

Inhalt

Vorwort zur 4. Auflage	9
I. Einkommensteuer	11
A. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	11
1. Wohnraumvermietung über Online-Plattformen	17
2. Urlaub am Bauernhof	18
B. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	20
1. Gewerbliche Vermietung	21
2. Außerbetriebliche Vermietung	22
3. Vermietung und Selbstnutzung	23
C. Abschreibung	23
1. Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich	24
2. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich	24
3. Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich	26
4. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich ...	28
3. Gemischt genutzte Gebäude	30
D. Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Gebäude	34
E. Besondere Bestimmung für Einnahmen-Ausgaben-Rechner	37
F. Gewerblicher Grundstückshandel	38
G. Ermittlung des Einkommens	39
H. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen	40
I. Anschaffungskosten	40
J. Herstellungskosten	44
K. Nachweis von Anschaffungs-, Herstellungs-, Instandsetzungs- oder Werbungskosten	49
L. Erhaltungsaufwand	50
1. Instandhaltungsaufwendungen	52
2. Instandsetzungsaufwendungen	53
4. Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung	58
5. Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen	59
M. Steuerliche Folgen für die Fünfzehntelabsetzung bei Übertragung des Gebäudes, Aufgabe der Vermietung und Einlage des Gebäudes in ein Betriebsvermögen	59
1. Übertragung	59

2. Aufgabe der Vermietung	60
3. Einlage des Gebäudes in ein Betriebsvermögen	61
N. Nutzungseinlagen	61
O. Teilweise private oder betriebliche Nutzung von Gebäuden	62
P. Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	62
Q. Miteigentumsgemeinschaft	63
R. Entgeltliche Übertragung (Veräußerung) von Grundstücken	64
1. Grundstück	65
2. Anknüpfungspunkt für die Veräußerung	68
3. Teil der Gegenleistung	71
4. Besonderer Steuersatz von 30 %	74
5. Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken ...	75
6. Entnahme und Einlage von Grund und Boden	84
7. Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens	85
S. Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken	85
T. Befreiungen	90
1. Hauptwohnsitz	90
2. Hauptwohnsitzbefreiung	91
3. Herstellerbefreiung (Errichterbefreiung)	102
4. Behördlicher Eingriff	103
5. Flurbereinigungsverfahren	103
6. Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken	104
U. Selbstberechnung	104
V. Inflationsabschlag	106
W. Barzahlungsverbot für Arbeitslohn in der Bauwirtschaft	106
X. Abzugsverbot für Barumsätze bei Bauleistungen	107
II. Umsatzsteuer	109
A. Unternehmer	109
B. Umsatzsteuerbare Umsätze	110
C. Steuerbefreite Umsätze	112
1. Grundstücksbegriff	113
2. Veräußerung von Grundstücken	114
3. Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken	119
4. Ausnahmen von der unechten Steuerbefreiung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken	125
5. Exkurs Baurecht	133
D. Kleinunternehmer	134
E. Grundstücksleistungen	137

F.	Miteigentumsgemeinschaft	139
G.	Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	140
1.	Wohnungseigentum	140
2.	Vermietung zu Wohnzwecken	142
3.	Erhaltung, Verwaltung und Betrieb der Wohnungseigentums- gemeinschaft	144
4.	Vermietung zu Geschäftszwecken	147
H.	Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool)	148
I.	Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung	148
1.	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	148
2.	Vorsteuerberichtigung	151
J.	Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	160
K.	Umsatzsteuervoranmeldung und Umsatzsteuerjahreserklärung	162
III. Exkurs: Vorsorgewohnung	163
A.	Anschaffungskosten einer Immobilie	164
B.	Werbungskosten/Betriebskosten	164
C.	Verlustausgleich	164
D.	Umsatzsteuer	165
E.	Liebhaberei	165
1.	Betätigungen im Sinne der Liebhabereiverordnung	166
2.	Gewinn- oder Überschusserzielungsabsicht	167
3.	Kriterienprüfung	169
4.	Große Vermietung	171
5.	Kleine Vermietung	173
6.	Wandel einer Betätigung mit Annahme einer Einkunftsquelle in eine Betätigung mit Annahme von Liebhaberei	175
7.	Prognoserechnung	175
8.	Prognoserechnung im Detail	179
9.	Änderung der Bewirtschaftung	182
10.	Weiterwirkende Aufwendungen	183
11.	Sonstige Folgen der Qualifikation einer Betätigung als Liebhaberei ...	184
F.	Umsatzsteuer	184
IV. Praxisbeispiele zur Erstellung von Steuererklärungen	187
A.	Steuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	187
1.	Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	187
2.	Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	188

3. Beispiel: Einkommensteuererklärung	189
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung	192
B. Steuererklärungen bei Immobilien im Miteigentum (kein Wohnungseigentum begründet)	193
1. Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften/-gemeinschaften (Feststellungserklärung)	193
2. Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im schlichten Miteigentum ...	194
3. Beispiel: Erklärung der Einkünfte von Personengemeinschaften	196
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung bei Miteigentumsgemeinschaften	196
C. Steuererklärungen bei Immobilien im Wohnungseigentum	196
1. Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Wohnungseigentum	197
2. Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentumsgemeinschaften und bei Immobilien im Wohnungseigentum	197
3. Beispiel: Einkommensteuererklärung	199
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentumsgemeinschaften	199
Stichwortverzeichnis	203