

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort

3

Kapitel 1 Einführung in die Immobilienbesteuerung

1.1 Sachliche Abgrenzung	9
1.2 Begriffsabgrenzung	10

Kapitel 2 Die Altregelung im Überblick

2.1 Private Grundstücksveräußerungen	11
2.2 Betriebliche Grundstücksveräußerungen	11

Kapitel 3 Die Neuregelung

3.1 Steuerpflichtige Tatbestände	13
3.1.1 Allgemeines	13
3.1.2 Der Grundstücksbegriff	14
3.1.2.1 Grund und Boden und Gebäude	14
3.1.2.2 Grundstücksgleiche Rechte	15
3.1.2.3 Beteiligungen	17
3.1.3 Der Begriff der Veräußerung	17
3.1.3.1 Allgemeines	17
3.1.3.2 Tausch	20
3.1.3.3 Übergabeverträge und Nachlassaufteilung	20
3.1.3.4 Aufteilung bei Trennung und Scheidung	22
3.1.3.5 Wohnungseigentum	22
3.1.3.6 Real- und Zivilteilungen bei Miteigentum	23
3.1.3.7 Grundstücksverlosung	24
3.1.4 Auslandsimmobilien	24
3.1.5 Beschränkte Steuerpflicht	25
3.2 Zeitpunkt der Veräußerung	26
3.3 Befreiungstatbestände	27
3.3.1 Übersicht	27

	Seite
3.3.2 Behördliche Eingriffe und Verfahren	28
3.3.2.1 Behördliche Eingriffe	28
3.3.2.2 Flurbereinigung, Grundstückszusammenlegung, Baulandumlegung	29
3.3.2.3 Entschädigungen für Wertminderungen	30
3.3.3 Hauptwohnsitzbefreiung	31
3.3.3.1 Allgemeines	31
3.3.3.2 Die Begriffe „Eigenheim“ und „Eigentumswohnung“	31
3.3.3.3 Hauptwohnsitzfristen	33
3.3.3.4 Begriff „Hauptwohnsitz“	39
3.3.3.5 Umfang der Befreiung	40
3.3.4 Herstellerbefreiung	42
3.3.4.1 Allgemeines	42
3.3.4.2 Begriff „selbst hergestellt“	42
3.3.4.3 Umfang der Befreiung	43
3.4 Steuersatz und Progression	44
3.5 Optionsmöglichkeiten	45
3.5.1 Veranlagungsoption	45
3.5.2 Option zur Regelbesteuerung	46
3.6 Verlustverwertung	47
3.7 Entlastung aufgrund anderer Steuern	48

Kapitel 4 Die Berechnung

4.1 Alt- oder Neuvermögen	49
4.1.1 Allgemeines	49
4.1.2 Begriff der „Umwidmung“	50
4.2 Bemessungsgrundlage	52
4.2.1 Allgemeines	52
4.2.2 Neuvermögen	53
4.2.2.1 Veräußerungserlös	53
4.2.2.2 Anschaffungskosten	55
4.2.2.3 Werbungskosten bzw Betriebsausgaben	56
4.2.2.4 Inflationsabschlag (bis 31.12.2015)	57
4.2.2.5 Berechnungsschema	58

	Seite
4.2.3 Altvermögen	59
4.2.3.1 Veräußerungserlös	59
4.2.3.2 Anschaffungskosten	59
4.2.3.3 Zu- und Abschläge	60
4.2.3.4 Berechnungsschema	60
4.2.3.5 Option zur Regeleinkünfteermittlung	60
4.3 Berechnungsbeispiele	61
4.4 Sonderfälle	64
4.4.1 Land- und forstwirtschaftliche Pauschalierung	64
4.4.2 Tausch	66
4.4.3 Fiktive Anschaffungskosten	67
4.4.4 Besonderheiten bei Miteigentum und Wohnungseigentum	68
4.4.5 Übernahme der ImmoESt durch den Erwerber	69

Kapitel 5 Einhebung und Abfuhr – Die Verpflichtungen der Parteienvertreter

5.1 Allgemeines	70
5.2 Mitteilung nach § 30c EStG	71
5.2.1 Allgemeines	71
5.2.2 Inhalt	72
5.2.3 Vorgehensweise	72
5.3 Selbstberechnung	73
5.3.1 Ablauf des Verfahrens	73
5.3.2 Datenerhebung und Vollständigkeitserklärung	73
5.3.3 Vorgehensweise bei der Selbstberechnung	76
5.3.4 Entrichtung der ImmoESt	79
5.3.4.1 Allgemeines	79
5.3.4.2 Zeitpunkt des Zuflusses	79
5.3.4.3 Entfall der Abfuhrverpflichtung	81
5.4 Keine Selbstberechnung	82
5.4.1 Ablauf des Verfahrens	82
5.4.2 Datenerhebung und Vorauszahlungsberechnung	82
5.4.3 Vorgehensweise bei der Meldung	83
5.4.4 Besondere Vorauszahlung	85
5.5 Folgen	86

	Seite
5.5.1 Folgen für den Steuerpflichtigen	86
5.5.2 Haftung durch den Parteienvertreter	87
5.5.2.1 Haftung bei Selbstberechnung	87
5.5.2.2 Haftung bei Abgabenerklärung	87
5.5.2.3 Beispiele zur Haftung	88
5.5.3 Weitere Folgen für den Parteienvertreter	90
5.6 Vorgehensweise bei Spezialfällen	91
5.6.1 ImmoESt bei der Verlassenschaft	91
5.6.2 ImmoESt in der Insolvenz und im Zwangsversteigerungsverfahren	92
5.6.3 ImmoESt bei Personengesellschaften mit Körperschaften als Gesellschafter	93
5.6.4 Veräußerung von zu treuen Händen übereigneten Grundstücken	93

Anhang Gesetzestexte

6.1 EStG 1988 in der Fassung vom 1.1.2016 – Bestimmungen für Privatvermögen	95
6.2 EStG 1988 in der Fassung vom 1.1.2016 – Bestimmungen für Betriebsvermögen	100
6.3 EStG 1988 in der Fassung vom 1.1.2016 – Bestimmungen für alle Einkunftsarten	101
6.4 EStG 1988 in der Fassung vom 1.1.2016 – Bestimmungen für Ausländer	102
6.5 KStG 1988 in der Fassung vom 1.1.2016 – Bestimmungen für Körperschaften	103

Anhang

Beispielverzeichnis	105
Paragrafenverzeichnis	106
Stichwortverzeichnis	108