

INHALT

Vorwort	9
I. Einkommensteuer	11
A. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	11
B. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	17
1. Werbungskosten	20
C. Besondere Bestimmung für Einnahmen-Ausgaben-Rechner	21
D. Gewerblicher Grundstückshandel	21
E. Ermittlung des Einkommens	22
F. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen	23
G. Anschaffungskosten	23
H. Herstellungskosten	26
I. Erhaltungsaufwand	30
1. Instandhaltungsaufwendungen	32
2. Instandsetzungsaufwendungen	33
3. Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung	36
4. Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen	37
J. Steuerliche Folgen für die Zehntel- bzw Fünfzehntelabsetzung bei Übertragung des Gebäudes, Aufgabe der Vermietung	38
1. Übertragung	38
2. Aufgabe der Vermietung	39
K. Nutzungseinlagen	40
L. Teilweise private oder betriebliche Nutzung von Gebäuden	40
M. Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	41
N. Miteigentumsgemeinschaft.....	42
O. Änderungen durch das Stabilitätsgesetz 2012 bei der Besteuerung von Grundstücken	43
1. Private Grundstücksveräußerung	43
2. Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken	46
3. Befreiungen	47
4. Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken	53
5. Entnahme und Einlage von Grund und Boden	58
6. Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens	59

7.	Verlustausgleich	59
8.	Besonderer Steuersatz von 25%	60
9.	Veranlagungsoption	61
10.	Regelbesteuerungsoption	62
11.	Selbstberechnung	63
P.	Änderungen durch die Steuerreform 2015/2016	65
1.	Grundstücksveräußerungen	65
2.	Gebäudeabschreibung	66
3.	Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude	66
4.	Verteilung der Instandsetzungsaufwendungen auf 15 Jahre	67
5.	Verlustausgleich	68
6.	Inflationsabschlag	69
7.	Barzahlungsverbot von Arbeitslohn in der Bauwirtschaft	69
II.	Umsatzsteuer	71
A.	Unternehmer – umsatzsteuerbare Umsätze	71
B.	Steuerbefreite Umsätze	73
1.	Wichtige unechte Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit Grundstücken	74
C.	Grundstücksleistungen	80
D.	Miteigentumsgemeinschaft	82
E.	Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	82
1.	Umsatzsteuerliche Besonderheit bei Eigentümer- gemeinschaften	83
2.	Vermietung von Garagen und Abstellplätzen für Fahrzeuge, bei denen Wohnungseigentum begründet wurde	86
3.	Vermietungsgemeinschaft	86
F.	Gemischt genutztes Gebäude	87
G.	Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung	88
1.	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	88
2.	Vorsteuerberichtigung	90
H.	Inkrafttretungsregeln durch das Stabilitätsgesetz 2012 bei der Besteuerung von Grundstücken	91
1.	Einschränkung der Option zur Steuerpflicht	91
2.	Vorsteuerberichtigung bei Verwendung nicht zu Wohn- zwecken	94
3.	Vorsteuerberichtigung bei Verwendung zu Wohnzwecken	94
I.	Änderungen durch die Steuerreform 2015/2016	95
1.	Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	95

2. Leistungen einer Wohnungseigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit Fahrzeugabstellplätzen	96
3. Der ermäßigte Steuersatz von 13%	96
III. Praxisbeispiele zur Erstellung von Steuererklärungen	97
A. Steuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	97
1. Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	97
2. Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	98
3. Beispiel: Einkommensteuererklärung	99
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung	101
B. Steuererklärungen bei Immobilien im Miteigentum (kein Wohnungseigentum begründet)	102
1. Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften/-gemeinschaften (Feststellungserklärung)	102
2. Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im schlichten Miteigentum	103
3. Beispiel: Erklärung der Einkünfte von Personengemeinschaften	104
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung bei Miteigentums-gemeinschaften	105
C. Steuererklärungen bei Immobilien im Wohnungseigentum	105
1. Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Wohnungseigentum	105
2. Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentums-gemeinschaften und bei Immobilien im Wohnungseigentum .	106
3. Beispiel: Einkommensteuererklärung	108
4. Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentums-gemeinschaften	108
Anhang 1 EStR 2000, Wartungserlass 2015 (Auszüge)	110
Anhang 2 UStR 2000, Wartungserlass 2015 (Auszüge)	139
Stichwortverzeichnis	153