilentgeltlichem Zuwendungsnießbrauch	314
6.5.1	Eigentümer	314
6.5.2	Nießbraucher	315
6.6	Einkünftezielung bei Vorbehaltsnießbrauch	315
6.6.1	Eigentümer	315
6.6.2	Nießbraucher	316
<b>7</b>	<b>Einkommensteuer: Grundstücksübertragungen gegen Versorgungsleistungen</b>	317
<b>8</b>	<b>Einkommensteuer: Absetzungen für Abnutzung (AfA/Abschreibungen)</b>	319
8.1	Wechsel der AfA-Methode	321
8.2	Absetzbare Wirtschaftsgüter	322
8.3	Absetzungsberechtigte	325
8.3.1	Überblick	325
8.3.2	Nähere Betrachtung: Miteigentümer	328
8.3.3	Unentgeltliche Nutzungsüberlassung	332
8.4	AfA-Bemessungsgrundlage	332
8.4.1	Überblick	332
8.4.2	Sonderfall des (teil-)unentgeltlichen Erwerbs	335
8.4.3	Besonderheiten für Gebäude im Betriebsvermögen bzw. bei (teil-)entgeltlicher Übertragung aus einem Betriebsvermögen	339
8.4.4	Erwerb bebauten Grundbesitzes: Kaufpreisaufteilung	345
8.4.5	Spätere Änderung der Bemessungsgrundlage	351
8.4.5.1	Grundfälle	351
8.4.5.2	Besonderheit: Schaffung eines neuen Wirtschaftsguts durch die nachträglichen Maßnahmen	355
8.5	Pflicht zur AfA/überhöhte oder unterlassene AfA	362
8.6	Beginn und Ende der AfA	364
8.7	Lineare AfA auf Gebäude	368
8.7.1	Gebäude im Privatvermögen	369
8.7.2	Gebäude im Betriebsvermögen	372

8.8	Degressive AfA auf Gebäude .....	374
8.8.1	Zeitlicher Anwendungsbereich .....	374
8.8.2	Überblick .....	375
8.8.3	Gebäude im Privatvermögen .....	377
8.8.4	Gebäude im Betriebsvermögen .....	379
8.8.5	Besonderheit: »Jahresprinzip« für alle Jahre außer dem Jahr der Beendigung der Einkünfteerzielung .....	379
8.9	AfA auf Außenanlagen .....	381
8.9.1	Betriebsgebäude .....	381
8.9.2	Mietwohngrundstücke .....	385
8.10	Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen für Gebäude und sonstige Wirtschaftsgüter .....	388
8.10.1	Überblick .....	388
8.10.2	Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG .....	391
8.10.3	Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmälern nach § 7i EStG (»Denkmalabschreibung«) .....	398
8.10.4	Erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten für bestimmte Anlagen und Einrichtungen bei Gebäuden nach § 82a EStDV (ausgelaufen) .....	403
8.10.5	Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG zur Förderung des Mietwohnungsneubaus .....	403
8.10.5.1	Überblick .....	403
8.10.5.2	Rückgängigmachung der in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen .....	414
8.10.5.3	Förderhöchstgrenze nach EU-Recht .....	417
8.11	Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung (AfA) bei Gebäuden oder Gartenanlagen .....	418
8.12	Sonstige Abschreibungsmöglichkeiten bei Gebäuden im Überblick .....	422
8.13	Lineare AfA auf bewegliche Wirtschaftsgüter .....	423
8.14	Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) .....	425
9	<b>Einkommensteuer: Anschaffungskosten, Herstellungskosten, nachträglicher Bauaufwand .....</b>	429
9.1	Anschaffungskosten/Herstellungskosten .....	429
9.1.1	Anschaffungskosten .....	430
9.1.2	Herstellungskosten .....	434
9.1.3	Wichtige Herstellungskosten: kleines ABC .....	435
9.2	Nachträglicher Bauaufwand an bestehenden Gebäuden .....	440
9.2.1	Erhaltungsaufwendungen .....	442
9.2.2	Erweiterungen .....	442

9.2.3	Herstellung der Betriebsbereitschaft oder wesentliche Verbesserung durch »Standardanhebung« .....	444
9.2.3.1	Standardanhebung bei Wohngebäuden durch Verbesserung der grundlegenden Ausstattungsmerkmale .....	445
9.2.3.2	Standardanhebung bei Wohngebäuden durch Verwendung außergewöhnlich hochwertiger Materialien oder deutliche Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer .....	451
9.2.3.3	Standardanhebung bei Betriebsgebäuden .....	453
9.2.4	Beispiele aus der Praxis .....	455
9.2.5	Gesetzliche Festschreibung von »anschaffungsnahen Herstellungskosten« nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG .....	458
9.3	Anfall von Erhaltungsaufwand im Zusammenhang mit Herstellungsmaßnahmen .....	466
9.4	Vereinfachungsregelung bei geringem nachträglichem Herstellungsaufwand .....	467
<b>10</b>	<b>Einkommensteuer: Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften .....</b>	<b>469</b>
10.1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte .....	470
10.2	Im Ausland belegene Grundstücke .....	472
10.3	Gebäudeerrichtung während der Zehnjahresfrist .....	474
10.4	Von der Besteuerung ausgenommene Gebäude und Gebäudeteile bei eigenen Wohnzwecken .....	474
10.5	Anschaffung und Veräußerung sowie Feststellung der Einkünfte .....	481
10.6	(Teil-)Unentgeltliche Erwerbe .....	490
10.7	Behaltfrist von zehn Jahren .....	495
10.8	Rechtsfolgen: Berechnung des Veräußerungsgewinns und Zeitpunkt der Versteuerung .....	496
10.9	Sonderfall: Aufwendungen für gescheiterte Veräußerung .....	500
<b>11</b>	<b>Einkommensteuer: Steuervergünstigungen für eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude bzw. für Kulturgüter .....</b>	<b>503</b>
11.1	Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten sowie städtebaulichen Entwicklungsbereichen .....	503
11.1.1	Überblick .....	504
11.1.2	Anschaffungs- und Herstellungskosten .....	505
11.1.3	Erhaltungsaufwendungen .....	506
11.1.4	Objektbeschränkung .....	507
11.2	Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden .....	509
11.2.1	Überblick .....	509

11.2.2	Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen .....	511
11.2.2.1	Antragstellung .....	511
11.2.2.2	Anforderungen an das begünstigte Objekt und die durchzuführenden Maßnahmen .....	512
11.2.2.3	Nutzung zu eigenen Wohnzwecken .....	513
11.2.2.4	Keine Steuerermäßigung bei anderweitiger Berücksichtigung der Aufwendungen .....	516
11.2.2.5	Deutschsprachige Rechnung und Zahlung auf das Konto des Leistungserbringers .....	516
11.2.3	Behandlung bei Miteigentümern .....	516
11.2.4	Behandlung bei Wohnungseigentümergemeinschaften .....	517
11.2.5	Vorweggenommene Erbfolge und Erbfall .....	517
11.2.6	Zeitlicher Anwendungsbereich .....	518
11.3	Schutzwürdige Kulturgüter (keine Einkünfteerzielung, keine eigenen Wohnzwecke) .....	518
11.4	Erhaltungsaufwand für bestimmte Anlagen und Einrichtungen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (ausgelaufen) .....	519
<b>12</b>	<b>Einkommensteuer: Bauabzugsteuer .....</b>	<b>521</b>
12.1	Bauleistungen .....	521
12.2	Zum Steuerabzug verpflichtete Leistungsempfänger .....	523
12.3	Leistender .....	524
12.4	Abstandnahme vom Steuerabzug .....	525
12.4.1	Vorlage einer Freistellungsbescheinigung .....	525
12.4.1.1	Überblick .....	526
12.4.1.2	Widerruf und Rücknahme der Freistellungsbescheinigung .....	527
12.4.2	Zweiwohnungsregelung .....	528
12.4.3	Bagatellregelung .....	531
12.5	Höhe des Steuerabzugs .....	532
12.6	Verfahren der Anmeldung und Abführung des Abzugsbetrags .....	532
12.7	Haftung des Leistungsempfängers und Geldbuße .....	533
12.8	Anrechnung des Steuerabzugs beim Leistenden .....	534
12.9	Weitere positive Folgen beim Leistungsempfänger nach Anmeldung und Abführung .....	534
12.10	Abrechnung des Leistungsempfängers mit dem Leistenden .....	535
12.11	Steuerschuldnerschaft bezüglich der Umsatzsteuer .....	535
12.12	Zusätzliche Besonderheiten für Wohnungseigentümergemeinschaften und deren Verwalter .....	536

13	<b>Umsatzsteuer: Grundwissen</b>	539
13.1	Überblick	539
13.1.1	Rechtsform des Leistenden/(Grundstücks-)Gesellschaften und Gemeinschaften	545
13.1.1.1	Grundsätze	545
13.1.1.2	Behandlung der »Bruchteilsgemeinschaften« durch den BFH seit dem Urteil vom 22.11.2018, V R 65/17	547
13.1.2	Umfang des Unternehmens/Abgrenzung zum Privatbereich	552
13.1.3	Beginn und Ende des Unternehmens	553
13.1.4	Das Unternehmen im Erbfall	553
13.1.5	Der »Kleinunternehmer«	554
13.1.5.1	Voraussetzungen und Rechtsfolgen	555
13.1.5.2	Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung	559
13.1.5.3	Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung (»Option«)	559
13.2	Steuersatz und Steuerberechnung	561
13.3	Entstehung der Steuer	561
13.3.1	Regelfall: »Sollversteuerung«	562
13.3.2	»Istversteuerung«	563
13.4	Steuerschuldner – Übergang der Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger	565
13.4.1	Überblick	565
13.4.2	Zusätzliche Besonderheiten für Wohnungseigentümergemeinschaften und deren Verwalter	572
13.5	Vorsteuer	576
13.5.1	Überblick	576
13.5.2	Voraussetzung: Leistungsbezug für das Unternehmen	580
13.6	Sonderproblem Vorsteuer: gemischte Leistungen, insbesondere gemischt genutzte Grundstücke	581
13.6.1	Zuordnungswahlrecht bei Grundstücken	582
13.6.1.1	Grundsatz	582
13.6.1.2	Ausnahme bei nichtwirtschaftlicher Tätigkeit im engeren Sinne	584
13.6.1.3	Herstellungskosten eines Gebäudes als Objekt der Zuordnungsentscheidung	585
13.6.1.4	Nachträgliche Herstellungskosten als Objekt der Zuordnungsentscheidung	586
13.6.1.5	Mengenmäßig aufteilbare Lieferungen (vertretbare Sachen) als Objekt der Zuordnungsentscheidung	587

13.6.1.6	Erhaltungsaufwand als Objekt der Zuordnungsentscheidung .....	588
13.6.1.7	Vom Gebäude getrennte Bauobjekte, Außenanlagen sowie Teile des Grund und Bodens als gesonderte Zuordnungsobjekte .....	589
13.6.2	Ausübung des Zuordnungswahlrechts .....	590
13.6.2.1	Grundsätzliche Ausübung .....	590
13.6.2.2	Bisherige Rechtsprechung des BFH .....	591
13.6.2.3	Die Entscheidung des EuGH vom 14.10.2021 .....	594
13.6.2.4	Das Urteil des EuGH vom 14.10.2021 im Detail .....	595
13.6.2.5	Folgen für die Praxis und Handlungsdirektiven nach dem Urteil des EuGH vom 14.10.2021 .....	597
13.6.3	Eintopf-Theorie: Zuordnungsobjekt bei Herstellung/Anschaffung eines gemischt genutzten Gebäudes .....	599
13.6.4	Richtiger Aufteilungsmaßstab bei gemischt genutzten Gebäuden .....	599
13.6.4.1	Grundsätze nach jedenfalls bisheriger BFH-Rechtsprechung .....	599
13.6.4.2	Aktuelle Entwicklungen zum »Regel-Ausnahme-Verhältnis«: Umsatzschlüssel vor Flächenschlüssel .....	603
13.6.4.3	Aktuelle Entwicklungen in der Frage der einzubehandelnden Flächen .....	605
13.6.5	Praxisbeispiele .....	607
13.7	Sonderproblem: Grundstücke im Miteigentum (in der Regel: von Ehegatten) .....	617
13.7.1	Wichtiger Hinweis auf die derzeitige Rechtslage .....	617
13.7.2	Problematiken und Lösungen .....	618
13.8	Sonderproblem: (Ehegatten-)Gemeinschaft als Mieter oder Pächter von Geschäftsgrundstücken .....	626
13.8.1	Wichtiger Hinweis auf die derzeitige Rechtslage .....	626
13.8.2	Problematiken und Lösungen .....	627
13.9	Besteuerungsverfahren: Festsetzung und Erhebung .....	629
<b>14</b>	<b>Umsatzsteuer: Grundstückskauf und -verkauf .....</b>	<b>631</b>
14.1	Überblick/Steuerfreiheit .....	631
14.2	Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung des Vorsteuerabzugs .....	635
14.3	Grundstücksumsatz »durch Unternehmer im Rahmen seines Unternehmens« .....	639
14.4	Grundstücksumsatz in Abgrenzung zur Geschäftsveräußerung .....	639
14.4.1	Überblick .....	640
14.4.2	Abgrenzung bei vermieteten bzw. verpachteten Grundstücken im Einzelnen .....	644

<b>15 Umsatzsteuer: Vermietung und Verpachtung von Grundstücken .....</b>	651
15.1 Überblick .....	651
15.2 Mögliche Steuerfreiheit .....	653
15.2.1 Überblick .....	653
15.2.2 Erbringung weiterer Leistungen im Rahmen des Vertragsverhältnisses .....	655
15.2.2.1 Nebenleistungen .....	655
15.2.2.2 Gemischte Verträge und Verträge besonderer Art .....	657
15.2.3 Ausnahmen von der Steuerfreiheit .....	660
15.2.3.1 Vermietung von Wohn- und Schlafräumen (Bereithaltung zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden) .....	661
15.2.3.2 Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen .....	662
15.2.3.3 Kurzfristige Vermietung von Campingplätzen .....	664
15.2.3.4 (Mit-)Vermietung und Verpachtung von Betriebsvorrichtungen .....	665
15.3 Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung des Vorsteuerabzugs .....	666
15.4 Rechnung als Voraussetzung für den Vorsteuerabzug des Mieters/Pächters .....	675
15.5 Vermietung selbst angemieteter Ferienwohnungen: Margenbesteuerung .....	676
 <b>16 Umsatzsteuer: Berichtigung des Vorsteuerabzugs bei Änderung der Nutzungsart (ggf. auch Veräußerung) .....</b>	679
16.1 Überblick .....	679
16.2 Wirtschaftsgüter – nicht nur einmalige Verwendung zur Ausführung von Umsätzen .....	687
16.3 Wirtschaftsgüter – einmalige Verwendung zur Ausführung eines Umsatzes .....	691
16.4 Gegenstände (nachträglicher Eingang in ein Wirtschaftsgut) und nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten .....	693
16.5 Die Ausführung sonstiger Leistungen an einem Wirtschaftsgut .....	698
16.6 Sonstige Leistungen – keine Ausführung an einem Wirtschaftsgut .....	699
16.7 Sonderfall: Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	700
 <b>17 Umsatzsteuer: Leistungen der Wohnungseigentümergemeinschaften .....</b>	703
17.1 Steuerfreiheit der Leistungen an die Wohnungs- und Teileigentümer .....	703
17.2 Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung des Vorsteuerabzugs .....	705
 <b>18 Umsatzsteuer: Behandlung der Verwalter- und Maklerleistungen .....</b>	711

<b>19</b>	<b>Grunderwerbsteuer</b>	713
19.1	Steuerauslösende Erwerbstatbestände	714
19.1.1	Kaufvertrag und ähnliche Rechtsvorgänge	714
19.1.1.1	Grundsätzlich erfasste Fälle	714
19.1.1.2	Problemfall einheitliches Vertragswerk/einheitlicher Leistungs- bzw. Erwerbsgegenstand	716
19.1.2	Auflassung, Übergang des Eigentums und Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren	722
19.1.3	Abtretung eines Übereignungsanspruchs oder der Rechte aus einem Meistgebot sowie hierauf ausgerichtete schuldrechtliche Vorgänge	725
19.1.4	Auffangtatbestand: Übergang der rechtlichen oder wirtschaftlichen Verwertungsbefugnis	728
19.2	Ausnahmen von der Besteuerung	731
19.2.1	Allgemeine Ausnahmen	731
19.2.2	Besondere Ausnahmen	736
19.3	Steuergegenstand	737
19.3.1	Grundstücke und ihre Abgrenzung zu mitveräußerten Gegenständen	737
19.3.2	Erbbaurechte, Gebäude auf fremdem Boden sowie Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz	740
19.4	Entstehung der Grunderwerbsteuer	743
19.5	Berechnung der Grunderwerbsteuer	743
19.5.1	Bemessungsgrundlage	744
19.5.2	Steuersatz	749
19.6	Besteuerungsverfahren: Festsetzung und Erhebung	749
19.6.1	Überblick	750
19.6.2	Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs und Rückerwerb sowie spätere Herabsetzung der Gegenleistung	750
<b>20</b>	<b>Erbschaft- und Schenkungsteuer</b>	757
20.1	Überblick	757
20.2	Übersicht zu den Besonderheiten und Vergünstigungen bei Grundvermögen	761
20.3	Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (»Verschonungsabschlag«)	766
20.4	Steuerbefreiung bei lebzeitiger Zuwendung eines Familienheims an den Ehegatten oder Lebenspartner	769
20.5	Steuerbefreiung des Erwerbs eines Familienheims von Todes wegen durch den Ehegatten oder Lebenspartner	771

## Inhaltsverzeichnis

---

20.6	Steuerbefreiung des Erwerbs eines Familienheims von Todeswegen durch Kinder oder Kinder vorverstorbener Kinder .....	777
20.7	Steuerbefreiung bei im öffentlichen Interesse liegenden Grundbesitz, insbesondere Denkmälern .....	779
20.8	Steuerbefreiung bei allgemein zugänglich gemachtem Grundbesitz und öffentlichem Interesse .....	780
20.9	Kurzexkurs: Steuerbefreiung für Betriebsvermögen bei Wohnungsunternehmen .....	781
	Abkürzungsverzeichnis .....	783
	Quellenverzeichnis .....	787
	Stichwortverzeichnis .....	797