

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tipps zur Nutzung . . . . .                                                                                  | 7  |
| 1.1. Ermittlung des Sachverhalts . . . . .                                                                      | 7  |
| 1.2. Strukturierung . . . . .                                                                                   | 14 |
| 2. Kauf/Verkauf . . . . .                                                                                       | 15 |
| 2.1. Immobilienertragsteuer . . . . .                                                                           | 15 |
| 2.2. Umsatzsteuer . . . . .                                                                                     | 30 |
| 2.3. Grunderwerbsteuer . . . . .                                                                                | 32 |
| 2.4. Eintragungsgebühr . . . . .                                                                                | 35 |
| 2.5. Vergabe von Wohnkrediten . . . . .                                                                         | 36 |
| 3. Vermietung . . . . .                                                                                         | 37 |
| 3.1. Mietvertragsgebühr . . . . .                                                                               | 39 |
| 3.2. Umsatzsteuer . . . . .                                                                                     | 43 |
| 3.2.1. <i>Steuerbefreiung von Grundstücksumsätzen</i><br><i>und -vermietungen</i> . . . . .                     | 43 |
| 3.2.2. <i>Kleinunternehmer</i> . . . . .                                                                        | 45 |
| 3.2.3. <i>Soll-Besteuerung/</i><br><i>Ist-Besteuerung</i> . . . . .                                             | 46 |
| 3.2.4. <i>Tarif</i> . . . . .                                                                                   | 48 |
| 3.2.5. <i>Vermietung an unecht steuerbefreite Mieter</i> . . .                                                  | 50 |
| 3.2.6. <i>Rechnungsausstellung</i> . . . . .                                                                    | 51 |
| 3.2.7. <i>Unterschied zwischen Einkünften aus V&amp;V</i><br><i>und Einkünften aus Gewerbebetrieb</i> . . . . . | 52 |
| 3.3. Einkommensteuer/Körperschaftsteuer . . . . .                                                               | 53 |
| 3.3.1. <i>Einnahmen</i> . . . . .                                                                               | 54 |
| 3.3.2. <i>Werbungskosten/Aufwendungen</i> . . . . .                                                             | 56 |
| 3.3.3. <i>Absetzung für Abnutzung (AfA)</i> . . . . .                                                           | 57 |
| 3.4. Erhaltung und Herstellung/<br>Investitionen in bestehende<br>Liegenschaften . . . . .                      | 62 |
| 3.4.1. <i>Herstellungsaufwand</i> . . . . .                                                                     | 63 |
| 3.4.2. <i>Erhaltungsaufwendungen</i> . . . . .                                                                  | 64 |
| 3.4.3. <i>Instandhaltungsaufwand</i> . . . . .                                                                  | 65 |
| 3.4.4. <i>Instandsetzungsaufwand</i> . . . . .                                                                  | 65 |
| 3.5. Mieterinvestitionen . . . . .                                                                              | 68 |
| 3.6. Zusammenfassender Überblick Vermietung . . . . .                                                           | 71 |

|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.7. Liebhaberei . . . . .                                                      | 73  |
| 3.8. Vermietung an nahe Angehörige . . . . .                                    | 75  |
| 4. Grunderwerbsteuer bei Schenkung/Erbschaft . . . . .                          | 76  |
| 4.1. Immobilienübertragung gegen Renten . . . . .                               | 83  |
| 5. Sonderthemen . . . . .                                                       | 85  |
| 5.1. GmbH-Anteilsveräußerung . . . . .                                          | 85  |
| 5.2. Privatstiftung . . . . .                                                   | 85  |
| 5.3. Baurecht und Bauordnung . . . . .                                          | 87  |
| 5.4. Grundsteuer . . . . .                                                      | 88  |
| 5.5. Übergangsbestimmungen . . . . .                                            | 89  |
| 5.6. Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .                                     | 90  |
| 5.6.1. <i>Einkommensteuer</i> . . . . .                                         | 90  |
| 5.6.2. <i>Umsatzsteuer</i> . . . . .                                            | 91  |
| 5.7. Hausbetreuer . . . . .                                                     | 93  |
| 5.8. Fruchtgenuss . . . . .                                                     | 94  |
| 5.9. Immobilien im In- und Ausland . . . . .                                    | 96  |
| 5.10. Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke . . . . .                 | 99  |
| 5.10.1. <i>Vermieten</i> . . . . .                                              | 100 |
| 5.10.2. <i>Gewerbeberechtigung</i> . . . . .                                    | 101 |
| 5.10.3. <i>Tourismusstatistik-Daten</i> . . . . .                               | 103 |
| 5.10.4. <i>Gästeverzeichnis</i> . . . . .                                       | 103 |
| 5.10.5. <i>Steuern</i> . . . . .                                                | 104 |
| 5.10.6. <i>Meldepflicht für elektronische<br/>Buchungsplattformen</i> . . . . . | 105 |
| Anhang . . . . .                                                                | 106 |
| Gesetzliche Grundlage . . . . .                                                 | 119 |
| Literatur, Links . . . . .                                                      | 141 |