

INHALTSVERZEICHNIS

	Rn.	Seite
Vorwort		V
Literaturverzeichnis		XIX
Abkürzungsverzeichnis		XXI
A. Erwerb einer Immobilie	1	1
I. Einleitung: Warum eine Immobilie erwerben? – Eine wirtschaftliche Betrachtung zur Einführung	1	1
1. Steuern sparen	2	1
2. Geldanlage in Immobilien zur Erlangung von Sicherheiten	6	2
3. Wertzuwachs schaffen	7	3
4. Erbschafts-/Schenkungsstrategien	9	4
5. Investitionsentscheidung	10	4
II. Grunderwerbsteuer	41	5
1. Allgemeines	41	8
2. Steuerschuldner	61	9
3. Erfasste Erwerbsvorgänge	63	10
a) Kaufverträge und Auflassung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 GrEStG)	64	11
b) Erwerbsvorgänge kraft Gesetzes (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG)	65	11
c) Umwandlungsvorgänge (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG)	66	12
d) RETT-Blocker (§ 1 Abs. 1 Nr. 3a GrEStG)	70	16
e) Meistgebot im Zwangsversteigungsverfahren (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG)	71	17
f) Weiterleitung des Rechts aus einem Meistgebot (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 GrEStG)	72	17
g) Zwischengeschäfte (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 7 GrEStG)	73	18
h) Erwerb der Verwertungsbefugnis (§ 1 Abs. 2 GrEStG)	75	18
i) Änderung des Gesellschafterbestands (§ 1 Abs. 2a GrStG)	78	20
j) Anteilsvereinigung und Übertragung vereinigter Anteile (§ 1 Abs. 3 und Abs. 4 GrEStG)	80	35
k) Tausch von Grundstücken (§ 1 Abs. 5 GrEStG)	83	36

	Rn.	Seite
l) Verhinderung von Doppelbesteuerung bei einer Aufeinanderfolge von Besteuerungstatbeständen (§ 1 Abs. 6 GrEStG)	84	36
4. Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff und Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer	85	37
a) Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff	85	40
b) Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer	89	54
aa) Allgemeines	89	54
bb) Einheitliches Vertragswerk	93	55
(1) Grundsätzliches	93	55
(2) Enger bürgerlich-rechtlicher Zusammenhang	94	56
(3) Objektiv sachlicher Zusammenhang	95	56
(4) Beteiligung derselben Personen auf der Veräußererseite	96	56
(5) Beteiligung unterschiedlicher Personen auf der Veräußererseite	97	57
(6) Verfassungsrechtliche Bedenken gegen das Institut des einheitlichen Vertragswerkes	100	58
(7) Auffassung der Verwaltung	101	58
(8) Möglichkeiten der Gestaltung	102	73
(9) Reduzierung der Bemessungsgrundlage durch Eigenleistungen	103	74
c) Höhe des Steuersatzes	104	75
5. Grunderwerbsteuerbefreiungen	105	75
a) Allgemeines	105	77
b) Zu den Sonderfällen der Steuerbefreiung	108	79
6. Kaufvertragsaufhebung	109	79
a) Allgemeines	109	80
b) Rückgängigmachung vor Eigentumsübergang	110	81
c) Rückgängigmachung nach Eigentumsübergang	112	82
d) Rückwerb wegen Nichtigkeit des vorangegangenen Erwerbsvorgangs	113	82
III. Umsatzsteuer	161	82
1. Grundlagen	161	82
2. Steuerbare Grundstücksveräußerung	165	84
a) Bagatellregelung	165	84

	Rn.	Seite
b) Gemischte Nutzung	166	85
aa) Grundsätze	166	85
bb) Vorsteuerauschluss nach § 15 Abs. 1b UStG n. F.	169	86
3. Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG	173	87
4. Option nach § 9 Abs. 1 UStG	177	89
5. Bedeutung der Option für die Grunderwerbsteuer	185	91
6. Umkehrung der Steuerschuldnerschaft bei Veräußerungen	188	92
a) Umsatzsteuerpflicht des Grundstückskäufers	188	94
b) Besonderheiten beim Inventar	193	95
c) Musterklausel für den Kaufvertrag	197	97
7. Bauträgerkaufverträge	198	98
8. Berichtigung der Vorsteuern	201	98
9. Wohnungs- und Teileigentum bei Veräußerungen	202	98
10. Erbbaurecht bei Veräußerungen	206	99
11. Geschäftsveräußerung im Ganzen	210	100
a) Voraussetzungen der Steuerbefreiung	210	100
b) Unberechtigter Steuerausweis, Vorsteuerberichtigung und Haftung	217	102
12. Verfahrenshinweise	221	103
13. Schaubild	226	105
IV. Einkommensteuer	261	105
1. Absetzung für Abnutzung (AfA)	262	106
a) Absetzung für Abnutzung (AfA) bei Gebäuden	262	106
aa) Lineare und degressive Absetzungen für Abnutzung (AfA)	262	109
(1) Lineare AfA	263	109
(2) Degressive AfA	264	109
(3) Fehlerhafte Absetzungen und ihre Folgen	266	110
bb) Absetzung für außergewöhnliche technische und wirtschaftliche Abnutzung	267	110
b) Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen, insbesondere bei Baudenkmälern	268	111
aa) Allgemeine Erläuterungen	268	111
bb) Erhöhte Abschreibungen bei Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	269	111
(1) Allgemeine Erläuterungen	269	117

(2)	Ertragsteuerliche Behandlung von Baumaßnahmen an Baudenkmälern und an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	273	119
(i)	§ 7i EStG	273	119
(ii)	§ 11b EStG	279	120
(iii)	§ 7h EStG	282	121
(iv)	§ 10f EStG	287	122
(v)	§ 10g EStG	289	122
(vi)	Problem: Abgrenzung der Anwendungsbereiche der §§ 7i, 7h, 11b, 10f und 10g EStG	291	123
(vii)	Problem: Berücksichtigung von Zuschüssen, Eintrittsgeldern etc.	293	123
cc)	Abgrenzung des begünstigten Herstellungs- und Erhaltungsaufwands	297	124
(1)	Allgemeines	297	124
(2)	Beurteilung auf Grundlage einzelner Baumaßnahmen oder der Gesamtbaumaßnahme	301	126
(3)	Beispiel für die Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand	302	127
(4)	Einzelne nicht von der Förderung erfasste Aufwendungen an einem Baudenkmal	303	128
2.	Anschaffungsnahe Aufwendungen	304	129
a)	Anschaffungs- und Herstellungskosten	305	129
aa)	Anschaffungskosten	305	129
bb)	Herstellungskosten	306	129
cc)	Abgrenzung der Anschaffungs- von den Herstellungskosten	312	130
b)	Erhaltungsaufwendungen	316	131
c)	Anschaffungsnahe Aufwendungen im Einzelnen	321	132
aa)	Frühere Verwaltungsauffassung und BFH-Rechtsprechung	321	132
bb)	Neuregelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG	325	133
(1)	Erläuterungen	325	133
(2)	Anwendungszeiträume	328	134
(3)	Schaubild	329	135

	Rn.	Seite
B. Besitz einer Immobilie	360	137
I. Einkommensteuer – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	361	137
1. Allgemeines	361	138
a) Einführung	361	138
b) Einkünftebestandteile	362	138
aa) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG)	362	138
bb) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen (§ 21 Abs. 1 Nr. 2 EStG)	363	139
cc) Einkünfte aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 EStG)	365	139
2. Begriff der „Vermietung und Verpachtung“	367	140
3. Mietverträge zwischen nahen Angehörigen	368	141
a) Allgemeines	368	141
aa) Begriff der nahen Angehörigen	369	141
bb) Schaubild – Wer gehört zu den nahen Angehörigen?	370	142
cc) Schaubild – Allgemeine Voraussetzungen für die Anerkennung eines Mietvertrages unter nahen Angehörigen	371	143
b) Fremdvergleich	372	143
aa) Allgemeines	372	143
bb) Schaubild	374	144
c) Missbrauch von Gestaltungsrechten	375	144
aa) Allgemeines	375	144
bb) Mietzahlung aus Barunterhalt	376	145
cc) Wechselseitige Vermietungen („Überkreuzvermietungen“) und Gestaltungsmissbrauch	380	146
dd) Vermietung bei doppelter Haushaltsführung	381	147
(1) Keine missbräuchliche Gestaltung	381	147
(2) Schaubild	383	152
ee) Übertragung von Grundstücken im Rahmen vorweggenommener Erbfolge und Rückanmietung	384	152
4. Zurechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	385	153
a) Allgemeines	385	153

	Rn.	Seite
b) Bauherrengemeinschaften	386	153
c) Geschlossene Immobilienfonds	387	154
5. Einkünfteerzielungsabsicht	388	154
a) Kritik am Konzept der Einkünfteerzielungsabsicht	391	155
b) Nicht auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit	392	155
c) Verbilligte Überlassung einer Wohnung	394	156
aa) Rechtslage vor VZ 2012	394	156
bb) Rechtslage ab VZ 2012	396	158
cc) Weitere Konsequenzen	398	158
d) Vermietung einer Ferienwohnung	403	160
aa) Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht	403	160
bb) Keine Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht	405	161
(1) Selbstnutzung der Ferienwohnung	405	161
(2) Unterschreitung der ortsüblichen Vermietungszeit	407	161
(3) Aufwändig gestaltetes oder ausgestattetes Wohnhaus	410	162
(4) Zuordnung der Leerstandszeiten	411	163
e) Leer stehende Immobilie	412	163
aa) Verkaufsabsicht oder Vermietungsabsicht?	414	164
bb) Zeitlich begrenzter Leerstand nach Vermietung bzw. ohne Vorvermietung	416	165
cc) Lang andauernde Leerstandszeiten	419	166
dd) Strukturell bedingter Leerstand	422	167
ee) Leerstand wegen Renovierungsbedürftigkeit	426	168
f) Ermittlung der Überschussprognose	428	169
6. Abgrenzung gegenüber anderen Einkunftsarten	429	170
a) Subsidiaritätsklausel des § 21 Abs. 3 EStG	429	170
b) Abgrenzung der Mieteinnahmen i. S. d. § 21 EStG von den gewerblichen Mieteinnahmen i. S. d. § 15 EStG	432	170
7. Einzelfälle der Vermietung und Verpachtung	434	171
a) Substanzausbeuteverträge	434	171
b) Das Erbbaurecht	437	172
c) Nießbrauch und andere Nutzungsrechte an Grundstücken	440	173
aa) Die einzelnen Arten des Nießbrauchs	441	173
(1) Zuwendungsnißbrauch	441	173

	Rn.	Seite
(2) Vorbehaltsnießbrauch	442	173
(3) Vermächtnisnießbrauch	443	173
(4) Brutto- und Nettonießbrauch	444	173
(5) Quotennießbrauch	445	174
(6) Dingliches Wohnrecht	446	174
bb) Die steuerliche Behandlung der einzelnen Nießbrauchsrechte	447	174
(1) Unentgeltlicher Zuwendungsnießbrauch	447	174
(2) Entgeltlicher Zuwendungsnießbrauch	448	174
(3) Vorbehaltsnießbrauch	450	175
(4) Vermächtnisnießbrauch	451	175
(5) Dingliches Wohnrecht	452	176
8. Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	453	176
a) Begriff und Allgemeines	453	176
b) ABC der Einnahmen	454	176
9. Werbungskosten	455	184
a) Begriff und Allgemeines	455	184
b) Besonderheiten	456	185
aa) Vorweggenommene Werbungskosten	456	185
bb) Nachträgliche Werbungskosten	458	185
cc) Pauschale Werbungskosten	461	186
c) Zu den Werbungskosten im Einzelnen	462	186
aa) Schuldzinsen	463	187
(1) Begriff der Schuldzinsen	463	187
(2) Wirtschaftlicher Zusammenhang	464	187
(3) Schuldzinsenabzug bei gemischt genutzten Gebäuden	466	187
(4) Schuldzinsenabzug nach dem sogenannten Zweikontenmodell	468	189
(5) Schuldzinsen nach Aufgabe der Vermietung	470	189
bb) ABC der Werbungskosten	474	191
10. Nutzungswert der Wohnung im eigenen Haus	475	197
11. Erbauseinandersetzung über Grundstücke	476	197
a) Realteilung ohne Ausgleichszahlung	479	198
b) Realteilung mit Ausgleichszahlung	480	198
c) Ausgleich aus liquiden Mitteln	482	199
d) Übernahme von Nachlassverbindlichkeiten	484	199

	Rn.	Seite
II. Einkommensteuer – Einkünfte aus Gewerbebetrieb und Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft		
	521	200
1. Allgemeines zur Immobilie im Betriebsvermögen	522	200
2. Notwendiges und gewillkürtes Betriebsvermögen	523	200
III. Grundsteuer	527	202
1. Allgemeines	527	208
2. Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer	535	210
a) Argumentation	536	210
b) Verfahrensfragen	537	217
IV. Umsatzsteuer	540	217
1. Umsatzsteuerliche Grundsätze bei Vermietung und Verpachtung	541	217
a) Grundsatz der Umsatzsteuerbefreiung	541	217
b) Option zur Umsatzsteuer	545	218
c) Vorsteueraufteilung	558	222
2. Verwaltung von Wohnungseigentum	563	223
C. Veräußerung einer Immobilie	601	227
I. Einkommensteuer-Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte	601	227
1. Allgemeines	601	229
2. Die einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen	603	230
a) Besteuerungsobjekt	603	230
aa) Grundstücke i. S. d. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 EStG	604	230
(1) Erfasste Objekte	604	230
(2) Steuerbefreiung von Objekten, die zu privaten Wohnzwecken genutzt werden	608	231
(i) Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	609	232
(ii) Begriff „Wohnzweck“	615	233
(iii) Zeitlicher Umfang der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	618	235
bb) Grundstücksgleiche Rechte i. S. v. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 2. Alternative EStG	621	236
(1) Zu berücksichtigende Rechte	621	236
(2) Nicht zu berücksichtigende Rechte	625	237
b) Anschaffung und Veräußerung	626	237
aa) Anschaffung	627	237

	Rn.	Seite
bb) Veräußerung	633	239
c) Veränderung des Grundstücks zwischen Anschaffung und Veräußerung	635	243
d) Spekulationsfrist	636	244
e) Besteuerung von hergestellten Gebäuden	639	244
f) Subjektiver Tatbestand	642	245
3. Rechtsfolgen	643	245
a) Veräußerungsgewinnermittlung	643	245
aa) Veräußerungspreis	644	245
bb) Anschaffungskosten	651	247
cc) Werbungskosten	655	248
b) Weitere Rechtsfolgen	659	249
aa) Behandlung des Veräußerungsgewinns	659	249
bb) Freigrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 5 EStG)	662	250
cc) Behandlung des Veräußerungsverlustes	664	250
dd) Verfahrensmäßige Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei einer Personengesellschaft	665	251
II. Einkommensteuer – Gewerblicher Grundstückshandel	701	252
1. Allgemeines	701	253
2. Drei-Objekt-Theorie	703	254
a) Zählobjekte	707	255
b) Veräußerungen	713	257
aa) Unentgeltliche Übertragungen	715	258
(1) Rechtsnachfolger als Grundstückshändler?	716	258
(2) Rechtsvorgänger als Grundstückshändler?	717	258
bb) Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	721	260
cc) Drei-Objekt-Grenze bei Ehegatten	722	260
dd) Drei-Objekt-Grenze bei Realteilung	723	260
ee) Langjähriger Vorbesitz führt zur privaten Vermögensverwaltung	724	260
ff) Veräußerungen bei Landwirten	725	261
3. Gewerblicher Grundstückshandel unterhalb der Drei-Objekt-Grenze	729	262
a) Veräußerung von Grundstücken durch eine Personengesellschaft/Gemeinschaft	733	264
aa) Ebene der Personengesellschaft/Gemeinschaft	733	264

	Rn.	Seite
bb) Ebene des Gesellschafters	737	265
(1) Fälle der Veräußerung eines Grundstücks durch die Personengesellschaft/ Gemeinschaft	737	265
(2) Fälle der Veräußerung des Anteils an einer Personengesellschaft/ Gemeinschaft	740	266
b) Zwischenschaltung einer GmbH	742	266
c) Weitere Voraussetzungen und Rechtsfolgen	745	267
4. Tatbestandsvoraussetzungen des § 15 Abs. 2 Satz 1 EStG im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels	750	269
a) Nachhaltigkeit des Grundstückshandels	751	269
b) Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	753	270
c) Gewinnerzielungsabsicht	755	271
III. Umsatzsteuer	757	271
IV. Grunderwerbsteuer	758	271
 D. Anhang		273
I. Kaufpreisermittlung		273
II. Aktuelle Verfügungen zur Vermietung und Verpachtung seit dem 1. 1. 2010		274
1. Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach Veräußerung des Mietobjekts oder nach Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht; Anwendung der BFH-Urteile vom 21. Januar 2014 – IX R 37/12 – (BStBl 2015 II S. 631), vom 11. Februar 2014 – IX R 42/13 – (BStBl 2015 II S. 633 und vom 8. April 2014 – IX R 45/13 – (BStBl 2015 II S. 635) (BMF vom 27. 7. 2015 – IV C - S 2211/11/10001, BStBl. I 2015, 581)		274
2. Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete anhand eines Mietspiegels bei verbilligt überlassenen Immobilien (Senatsverwaltung für Finanzen Berlin v. 29. 11. 2013 - III B - S 2253 - 1/2012-2, EStG-Kartei BE § 21 EStG Fach 2 Nr. 1002)		279

3.	Einkommensteuerliche Behandlung von erhaltenen Geldmitteln aus Förderprogrammen, bei denen erst nach Ablauf mehrerer Jahre entschieden werden soll, ob sie endgültig als Zuschuss gewährt oder in Darlehen umgewandelt werden, im Rahmen der Einkünfte aus V + V (Senatsverwaltung für Finanzen Berlin v. 8. 3. 2013 – S 2205-1/2009, EStG-Kartei BE § 21 EStG Fach 1 Nr 1008)	280
4.	Prüfung der verbilligten Überlassung von Wohnraum (§ 21 Abs. 2 EStG); alternative Ermittlung der ortsüblichen Miete. Verfügung der OFD Niedersachsen vom 4. 4. 2012 – S 2253 - 221 - St 233/- St 234 (von der OFD Karlsruhe neu zusammengestellt; OFD Karlsruhe v. 1. 2. 2013 – S 2253, ESt-Kartei BW § 21 EStG Fach 6 Nr 3.1)	281
5.	Einkünfteerzielungsabsicht bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien (Senatsverwaltung für Finanzen Berlin v. 19. 12. 2013 – III B - S 2253 - 1/2012 - 1, EStG-Kartei BE § 21 EStG Fach 1 Nr. 1001)	298
6.	Anschaffungsnahe Herstellungskosten nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG bei erhöhten Absetzungen nach § 7i und § 11b EStG (OFD Frankfurt a. M. v. 2. 8. 2012 – S 2198b A-19-St 215, NWB DokID: GAAAE-16294)	298
7.	Einkunftserzielung bei Vermietung und Verpachtung (Bayerisches Landesamt für Steuern vom 23. 6. 2015 – S 2000/St 32)	300
8.	Grundstücksgemeinschaften (OFD Frankfurt vom 25. 2. 2015 – S 2253 A - 84 - St 213, NWB DokID: AAAAE-87726)	341
III.	Aktuelle Verfügungen zur Grunderwerbsteuer seit dem 1. 1. 2010	351
1.	Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG (Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder v. 18. 2. 2014, BStBl. I 2014, 561)	351
2.	Besteuerung aufschiebend bedingter Leistungen und maßgeblicher Steuersatz (OFD Nordrhein-Westfalen v. 27. 6. 2014 – VV NW OFD NRW 2014-06-27 I, GrESt-Kartei NW § 14 GrEStG Karte 1)	364
3.	Verwaltungsvereinfachung bei der Ermittlung der Gegenleistung (OFD Niedersachsen v. 7. 5. 2014 – S 4521-44-St 262, GrESt-Kartei ND 1983 § 9 GrEStG Karte 13)	365

	Rn.	Seite
4. Behandlung der Instandhaltungsrücklage (OFD Nordrhein-Westfalen v. 10. 12. 2013 – S 4521-2013/4000-St 257, GrEst-Kartei NW § 9 GrEstG Karte 27)		368
5. Steuerschuldner (OFD Niedersachsen v. 9. 4. 2013 – S 4535-5-St 262, GrEst-Kartei ND 1983 § 13 GrEstG Karte 1)		368
6. Grunderwerbsteuerliche Beurteilung von Erbbaurechtsvorgängen (OFD Karlsruhe v. 1. 4. 2013 – S 4500, GrEst-Kartei BW § 1 GrEstG Karte 10)		375
7. Zeitpunkt der Verwirklichung von grunderwerbsteuerlichen Tatbeständen (OFD Münster v. 16. 8. 2011 – S 4430-28-St 24-35, GrEst-Kartei NW § 23 GrEstG Karte 1)		379
Stichwortverzeichnis		381