
Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	21
1 Einkommensteuer: Grundwissen	23
1.1 Persönliche (beschränkte und unbeschränkte) Steuerpflicht	23
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
1.2 Sachliche Steuerpflicht: Ermittlung des zu versteuernden Einkommens	31
1.2.1 Schema zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens	32
1.2.2 Einkunftsarten bei Verwalter- und/oder Maklertätigkeit	33
1.3 Einkommensteuertarif	36
1.4 Einnahmen und Ausgaben i. S. d. Einkommensteuer	37
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
1.5 Zeitliche Erfassung von Einnahmen und Ausgaben	40
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 Baudenkmalen	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	Einkommensteuer: haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen	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 Wohnungseigentümergeinschaften 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	Einkommensteuer: Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel	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 Grundstückspersonenge- sellschaften 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

4	Einkommensteuer: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	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 Einkünfteerzielung 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 Einkünfteerzielungsabsicht	255

4.7.2.5	Spätere Veränderungen und ursprüngliche Verknennung 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 Steuerinländers im Ausland	295
4.12.2	Einkommensteuerliche Erfassung inländischer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei Steuerausländern	300
5	Einkommensteuer: Bauherrengemeinschaften und Immobilienfonds	301
5.1	Besonderheiten bei Bauherrengemeinschaften	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

6	Einkommensteuer: Nießbrauch an Immobilien	309
6.1	Überblick	309
6.2	Bestellung eines Nießbrauchs zugunsten naher Angehöriger	311
6.3	Einkünfterzielung bei unentgeltlichem Zuwendungsnießbrauch	311
6.3.1	Eigentümer	311
6.3.2	Nießbraucher	311
6.4	Einkünfterzielung bei entgeltlichem Zuwendungsnießbrauch	312
6.4.1	Eigentümer	313
6.4.2	Nießbraucher	313
6.5	Einkünfterzielung bei teilentgeltlichem Zuwendungsnießbrauch	314
6.5.1	Eigentümer	314
6.5.2	Nießbraucher	315
6.6	Einkünfterzielung bei Vorbehaltsnießbrauch	315
6.6.1	Eigentümer	315
6.6.2	Nießbraucher	316
7	Einkommensteuer: Grundstücksübertragungen gegen Versorgungsleistungen	317
8	Einkommensteuer: Absetzungen für Abnutzung (AfA/Abschreibungen)	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 Baudenkmalen 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 (AfaA) 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	Einkommensteuer: Anschaffungskosten, Herstellungskosten, nachträglicher Bauaufwand	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	Beispielfälle 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
10	Einkommensteuer: Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften	469
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	Behaltefrist von zehn Jahren	495
10.8	Rechtsfolgen: Berechnung des Veräußerungsgewinns und Zeitpunkt der Versteuerung	496
10.9	Sonderfall: Aufwendungen für gescheiterte Veräußerung	500
11	Einkommensteuer: Steuervergünstigungen für eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude bzw. für Kulturgüter	503
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 Wohnungseigentümergeinschaften	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
12	Einkommensteuer: Bauabzugsteuer	521
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 Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwalter	536

13	Umsatzsteuer: Grundwissen	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 Wohnungseigentümergeinschaften 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 einzubeziehenden 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
14	Umsatzsteuer: Grundstückskauf und -verkauf	631
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

15	Umsatzsteuer: Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	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
16	Umsatzsteuer: Berichtigung des Vorsteuerabzugs bei Änderung der Nutzungsart (ggf. auch Veräußerung)	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
17	Umsatzsteuer: Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaften	703
17.1	Steuerfreiheit der Leistungen an die Wohnungs- und Teileigentümer	703
17.2	Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung des Vorsteuerabzugs	705
18	Umsatzsteuer: Behandlung der Verwalter- und Maklerleistungen	711

19	Grunderwerbsteuer	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
20	Erbschaft- und Schenkungsteuer	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

20.6	Steuerbefreiung des Erwerbs eines Familienheims von Todes wegen durch Kinder oder Kinder vorverstorbenen 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