

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	17
1 Einkommensteuer: Grundwissen	19
1.1 Persönliche (beschränkte und unbeschränkte) Steuerpflicht	19
1.1.1 „Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Inland“ als Voraussetzung der unbeschränkten Steuerpflicht	19
1.1.2 „Natürliche Person“ als Voraussetzung der unbeschränkten Steuerpflicht	24
1.1.3 Rechtsfolge der unbeschränkten Steuerpflicht: Welteinkommensprinzip	25
1.1.4 Beschränkte Steuerpflicht	25
1.2 Sachliche Steuerpflicht: Ermittlung des zu versteuernden Einkommens	26
1.2.1 Einkunftsarten bei Verwalter- und/oder Maklertätigkeit	28
1.3 Einkommensteuertarif	30
1.4 Einnahmen und Ausgaben i. S. d. Einkommensteuer	33
1.4.1 Begriff der Einnahmen im Rahmen der Einkünfte	33
1.4.2 Begriff der Aufwendungen im Rahmen der Einkünfte	34
1.4.3 Nachträgliche Einnahmen und Ausgaben	35
1.5 Zeitliche Erfassung von Einnahmen und Ausgaben	36
1.5.1 Erfordernis und Anwendungsbereich der gesetzlichen Vereinnahmungs-/Verausgabungsregel	36
1.5.2 Grundsatz: Zufluss-/Abflussprinzip	37
1.5.3 Erste Ausnahme: regelmäßig wiederkehrende Einnahmen und Ausgaben	38
1.5.4 Zweite Ausnahme: Verteilung von Vorauszahlungen für einen mehr als fünfjährigen Zeitraum	44
1.5.5 Dritte Ausnahme: Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	46
1.5.6 Vierte Ausnahme: Erhaltungsaufwand bei Baudenkmälern	46
1.5.7 Fünfte Ausnahme: Abzugsbeträge bei Sonderausgaben für eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude und Kulturgüter	46
1.5.8 Sechste Ausnahme: Verteilung der Aufwendungen bei größeren Erhaltungsaufwendungen	46
1.5.9 Siebte Ausnahme: Vorschriften über die Absetzungen für Abnutzung	47
1.5.10 Achte Ausnahme: Sondervorschriften für geringwertige Wirtschaftsgüter	47
2 Einkommensteuer: haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen	49
2.1 Abzugsbeträge im Überblick	49

Inhaltsverzeichnis

2.2	Einschränkungen	52
2.2.1	Grundsätzliche Voraussetzung: im Haushalt des Steuerpflichtigen	53
2.2.2	Sonderfall: Haushalt des Erblassers kann für den Erben gelten	56
2.2.3	Belegenheit des Haushalts in der EU oder im EWR	57
2.2.4	Abzugsfähigkeit nur für „Arbeitsentgelt“	57
2.2.5	Keine Betriebsausgaben oder Werbungskosten	57
2.2.6	Keine Sonderausgaben oder außergewöhnlichen Belastungen	59
2.2.7	Vorhandensein einer Rechnung und keine Barzahlung	59
2.2.8	Haushaltsbezogenheit der Höchstbeträge	60
2.3	Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder Dienstleistungen nach § 35a Abs. 1 und 2 EStG	62
2.3.1	Haushaltsnähe	62
2.3.2	Geringfügige Beschäftigung oder andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse	63
2.4	Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen nach § 35a Abs. 3 EStG	65
2.5	Besonderheiten für Wohnungseigentümergemeinschaften und ihre Verwalter	67
2.5.1	Ausweis in der Jahresabrechnung oder Bescheinigung des Verwalters	68
2.5.2	Räumliche Zuordnung von Arbeiten	69
2.5.3	Zeitliche Zuordnung von Zahlungen	70
2.5.4	Musterbescheinigung für Immobilienverwalter	71
2.5.5	Weiterberechnung an Mieter oder unentgeltlich Nutzende	73
3	Einkommensteuer: Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel	75
3.1	Allgemeine Voraussetzungen und Möglichkeiten der Risikovermeidung	75
3.2	Abgrenzung zwischen „gewerblichem Grundstückshandel“ und der Versteuerung als „privates Veräußerungsgeschäft“	77
3.3	Die Tatbestandsmerkmale eines gewerblichen Grundstückshandels	77
3.3.1	Keine private Vermögensverwaltung	78
3.3.2	Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	101
3.3.3	Nachhaltigkeit	102
3.3.4	Problemfälle bei Unterschreiten der Drei-Objekt-Grenze	104
3.3.5	Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten bei Einschaltung Dritter	115
3.3.6	Weder Ausübung der Land- und Forstwirtschaft noch eines freien Berufs oder anderer selbstständiger Tätigkeit	117
3.4	Rechtsfolgen der Bejahung eines gewerblichen Grundstückshandels	119
3.4.1	Umfang des gewerblichen Grundstückshandels	119
3.4.2	Behandlung der zur Veräußerung bestimmten Grundstücke	122
3.4.3	Gewinnermittlung	123
3.5	Beginn des gewerblichen Grundstückshandels	124
3.6	Ende des gewerblichen Grundstückshandels	126
3.7	Vereinfachtes Prüfschema „Gewerblicher Grundstückshandel“	128

4	Einkommensteuer: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	131
4.1	Einkommensteuerliche Erfassung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien	133
4.2	Abgrenzung zu anderen Einkunftsarten	133
4.2.1	Abgrenzung zu Einkünften aus Gewerbebetrieb	134
4.2.2	Abgrenzung zu Einkünften aus nichtselbstständiger Tätigkeit (Arbeitslohn)	136
4.2.3	Abgrenzung zu Einkünften aus Kapitalvermögen	136
4.3	Zurechnung der Einkünfte	138
4.4	Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien	142
4.4.1	Ausführliches Praxisbeispiel zu Mietereinbauten	144
4.5	Werbungskosten bei der Vermietung und Verpachtung von Immobilien	146
4.5.1	Drittaufwand grundsätzlich nicht abzugsfähig	147
4.5.2	Anteilige Kürzung der Werbungskosten	150
4.5.3	Das Veranlassungsprinzip und seine Folgen	153
4.5.4	Sofort abzugsfähige Werbungskosten: kleines ABC	169
4.6	Verluste „auf dem Papier“	184
4.7	Verluste bei Bejahung einer Liebhaberei	185
4.7.1	Überblick	185
4.7.2	Liebhaberei bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung	187
4.8	Verluste bei Bejahung eines „Steuerstundungsmodells“	193
4.8.1	Überblick	193
4.8.2	Tatbestandsvoraussetzung prognostizierte Verluste/ 10%-Grenze	197
4.8.3	Tatbestandsvoraussetzung „modellhafte Gestaltung“	201
4.8.4	Vereinfachtes Prüfschema „Steuerstundungsmodelle“	205
4.9	Verluste bei Ferienwohnungen	205
4.9.1	Ausschließlich vermietete Ferienwohnungen	206
4.9.2	Zeitweise selbst genutzte Ferienwohnungen	208
4.10	Verluste aus Vermietung und Verpachtung bei Miet- und Darlehensverträgen mit Angehörigen	209
4.11	Verluste bei einem „Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten“	213
4.12	Inlandsimmobilien von Steuerausländern und Auslandsimmobilien von Steuerländern	217
4.12.1	Einkommensteuerliche Erfassung bei Mietobjekten eines Steuerinländers im Ausland	218
4.12.2	Einkommensteuerliche Erfassung inländischer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei Steuerausländern	221
5	Einkommensteuer: Bauherengemeinschaften und Immobilienfonds	223
5.1	Besonderheiten bei Bauherengemeinschaften	223
5.1.1	Überblick	224
5.1.2	Einordnung der aufzubringenden Kosten	225

Inhaltsverzeichnis

5.2	Besteuerung der Erträge aus Immobilienfonds	228
5.2.1	Überblick	229
5.2.2	Geschlossene Immobilienfonds	229
6	Einkommensteuer: Nießbrauch an Immobilien	233
6.1	Überblick	233
6.2	Bestellung eines Nießbrauchs zugunsten naher Angehöriger	235
6.3	Einkünftezielung beim unentgeltlichen Zuwendungsnießbrauch	235
6.3.1	Eigentümer	236
6.3.2	Nießbraucher	236
6.4	Einkünftezielung beim entgeltlichen Zuwendungsnießbrauch	237
6.4.1	Eigentümer	237
6.4.2	Nießbraucher	238
6.5	Einkünftezielung beim teilentgeltlichen Zuwendungsnießbrauch	239
6.5.1	Eigentümer	239
6.5.2	Nießbraucher	240
6.6	Einkünftezielung beim Vorbehaltsnießbrauch	240
6.6.1	Eigentümer	240
6.6.2	Nießbraucher	241
7	Einkommensteuer: Grundstücksübertragungen gegen Versorgungsleistungen	243
8	Einkommensteuer: Absetzungen für Abnutzung (AfA/Abschreibungen)	245
8.1	Wechsel der AfA-Methode	246
8.2	Absetzbare Wirtschaftsgüter	248
8.3	Absetzungsberechtigte	250
8.3.1	Überblick	250
8.3.2	Miteigentümer	251
8.3.3	Unentgeltliche Nutzungsüberlassung	253
8.4	AfA-Bemessungsgrundlage	253
8.4.1	Überblick	254
8.4.2	Sonderfall des (teil-)unentgeltlichen Erwerbs	257
8.4.3	Besonderheiten für Gebäude im Betriebsvermögen	259
8.4.4	Erwerb bebauten Grundbesitzes: Kaufpreisaufteilung	263
8.4.5	Spätere Änderung der Bemessungsgrundlage	267
8.5	Pflicht zur AfA/überhöhte oder unterlassene AfA	272
8.6	Beginn und Ende der AfA	274
8.7	Lineare AfA auf Gebäude	278
8.7.1	Gebäude im Privatvermögen	279
8.7.2	Gebäude im Betriebsvermögen	281

8.8	Degressive AfA auf Gebäude	283
8.8.1	Zeitlicher Anwendungsbereich	283
8.8.2	Überblick	284
8.8.3	Besonderheiten für das Jahr der Anschaffung und Veräußerung	286
8.8.4	Gebäude im Privatvermögen	288
8.8.5	Gebäude im Betriebsvermögen	289
8.9	AfA auf Außenanlagen	289
8.10	Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen für Gebäude, Anlagen und Einrichtungen	293
8.10.1	Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG	293
8.10.2	Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmälern nach § 7i EStG („Denkmalabschreibung“)	297
8.10.3	Erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten für bestimmte Anlagen und Einrichtungen bei Gebäuden nach § 82a EStDV	301
8.11	Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung (AfAa) bei Gebäuden	303
8.12	Sonstige Abschreibungsmöglichkeiten bei Gebäuden im Überblick	307
8.13	Lineare AfA auf bewegliche Wirtschaftsgüter	308
8.14	Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	310
9	Einkommensteuer: Anschaffungskosten, Herstellungskosten, nachträglicher Bauaufwand	315
9.1	Anschaffungskosten/Herstellungskosten	315
9.1.1	Anschaffungskosten	315
9.1.2	Herstellungskosten	318
9.2	Nachträglicher Bauaufwand an bestehenden Gebäuden	324
9.2.1	Kein Erhaltungsaufwand wegen vorgenommener Erweiterung	326
9.2.2	Kein Erhaltungsaufwand wegen Herstellung der Betriebsbereitschaft oder wesentlicher Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus	328
9.2.3	Beispiele aus der Praxis	333
9.2.4	Kein Erhaltungsaufwand wegen gesetzlicher Festschreibung von „anschaffungsnahen Herstellungskosten“	335
9.3	Anfall von Erhaltungsaufwand im Zusammenhang mit Herstellungsmaßnahmen	341
9.4	Vereinfachungsregelung bei nachträglichem Herstellungsaufwand	343
10	Einkommensteuer: Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften	345
10.1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	346
10.2	Gebäudeerrichtung während der Zehnjahresfrist	346
10.3	Von der Besteuerung ausgenommene Gebäude und Gebäudeteile	347
10.4	Anschaffung und Veräußerung	349

Inhaltsverzeichnis

10.5	(Teil-)Unentgeltliche Erwerbe	351
10.6	Behaltfrist von zehn Jahren	353
10.7	Rechtsfolgen: Berechnung des Veräußerungsgewinns und Zeitpunkt der Versteuerung	354
10.8	Sonderfall: Aufwendungen für gescheiterte Veräußerung	356
11	Einkommensteuer: Abzugsbeträge bei Sonderausgaben für eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude bzw. für Kulturgüter	359
11.1	Zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	359
11.2	Erhaltungsaufwand für bestimmte Anlagen und Einrichtungen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden	362
11.3	Schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkünfteerzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden	363
12	Einkommensteuer: „Wohn-Riester“ (Eigenheimrente)	365
12.1	Überblick	365
12.2	Verwendung des in einem Altersvorsorgevertrag gebildeten Kapitals für eine selbst genutzte Wohnung	367
12.2.1	Aus einem Altersvorsorgevertrag entnehmbares Kapital („Altersvorsorge-Eigenheimbetrag“)	367
12.2.2	Unschädliche Verwendungsmöglichkeiten	368
12.2.3	Nachgelagerte Besteuerung: Wohnförderkonto	369
12.2.4	Verfahren bei selbst genutzter Wohnung und schädliche Verwendung	373
12.3	Förderung von Tilgungsleistungen als Altersvorsorgebeträge	374
13	Einkommensteuer: Bauabzugsteuer	377
13.1	Bauleistungen	377
13.2	Zum Steuerabzug verpflichtete Leistungsempfänger	379
13.3	Der Leistende	381
13.4	Abstandnahme vom Steuerabzug	381
13.4.1	Vorlage einer Freistellungsbescheinigung	382
13.4.2	Zweiwohnungsregelung	385
13.4.3	Bagatellregelung	387
13.5	Höhe des Steuerabzugs	388
13.6	Verfahren der Anmeldung und Abführung des Abzugsbetrags	389
13.7	Haftung des Leistungsempfängers und Geldbuße	389
13.8	Anrechnung des Steuerabzugs beim Leistenden	390
13.9	Weitere positive Folgen beim Leistungsempfänger nach Anmeldung und Abführung	391
13.10	Abrechnung des Leistungsempfängers mit dem Leistenden	391

13.11	Steuerschuldnerschaft bezüglich der Umsatzsteuer	392
13.12	Zusätzliche Besonderheiten für Wohnungseigentümergemeinschaften und deren Verwalter	393
14	Umsatzsteuer: Grundwissen	397
14.1	Überblick	397
14.1.1	Rechtsform des Leistenden/(Grundstücks-)Gesellschaften und Gemeinschaften	403
14.1.2	Umfang des Unternehmens/Abgrenzung zum Privatbereich	404
14.1.3	Beginn und Ende des Unternehmens	406
14.1.4	Das Unternehmen im Erbfall	406
14.1.5	Der „Kleinunternehmer“	407
14.2	Steuersatz und Steuerberechnung	413
14.3	Entstehung der Steuer	414
14.3.1	„Sollarsteuerung“	414
14.3.2	„Istversteuerung“	415
14.4	Steuerschuldner: Übergang der Steuerschuldnerschaft auf den Leistungs-empfänger	417
14.4.1	Überblick	417
14.4.2	Zusätzliche Besonderheiten für Wohnungseigentümergemeinschaften und deren Verwalter	426
14.5	Vorsteuer	431
14.5.1	Überblick	431
14.5.2	Voraussetzung: Leistungsbezug für das Unternehmen	434
14.5.3	Problemfall gemischte Leistungen, insbesondere gemischt genutzte Grundstücke	436
14.5.4	Sonderproblem: Grundstücke im Miteigentum (in der Regel: von Ehegatten)	454
14.5.5	Sonderproblem: (Ehegatten-)Gemeinschaft als Mieter oder Pächter von Geschäftsgrundstücken	461
14.6	Besteuerungsverfahren: Festsetzung und Erhebung	464
15	Umsatzsteuer: Grundstückskauf und -verkauf	467
15.1	Überblick/Steuerafreiheit	467
15.2	Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerafreiheit) zur Rettung des Vorsteuer-abzugs	471
15.3	Grundstücksumsatz „durch Unternehmer im Rahmen seines Unternehmens“	475
15.4	Grundstücksumsatz in Abgrenzung zur Geschäftsveräußerung	475
15.4.1	Überblick	475
15.4.2	Abgrenzung bei vermieteten bzw. verpachteten Grundstücken im Einzelnen	480

16 Umsatzsteuer: Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	483
16.1 Überblick	483
16.2 Mögliche Steuerfreiheit	485
16.2.1 Überblick	485
16.2.2 Erbringung weiterer Leistungen im Rahmen des Vertragsverhältnisses	486
16.2.3 Ausnahmen von der Steuerfreiheit	489
16.3 Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung des Vorsteuerabzugs	494
16.4 „Rechnung“ als Voraussetzung für den Vorsteuerabzug des Mieters/Pächters	500
16.5 Vermietung selbst angemieteter Ferienwohnungen	501
17 Umsatzsteuer: Vorsteuerabzug bei Änderung der Nutzungsart (ggf. auch Veräußerung)	503
17.1 Überblick	503
17.2 Wirtschaftsgüter, die nicht nur einmalig zur Ausführung von Umsätzen verwendet werden	510
17.3 Wirtschaftsgüter, die nur einmalig zur Ausführung eines Umsatzes verwendet werden	514
17.4 Gegenstände, die nachträglich in ein Wirtschaftsgut eingehen, und nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten	516
17.5 Die Ausführung sonstiger Leistungen an einem Wirtschaftsgut	521
17.6 Sonstige Leistungen, die nicht an einem Wirtschaftsgut ausgeführt werden	522
17.7 Sonderfall: Geschäftsveräußerung im Ganzen	524
18 Umsatzsteuer: Leistungen der Wohnungseigentümergemeinschaften	527
18.1 Steuerfreiheit der Leistungen an die Wohnungs- und Teileigentümer	527
18.2 Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung des Vorsteuerabzugs	528
19 Umsatzsteuer: Behandlung der Verwalter- und Maklerleistungen	535
20 Grunderwerbsteuer	537
20.1 Steuerauslösende Erwerbstatbestände	537
20.1.1 Kaufvertrag und ähnliche Rechtsvorgänge	538
20.1.2 Auflassung, Übergang des Eigentums und Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren	544
20.1.3 Abtretung eines Übereignungsanspruchs oder der Rechte aus einem Meistgebot sowie hierauf ausgerichtete schuldrechtliche Vorgänge	547
20.1.4 Auffangstatbestand: Übergang der rechtlichen oder wirtschaftlichen Verwertungsbefugnis	550
20.1.5 Treuhandverhältnisse	552

20.2	Ausnahmen von der Besteuerung	553
20.2.1	Allgemeine Ausnahmen	554
20.2.2	Besondere Ausnahmen	557
20.3	Steuergegenstand	557
20.3.1	Grundstücke	557
20.3.2	Erbbaurechte, Gebäude auf fremdem Boden sowie Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz	560
20.4	Entstehung der Grunderwerbsteuer	562
20.5	Berechnung der Grunderwerbsteuer	562
20.5.1	Bemessungsgrundlage	563
20.5.2	Steuersatz	567
20.6	Besteuerungsverfahren: Festsetzung und Erhebung	568
20.6.1	Überblick	568
20.6.2	Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs und Rückerwerb sowie spätere Herabsetzung der Gegenleistung	569
21	Erbschaft- und Schenkungsteuer	573
21.1	Überblick	573
21.2	Überblick über die Besonderheiten und Vergünstigungen bei Grundvermögen	575
21.3	Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke („Verschonungsabschlag“)	577
21.4	Steuerbefreiung bei lebzeitiger Zuwendung eines Familienheims an den Ehegatten oder Lebenspartner	579
21.5	Steuerbefreiung des Erwerbs eines Familienheims von Todes wegen durch den Ehegatten oder Lebenspartner	581
21.6	Steuerbefreiung des Erwerbs eines Familienheims von Todes wegen durch Kinder oder Kinder vorverstorbener Kinder	585
21.7	Kurzexkurs: Steuerbefreiung für Betriebsvermögen bei Wohnungsunternehmen	587
	Abkürzungsverzeichnis	589
	Quellenverzeichnis	593
	Literatur	595
	Abbildungsverzeichnis	597
	Stichwortverzeichnis	599