

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	14
Teil 1: Einführung in die Besteuerung von Mieteinnahmen	15
Was gilt grundsätzlich?	15
Was gilt bei Mietverträgen mit Angehörigen?	16
Wie errechnen sich die Mieteinkünfte?	17
Wie sieht es mit der Umsatzsteuer aus?	19
Wann liegt bei Immobilien ein Spekulationsgewinn vor?	21
Teil 2: Steuertipps für Hauskäufer, Bauherren und Vermieter	23
1 Abbruchkosten	
Wann liegen Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften vor?	23
2 Alarmanlage	
Erstmaliger Einbau einer Alarmanlage als nachträgliche Herstellungskosten	24
3 Angehörigen-Miete (1)	
Vermietung gegen Tauschleistung grundsätzlich zulässig	25
4 Angehörigen-Miete (2)	
Unzulängliche Nebenkostenabrechnung nicht immer schädlich	26
5 Angehörigen-Miete (3)	
Keine Vergünstigung bei Vermietung von gewerblichen Flächen an Angehörige	28
6 Anschaffungsnahe Aufwendungen	
Renovierungsstrategie aus steuerlicher Sicht	29
7 Arbeitszimmer (1)	
Wie können Hausbesitzer das heimische Büro absetzen?	32
8 Arbeitszimmer (2)	
Aufteilbarkeit der Kosten fürs häusliche Arbeitszimmer	34
9 Asbestbelastung und Hausschwamm	
Viele Steuerabzugsmöglichkeiten bei außergewöhnlichen Belastungen	35
10 Aufbewahrungspflichten	
Hausbesitzer müssen Rechnungen zum Kampf gegen Schwarzarbeit aufbewahren	37
11 Auslandsimmobilien	
Grundbesitz in Spanien und Italien – Mietverluste zählen im Inland zumeist nicht	39

12	Bauabzugsteuer (1) Was Hausbesitzer beachten müssen	42
13	Bauabzugsteuer (2) Beim Auftrag an ausländische Firmen gelten Besonderheiten	44
14	Baudenkmal (1) Erhöhte Absetzungen bei Vermietung und Eigennutzung	45
15	Baudenkmal (2) Keine begünstigten Baumaßnahmen bei sukzessivem Beitritt	49
16	Bausparen (1) Funktion dieser privaten Sparform	50
17	Bausparen (2) Wie sieht die steuerliche Behandlung aus?	53
18	Disagio Richtiger Ansatz als Werbungskosten	55
19	Einkunftszielungsabsicht (1) Vorsicht bei Ankaufsrecht des Mieters	56
20	Einkunftszielungsabsicht (2) Auch bei kurzfristiger Vermietung und nachfolgender Eigennutzung?	58
21	Einkunftszielungsabsicht (3) Liebhaberei bei langjährigem Wohnungsleerstand?	59
22	Einkunftszielungsabsicht (4) Was ist bei Vermietung und anschließendem Verkauf zu beachten?	61
23	Erbauseinandersetzung – Abfindung Wann führen Abfindungszahlungen an Miterben zu Anschaffungskosten?	63
24	Erbauseinandersetzung – Nachlassverbindlichkeiten Steuerliche Auswirkungen der Übernahme von Nachlassverbindlichkeiten	64
25	Erbbaurecht (1) Wie werden Einnahmen und Ausgaben besteuert?	65
26	Erbbaurecht (2) Abfindung führt zu sofort abzugsfähigen Werbungskosten	67
27	Erhaltungsaufwand (1) Kosten zur Beseitigung von Unwetterschäden sofort abziehbar?	68

28	Erhaltungsaufwand (2) Instandsetzung kann zu Herstellungs- statt Werbungskosten führen	70
29	Erschließungskosten Kosten bei Erschließung eines Grundstücks als Werbungskosten abzugsfähig?	71
30	Ferienwohnung (1) Anerkennung der Mietverluste auch bei zeitweise beabsichtigter Eigennutzung?	73
31	Ferienwohnung (2) Steuerliche Behandlung bei Vermietung und Eignenutzung	74
32	Gebäudeabriss Teilabbruchaufwand als Herstellungskosten des Umbaus	76
33	Gebäudeabschreibung (1) Abschreibung bei Gebäudeerrichtung in Teilabschnitten und teilweiser Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	78
34	Gebäudeabschreibung (2) Was ist bei geerbten Immobilien absetzbar?	81
35	Gebäudeabschreibung (3) Wie Vermieter die Abschreibungssätze richtig anwenden	82
36	Gebäudeabschreibung (4) Wie Vermieter die Abschreibung in Sonderfällen ermitteln	84
37	Gebäudeabschreibung (5) Ansatz der Abschreibung nach Übernahme einer Immobilie vom Privat- ins Betriebsvermögen	86
38	Gebäuderenovierung Regelung bei anschaffungsnahem Aufwand	88
39	Gewerblicher Grundstückshandel (1) Welche Grundsätze Immobilienbesitzer beim Verkauf beachten müssen	89
40	Gewerblicher Grundstückshandel (2) Steuerpflicht auch bei nur einem einzigen Veräußerungsvorgang?	92
41	Gewerblicher Grundstückshandel (3) Sind auch eigengenutzte oder geschenkte Wohnobjekte zu berücksichtigen?	94
42	Gewerblicher Grundstückshandel (4) Was zählt als ein „Objekt“ im Sinne der Drei-Objekt-Grenze?	96
43	Gewerblicher Grundstückshandel (5) Hausverkauf auf Druck der Bank reicht aus	98

44	Grunderwerbsteuer (1) Was zählt zur Bemessungsgrundlage?	99
45	Grunderwerbsteuer (2) So minimieren Sie Ihre Steuerlast	101
46	Grunderwerbsteuer (3) Wann ist der Erwerb von der Grunderwerbsteuer befreit?	103
47	Grundsteuer Einheitsbewertung im Rahmen der Grundsteuer	104
48	Grundsteuererlass Bei ausbleibenden Mieten gibt es Geld zurück	106
49	Grundstücksgemeinschaft Wohnraumüberlassung an Miteigentümer als Vermietungstätigkeit?	109
50	Grundstücksüberlassung (1) Mietvertrag zwischen nicht ehelichen Lebenspartnern steuerlich wirksam?	110
51	Grundstücksüberlassung (2) Wie müssen Vereinbarungen mit Angehörigen über Nebenkosten getroffen werden?	113
52	Grundstücksübertragung Anschaffungskosten bei Zahlung unverzinslicher Gleichstellungsgelder an Geschwister	114
53	Grundwasserschäden Ist die Beseitigung als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig?	115
54	Haushaltsnahe Dienstleistungen (1) Steuerermäßigung für die Beschäftigung von Hausangestellten und Haushandwerkern	117
55	Haushaltsnahe Dienstleistungen (2) Kücheneinbau und Müllabfuhr gehören nicht dazu	120
56	Haushaltsnahe Dienstleistungen (3) Keine Vergünstigungen ohne Steuerlast	121
57	Haushaltsnahe Dienstleistungen (4) Steuerermäßigung bei Pauschale für Schönheitsreparaturen	123
58	Hausrenovierung Schwarzarbeit am Haus: Keine Zahlung für Handwerkerleistungen	124
59	Immobilienfonds (1) Steuerliche Behandlung der geschlossenen Variante	125

60	Immobilienfonds (2)	
	Steuerliche Behandlung der offenen Variante	128
61	Immobilieninvestments	
	Übersicht zu den steuerlichen Alternativen	130
62	Instandhaltungsrücklage	
	Werbungskosten sind erst bei Herausgabe abziehbar	134
63	Liebhaberei	
	Wann erkennt das Finanzamt keine Verluste an?	135
64	Mieteinkünfte	
	Schriftform bei mehrjährigem Mietvertrag auch beim Mieterwechsel unerlässlich	136
65	Mietkaution	
	Zum Zufluss der Zinsen und zur Einbehaltung der Abgeltungsteuer	138
66	Nießbrauch (1)	
	Steuerliche Behandlung aus der Sicht des Fiskus	139
67	Nießbrauch (2)	
	Vorbehaltsnießbrauch: Steuerliche Behandlung der Bestellung und späteren Ablösung	141
68	Nießbrauch (3)	
	Vorsicht bei einem Nießbrauchsrecht zu Gunsten von Ehegatten	142
69	Schenkung eines Familienwohnheims	
	Keine generelle Steuerfreiheit bei Übertragung zwischen Ehegatten	143
70	Scheidung	
	Wohnungsvermietung an geschiedenen Ehegatten neben Zahlung von Barunterhalt	145
71	Schrottimmobilien	
	Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgeschäft und Rückabwicklung	147
72	Schuldzinsenabzug (1)	
	Lukrativer Abzug bei gemischt genutzten Immobilien	150
73	Schuldzinsenabzug (2)	
	Bauzinsen lassen sich bei der Steuer besser absetzen	152
74	Schuldzinsenabzug (3)	
	Schuldzinsen nach Aufgabe der Vermietungstätigkeit als Werbungskosten abzugsfähig?	153

75	Schuldzinsenabzug (4) Nachträglicher Finanzierungsaufwand als Werbungskosten abzugsfähig	154
76	Solaranlage Günstige Abschreibungsregeln für die Anlage auf dem Dach	156
77	Umbau eines Hauses Maßnahmen wegen Behinderung als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig	157
78	Umsatzsteuer (1) Vorsteuerabzug bei gemischt genutzten Immobilien	159
79	Umsatzsteuer (2) Vermietete Hausboote werden umsatzsteuerrechtlich wie Grundstücke behandelt	161
80	Umsatzsteuer (3) Für Energie aus Blockheizwerk im Eigenheim wird Umsatzsteuer fällig	163
81	Werbungskosten (1) Was lässt sich generell absetzen? – Werbungskosten von A bis C	164
82	Werbungskosten (2) Werbungskosten von D bis I	166
83	Werbungskosten (3) Werbungskosten von K bis R	169
84	Werbungskosten (4) Werbungskosten von S bis Z	171
85	Werbungskosten (5) Wann lassen sich Zahlungen Dritter absetzen	173
86	Werbungskosten (6) Wann sind Aufwendungen nicht als Werbungskosten abzugsfähig?	176
87	Wohn-Riester Mit neuen staatlichen Zuschüssen zum Eigenheim	179
88	Wohnungsleerstand Langfristige Sanierung kann Liebhaberei bedeuten	182
	Teil 3: Steuertipps für Hausverkäufer	184
89	Spekulationsbesteuerung (1) Auch Grundstücksgeschäfte unter nahen Angehörigen steuerpflichtig?	184

90	Spekulationsbesteuerung (2) Wie werden Spekulationsgewinn und -verlust berechnet?	186
91	Spekulationsbesteuerung (3) Verkaufskosten sind vom steuerpflichtigen Spekulationsgewinn nicht voll abziehbar	188
92	Spekulationsbesteuerung (4) Sonderabschreibungen erhöhen nicht den steuerpflichtigen Spekulationsgewinn	190
93	Spekulationsbesteuerung (5) Vorsicht bei Ehescheidung	191
94	Spekulationsbesteuerung (6) Was gilt als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken?	192
95	Spekulationsbesteuerung (7) Wann ein Spekulationsgewinn zu versteuern ist	194
Teil 4: Steuertipps für Hauserben		196
96	Erbschaftsteuer (1) Hauspreise wurden für die Steuer auf Marktniveau angehoben	196
97	Erbschaftsteuer (2) Auswirkungen der Reform auf die steuerliche Bemessungsgrundlage	197
98	Erbschaftsteuer (3) Die neue Einordnung der Grundstücksarten	199
99	Erbschaftsteuer (4) Die neue Bewertung von Häusern im Detail	201
100	Erbschaftsteuer (5) Steuerbefreiung fürs verschenkte Eigenheim	203