

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| Vorwort zur 3. Auflage .....   | 21        |
| <b>1 Einkommensteuer: Grundwissen .....</b>  | <b>23</b> |
| 1.1 Persönliche (beschränkte und unbeschränkte) Steuerpflicht .....  | 23        |
| 1.1.1 »Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Inland« als<br>grundsätzliche Voraussetzung der unbeschränkten Steuerpflicht ..... | 23        |
| 1.1.2 »Natürliche Person« als Voraussetzung der unbeschränkten<br>Steuerpflicht .....  | 29        |
| 1.1.3 Rechtsfolge der unbeschränkten Steuerpflicht:<br>Welteinkommensprinzip .....   | 30        |
| 1.1.4 Beschränkte Steuerpflicht .....  | 30        |
| 1.2 Sachliche Steuerpflicht: Ermittlung des zu versteuernden Einkommens .....  | 31        |
| 1.2.1 Schema zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens .....  | 32        |
| 1.2.2 Einkunftsarten bei Verwalter- und/oder Maklertätigkeit .....   | 33        |
| 1.3 Einkommensteuertarif .....   | 36        |
| 1.4 Einnahmen und Ausgaben i. S. d. Einkommensteuer .....  | 37        |
| 1.4.1 Begriff der Einnahmen im Rahmen der Einkünfte .....  | 38        |
| 1.4.2 Begriff der Aufwendungen im Rahmen der Einkünfte .....   | 38        |
| 1.4.3 Nachträgliche Einnahmen und Ausgaben .....   | 39        |
| 1.5 Zeitliche Erfassung von Einnahmen und Ausgaben .....   | 40        |
| 1.5.1 Erfordernis und Anwendungsbereich der gesetzlichen<br>Vereinnahmungs-/Verausgabungsregel .....                               | 40        |
| 1.5.2 Grundsatz: Zufluss-/Abflussprinzip .....   | 41        |
| 1.5.3 Erste Ausnahme: regelmäßig wiederkehrende<br>Einnahmen und Ausgaben .....  | 42        |
| 1.5.4 Zweite Ausnahme: Verteilung von Vorauszahlungen<br>für einen mehr als fünfjährigen Zeitraum .....                            | 47        |
| 1.5.5 Dritte Ausnahme: Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungs-<br>gebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen .....   | 50        |
| 1.5.6 Vierte Ausnahme: Erhaltungsaufwand bei Baudenkmälern .....   | 51        |
| 1.5.7 Fünfte Ausnahme: Abzugsbeträge bei Sonderausgaben<br>für eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude und Kulturgüter .....          | 51        |
| 1.5.8 Sechste Ausnahme: Verteilung der Aufwendungen bei größeren<br>Erhaltungsaufwendungen .....                                   | 51        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 1.5.9    | Siebte Ausnahme: Vorschriften über die Absetzungen für Abnutzung .....   | 51        |
| 1.5.10   | Achte Ausnahme: Sondervorschriften für geringwertige Wirtschaftsgüter .....  | 51        |
| <b>2</b> | <b>Einkommensteuer: haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen .....</b> | <b>53</b> |
| 2.1      | Abzugsbeträge im Überblick .....   | 54        |
| 2.2      | Einschränkungen .....  | 57        |
| 2.2.1    | Grundsätzliche Voraussetzung: im Haushalt des Steuerpflichtigen ....   | 57        |
| 2.2.2    | Sonderfall: geerbte Wohnung .....  | 62        |
| 2.2.3    | Belegenheit des Haushalts in der EU oder im EWR .....  | 63        |
| 2.2.4    | Abzugsfähigkeit nur für »Arbeitsentgelt« .....   | 63        |
| 2.2.5    | Keine Betriebsausgaben oder Werbungskosten .....   | 64        |
| 2.2.6    | Keine Sonderausgaben oder außergewöhnlichen Belastungen .....  | 65        |
| 2.2.7    | Konkurrenzverhältnis zu § 35c EStG: Durchführung energetischer Maßnahmen .....   | 66        |
| 2.2.8    | Vorhandensein einer Rechnung und keine Barzahlung .....  | 66        |
| 2.2.9    | Haushaltsbezogenheit der Höchstbeträge .....   | 67        |
| 2.3      | Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder Dienstleistungen nach § 35a Abs. 1 und 2 EStG .....                      | 68        |
| 2.3.1    | Haushaltsnähe .....  | 69        |
| 2.3.2    | Geringfügige Beschäftigung .....   | 70        |
| 2.3.3    | Andere haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse sowie Dienstleistungen .....   | 71        |
| 2.4      | Handwerkerleistungen nach § 35a Abs. 3 EStG .....  | 72        |
| 2.5      | Besonderheiten für Wohnungseigentümergeinschaften und ihre Verwalter .....   | 74        |
| 2.5.1    | Ausweis in der Jahresabrechnung oder Bescheinigung des Verwalters .....  | 75        |
| 2.5.2    | Räumliche Zuordnung von Arbeiten .....   | 76        |
| 2.5.3    | Zeitliche Zuordnung von Zahlungen .....  | 76        |
| 2.5.4    | Musterbescheinigung für Immobilienverwalter .....  | 77        |
| 2.5.5    | Weiterberechnung an Mieter oder unentgeltlich Nutzende .....   | 79        |
| <b>3</b> | <b>Einkommensteuer: Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel .....</b>   | <b>81</b> |
| 3.1      | Allgemeine Voraussetzungen und Möglichkeiten der Risikovermeidung .....  | 81        |
| 3.2      | Abgrenzung zwischen »gewerblichem Grundstückshandel« und »privatem Veräußerungsgeschäft« .....                         | 83        |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| 3.3      | Tatbestandsmerkmale des gewerblichen Grundstückshandels .....   | 83  |
| 3.3.1    | Keine private Vermögensverwaltung .....   | 84  |
| 3.3.1.1  | Grundsatz der »Drei-Objekt-Grenze« .....  | 84  |
| 3.3.1.2  | Anwendung der »Drei-Objekt-Grenze« in Sonderfällen .....  | 90  |
| 3.3.1.3  | Berechnung und Handhabung des erforderlichen<br>zeitlichen Zusammenhangs (»Fünfjahresfrist«) .....                          | 93  |
| 3.3.1.4  | Regelmäßige Irrelevanz des Veräußerungsanlasses<br>sowie von Absichtserklärungen .....                                      | 95  |
| 3.3.1.5  | Begriff des »Objekts« im Sinne der »Drei-Objekt-Grenze« ...   | 96  |
| 3.3.1.6  | »Objekt« bei langfristiger Vermietung .....   | 102 |
| 3.3.1.7  | »Objekt« bei Nutzung zu eigenen Wohnzwecken .....   | 104 |
| 3.3.1.8  | »Objekt« bei Belegenheit des Grundstücks im Ausland .....   | 108 |
| 3.3.1.9  | »Objekt« bei Beteiligung an Grundstückspersonenge-<br>sellschaften oder -gemeinschaften .....                               | 109 |
| 3.3.1.10 | Gründung einer GmbH für Grundstücksgeschäfte .....  | 112 |
| 3.3.1.11 | Besonderheiten bei Erbfall, vorweggenommener<br>Erbfolge oder Schenkung sowie bei bewusster<br>Weitergabe ohne Gewinn ..... | 114 |
| 3.3.2    | Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr .....   | 117 |
| 3.3.3    | Nachhaltigkeit .....  | 118 |
| 3.3.4    | Problemfälle bei Unterschreiten der »Drei-Objekt-Grenze« .....  | 120 |
| 3.3.4.1  | Verlassen der privaten Vermögensverwaltung auch<br>unterhalb der »Drei-Objekt-Grenze« .....                                 | 121 |
| 3.3.4.2  | Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr<br>in Ein-Objekt-Fällen .....   | 126 |
| 3.3.4.3  | Nachhaltigkeit in Ein-Objekt-Fällen .....   | 126 |
| 3.3.5    | Zusammenfassendes Praxisbeispiel (Nachhaltigkeit<br>und Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr) .....          | 130 |
| 3.3.6    | Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten bei Einschaltung Dritter ...  | 132 |
| 3.3.7    | Keine Ausübung der Land- und Forstwirtschaft, eines freien<br>Berufs oder einer anderen selbstständigen Tätigkeit .....     | 134 |
| 3.4      | Rechtsfolgen der Bejahung eines gewerblichen Grundstückshandels .....   | 136 |
| 3.4.1    | Umfang des gewerblichen Grundstückshandels .....  | 137 |
| 3.4.2    | Behandlung der zur Veräußerung bestimmten Grundstücke .....   | 140 |
| 3.4.3    | Gewinnermittlungsart .....  | 142 |
| 3.5      | Beginn des gewerblichen Grundstückshandels .....  | 143 |
| 3.6      | Ende des gewerblichen Grundstückshandels .....  | 146 |
| 3.7      | Vereinfachtes Prüfschema zum gewerblichen Grundstückshandel .....   | 147 |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>4</b> | <b>Einkommensteuer: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b>                                    | <b>149</b> |
| 4.1      | Einkommensteuerliche Erfassung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien          | 153        |
| 4.2      | Abgrenzung zu anderen Einkunftsarten  | 153        |
| 4.2.1    | Abgrenzung zu Einkünften aus Gewerbebetrieb   | 154        |
| 4.2.2    | Abgrenzung zu Einkünften aus nichtselbstständiger Tätigkeit (Arbeitslohn)                           | 160        |
| 4.2.3    | Abgrenzung zu Einkünften aus Kapitalvermögen  | 161        |
| 4.3      | Zurechnung der Einkünfte  | 163        |
| 4.4      | Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien   | 167        |
| 4.5      | Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung von Immobilien  | 171        |
| 4.5.1    | Grundsätzliches Abzugsverbot für Drittaufwand   | 172        |
| 4.5.1.1  | Erste Ausnahme: Abkürzung des Zahlungswegs  | 173        |
| 4.5.1.2  | Zweite Ausnahme: Abkürzung des Vertragswegs   | 173        |
| 4.5.2    | Anteilige Kürzung der Werbungskosten  | 175        |
| 4.5.2.1  | Kürzung der Werbungskosten bei verbilligter Miete   | 175        |
| 4.5.2.2  | Kürzung der Werbungskosten bei teilweiser Selbstnutzung   | 187        |
| 4.5.3    | Das Veranlassungsprinzip und seine Folgen   | 187        |
| 4.5.3.1  | Vorweggenommene Werbungskosten: Anfall vor der Einkünfteerzielung und bei vorübergehendem Leerstand | 188        |
| 4.5.3.2  | Vergebliche Werbungskosten  | 196        |
| 4.5.3.3  | Nachträgliche Werbungskosten  | 198        |
| 4.5.3.4  | Sonderfall: Nachträgliche Schuldzinsen  | 202        |
| 4.5.3.5  | Sonderfall: Vorfälligkeitsentschädigung   | 209        |
| 4.5.4    | Sofort abzugsfähige Werbungskosten: kleines ABC   | 211        |
| 4.6      | Verluste »auf dem Papier«   | 239        |
| 4.7      | Verluste bei Bejahung einer Liebhaberei   | 240        |
| 4.7.1    | Überblick: Einführung in die Problematik  | 240        |
| 4.7.1.1  | »Totalgewinn« bzw. »Totalüberschuss« der einzelnen Einkunftsquelle                                  | 241        |
| 4.7.1.2  | Bestimmung des Prognosezeitraums (»Totalperiode«)   | 243        |
| 4.7.2    | Liebhaberei bei der Einkunftsart »Vermietung und Verpachtung«                                       | 245        |
| 4.7.2.1  | Grundsätzlich nur bei auf Dauer angelegter Vermietung von Wohnungen kein Liebhabereitest            | 245        |
| 4.7.2.2  | Voraussetzung der Vermietung »auf Dauer«  | 248        |
| 4.7.2.3  | Besondere Konstellationen, die bei Wohnungsvermietung zur Liebhaberei führen                        | 252        |
| 4.7.2.4  | Darlegung der Einkünfteerzielungsabsicht  | 255        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 4.7.2.5  | Spätere Veränderungen und ursprüngliche Verknennung der Gegebenheiten durch den Steuerpflichtigen .....         | 256        |
| 4.7.2.6  | Leerstand bzw. verbilligte Wohnungsvermietung .....   | 257        |
| 4.7.2.7  | Vorgehensweise bei Durchführung eines Liebhabereitests .....  | 257        |
| 4.8      | Verluste bei Bejahung eines »Steuerstundungsmodells« .....  | 258        |
| 4.8.1    | Überblick .....   | 258        |
| 4.8.2    | Tatbestandsvoraussetzung prognostizierte Verluste/10 %-Grenze .....   | 261        |
| 4.8.3    | Tatbestandsvoraussetzung »modellhafte Gestaltung« .....   | 265        |
| 4.8.4    | Vereinfachtes Prüfschema »Steuerstundungsmodelle« .....   | 269        |
| 4.9      | Verluste bei Ferien- und sonstigen für »Kurzzeitmieter« bestimmten Wohnungen .....                              | 269        |
| 4.9.1    | Ausschließlich vermietete Ferien- und sonstige für »Kurzzeitmieter« bestimmte Wohnungen .....                   | 271        |
| 4.9.2    | Zeitweise selbst genutzte Ferien- und sonstige für »Kurzzeitmieter« bestimmte Wohnungen .....                   | 275        |
| 4.10     | Verluste bzw. Aufwendungen bei Verträgen mit nahestehenden Personen/Angehörigen .....                           | 276        |
| 4.10.1   | Begriff der nahestehenden Person .....  | 276        |
| 4.10.2   | Bestehende Sondervoraussetzungen .....  | 280        |
| 4.10.2.1 | Bürgerlich-rechtliche Wirksamkeit des Vertrags .....  | 280        |
| 4.10.2.2 | Fremdvergleich des Vertrags .....   | 281        |
| 4.10.2.3 | Tatsächliche Durchführung des Vertrags .....  | 285        |
| 4.10.2.4 | Besondere Betrachtung: Kauf- und Übertragungsverträge .....   | 286        |
| 4.11     | Verluste bei einem »Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten« .....  | 290        |
| 4.12     | Inlandsimmobilien von Steuerausländern und Auslandsimmobilien von Steuerinländern .....                         | 295        |
| 4.12.1   | Einkommensteuerliche Erfassung bei Mietobjekten eines Steuerinländers im Ausland .....                          | 295        |
| 4.12.2   | Einkommensteuerliche Erfassung inländischer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei Steuerausländern ..... | 300        |
| 5        | <b>Einkommensteuer: Bauherrengemeinschaften und Immobilienfonds .....</b>                                       | <b>301</b> |
| 5.1      | Besonderheiten bei Bauherrengemeinschaften .....  | 301        |
| 5.1.1    | Überblick .....   | 302        |
| 5.1.2    | Einordnung der aufzubringenden Kosten .....   | 303        |
| 5.2      | Besteuerung der Erträge aus Immobilienfonds .....   | 306        |
| 5.2.1    | Überblick .....   | 306        |
| 5.2.2    | Geschlossene Immobilienfonds .....  | 306        |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| <b>6</b> | <b>Einkommensteuer: Nießbrauch an Immobilien</b>   | <b>309</b> |
| 6.1      | Überblick  | 309        |
| 6.2      | Bestellung eines Nießbrauchs zugunsten naher Angehöriger   | 311        |
| 6.3      | Einkünfteerzielung bei unentgeltlichem Zuwendungsnießbrauch  | 311        |
| 6.3.1    | Eigentümer   | 311        |
| 6.3.2    | Nießbraucher   | 311        |
| 6.4      | Einkünfteerzielung bei entgeltlichem Zuwendungsnießbrauch  | 312        |
| 6.4.1    | Eigentümer   | 313        |
| 6.4.2    | Nießbraucher   | 313        |
| 6.5      | Einkünfteerzielung bei teilentgeltlichem Zuwendungsnießbrauch  | 314        |
| 6.5.1    | Eigentümer   | 314        |
| 6.5.2    | Nießbraucher   | 315        |
| 6.6      | Einkünfteerzielung bei Vorbehaltsnießbrauch  | 315        |
| 6.6.1    | Eigentümer   | 315        |
| 6.6.2    | Nießbraucher   | 316        |
| <b>7</b> | <b>Einkommensteuer: Grundstücksübertragungen<br/>gegen Versorgungsleistungen</b>                                       | <b>317</b> |
| <b>8</b> | <b>Einkommensteuer: Absetzungen für Abnutzung (AfA/Abschreibungen)</b>   | <b>319</b> |
| 8.1      | Wechsel der AfA-Methode  | 321        |
| 8.2      | Absetzbare Wirtschaftsgüter  | 322        |
| 8.3      | Absetzungsberechtigte  | 325        |
| 8.3.1    | Überblick  | 325        |
| 8.3.2    | Nähere Betrachtung: Miteigentümer  | 328        |
| 8.3.3    | Unentgeltliche Nutzungsüberlassung   | 332        |
| 8.4      | AfA-Bemessungsgrundlage  | 332        |
| 8.4.1    | Überblick  | 332        |
| 8.4.2    | Sonderfall des (teil-)unentgeltlichen Erwerbs  | 335        |
| 8.4.3    | Besonderheiten für Gebäude im Betriebsvermögen bzw.<br>bei (teil-)entgeltlicher Übertragung aus einem Betriebsvermögen | 339        |
| 8.4.4    | Erwerb bebauten Grundbesitzes: Kaufpreisaufteilung   | 345        |
| 8.4.5    | Spätere Änderung der Bemessungsgrundlage   | 351        |
| 8.4.5.1  | Grundfälle   | 351        |
| 8.4.5.2  | Besonderheit: Schaffung eines neuen Wirtschaftsguts<br>durch die nachträglichen Maßnahmen                              | 355        |
| 8.5      | Pflicht zur AfA/überhöhte oder unterlassene AfA  | 362        |
| 8.6      | Beginn und Ende der AfA  | 364        |
| 8.7      | Lineare AfA auf Gebäude  | 368        |
| 8.7.1    | Gebäude im Privatvermögen  | 369        |
| 8.7.2    | Gebäude im Betriebsvermögen  | 372        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 8.8      | Degressive AfA auf Gebäude .....  | 374        |
| 8.8.1    | Zeitlicher Anwendungsbereich .....  | 374        |
| 8.8.2    | Überblick .....   | 375        |
| 8.8.3    | Gebäude im Privatvermögen .....   | 377        |
| 8.8.4    | Gebäude im Betriebsvermögen .....   | 379        |
| 8.8.5    | Besonderheit: »Jahresprinzip« für alle Jahre außer dem Jahr<br>der Beendigung der Einkünfteerzielung .....                              | 379        |
| 8.9      | AfA auf Außenanlagen .....  | 381        |
| 8.9.1    | Betriebsgebäude .....   | 381        |
| 8.9.2    | Mietwohngrundstücke .....   | 385        |
| 8.10     | Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen für Gebäude<br>und sonstige Wirtschaftsgüter .....   | 388        |
| 8.10.1   | Überblick .....   | 388        |
| 8.10.2   | Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten<br>und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG .....                | 391        |
| 8.10.3   | Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmälern nach § 7i EStG<br>(»Denkmalabschreibung«) .....   | 398        |
| 8.10.4   | Erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten für bestimmte Anlagen<br>und Einrichtungen bei Gebäuden nach § 82a EStDV (ausgelaufen) ..... | 403        |
| 8.10.5   | Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG zur Förderung<br>des Mietwohnungsneubaus .....   | 403        |
|          | 8.10.5.1 Überblick .....  | 403        |
|          | 8.10.5.2 Rückgängigmachung der in Anspruch genommenen<br>Sonderabschreibungen .....   | 414        |
|          | 8.10.5.3 Förderhöchstgrenze nach EU-Recht .....   | 417        |
| 8.11     | Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche<br>Abnutzung (AfaA) bei Gebäuden oder Gartenanlagen .....                | 418        |
| 8.12     | Sonstige Abschreibungsmöglichkeiten bei Gebäuden im Überblick .....   | 422        |
| 8.13     | Lineare AfA auf bewegliche Wirtschaftsgüter .....   | 423        |
| 8.14     | Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) .....  | 425        |
| <b>9</b> | <b>Einkommensteuer: Anschaffungskosten, Herstellungskosten,<br/>nachträglicher Bauaufwand .....</b>                                     | <b>429</b> |
| 9.1      | Anschaffungskosten/Herstellungskosten .....   | 429        |
| 9.1.1    | Anschaffungskosten .....  | 430        |
| 9.1.2    | Herstellungskosten .....  | 434        |
| 9.1.3    | Wichtige Herstellungskosten: kleines ABC .....  | 435        |
| 9.2      | Nachträglicher Bauaufwand an bestehenden Gebäuden .....   | 440        |
| 9.2.1    | Erhaltungsaufwendungen .....  | 442        |
| 9.2.2    | Erweiterungen .....   | 442        |

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 9.2.3   | Herstellung der Betriebsbereitschaft oder wesentliche Verbesserung durch »Standardanhebung« .....  | 444 |
| 9.2.3.1 | Standardanhebung bei Wohngebäuden durch Verbesserung der grundlegenden Ausstattungsmerkmale .....  | 445 |
| 9.2.3.2 | Standardanhebung bei Wohngebäuden durch Verwendung außergewöhnlich hochwertiger Materialien oder deutliche Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer .....  | 451 |
| 9.2.3.3 | Standardanhebung bei Betriebsgebäuden .....  | 453 |
| 9.2.4   | Beispielfälle aus der Praxis .....   | 455 |
| 9.2.5   | Gesetzliche Festschreibung von »anschaffungsnahen Herstellungskosten« nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG .....  | 458 |
| 9.3     | Anfall von Erhaltungsaufwand im Zusammenhang mit Herstellungsmaßnahmen .....   | 466 |
| 9.4     | Vereinfachungsregelung bei geringem nachträglichem Herstellungsaufwand .....   | 467 |
| 10      | <b>Einkommensteuer: Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften</b> .....  | 469 |
| 10.1    | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte .....  | 470 |
| 10.2    | Im Ausland belegene Grundstücke .....  | 472 |
| 10.3    | Gebäudeerrichtung während der Zehnjahresfrist .....  | 474 |
| 10.4    | Von der Besteuerung ausgenommene Gebäude und Gebäudeteile bei eigenen Wohnzwecken .....  | 474 |
| 10.5    | Anschaffung und Veräußerung sowie Feststellung der Einkünfte .....   | 481 |
| 10.6    | (Teil-)Unentgeltliche Erwerbe .....  | 490 |
| 10.7    | Behaltefrist von zehn Jahren .....   | 495 |
| 10.8    | Rechtsfolgen: Berechnung des Veräußerungsgewinns und Zeitpunkt der Versteuerung .....  | 496 |
| 10.9    | Sonderfall: Aufwendungen für gescheiterte Veräußerung .....  | 500 |
| 11      | <b>Einkommensteuer: Steuervergünstigungen für eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude bzw. für Kulturgüter</b> .....                                      | 503 |
| 11.1    | Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten sowie städtebaulichen Entwicklungsbereichen ..... | 503 |
| 11.1.1  | Überblick .....  | 504 |
| 11.1.2  | Anschaffungs- und Herstellungskosten .....   | 505 |
| 11.1.3  | Erhaltungsaufwendungen .....   | 506 |
| 11.1.4  | Objektbeschränkung .....   | 507 |
| 11.2    | Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden .....  | 509 |
| 11.2.1  | Überblick .....  | 509 |



|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 11.2.2    | Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen .....  | 511        |
| 11.2.2.1  | Antragstellung .....   | 511        |
| 11.2.2.2  | Anforderungen an das begünstigte Objekt und<br>die durchzuführenden Maßnahmen .....  | 512        |
| 11.2.2.3  | Nutzung zu eigenen Wohnzwecken .....   | 513        |
| 11.2.2.4  | Keine Steuerermäßigung bei anderweitiger<br>Berücksichtigung der Aufwendungen .....  | 516        |
| 11.2.2.5  | Deutschsprachige Rechnung und Zahlung auf das<br>Konto des Leistungserbringers .....   | 516        |
| 11.2.3    | Behandlung bei Miteigentümern .....  | 516        |
| 11.2.4    | Behandlung bei Wohnungseigentümergeinschaften .....  | 517        |
| 11.2.5    | Vorweggenommene Erbfolge und Erbfall .....   | 517        |
| 11.2.6    | Zeitlicher Anwendungsbereich .....   | 518        |
| 11.3      | Schutzwürdige Kulturgüter (keine Einkünfteerzielung,<br>keine eigenen Wohnzwecke) .....  | 518        |
| 11.4      | Erhaltungsaufwand für bestimmte Anlagen und Einrichtungen<br>bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (ausgelaufen) ..... | 519        |
| <b>12</b> | <b>Einkommensteuer: Bauabzugsteuer .....</b>   | <b>521</b> |
| 12.1      | Bauleistungen .....  | 521        |
| 12.2      | Zum Steuerabzug verpflichtete Leistungsempfänger .....   | 523        |
| 12.3      | Leistender .....   | 524        |
| 12.4      | Abstandnahme vom Steuerabzug .....   | 525        |
| 12.4.1    | Vorlage einer Freistellungsbescheinigung .....   | 525        |
| 12.4.1.1  | Überblick .....  | 526        |
| 12.4.1.2  | Widerruf und Rücknahme der<br>Freistellungsbescheinigung .....   | 527        |
| 12.4.2    | Zweiwohnungsregelung .....   | 528        |
| 12.4.3    | Bagatellregelung .....   | 531        |
| 12.5      | Höhe des Steuerabzugs .....  | 532        |
| 12.6      | Verfahren der Anmeldung und Abführung des Abzugsbetrags .....  | 532        |
| 12.7      | Haftung des Leistungsempfängers und Geldbuße .....   | 533        |
| 12.8      | Anrechnung des Steuerabzugs beim Leistenden .....  | 534        |
| 12.9      | Weitere positive Folgen beim Leistungsempfänger nach Anmeldung<br>und Abführung .....  | 534        |
| 12.10     | Abrechnung des Leistungsempfängers mit dem Leistenden .....  | 535        |
| 12.11     | Steuerschuldnerschaft bezüglich der Umsatzsteuer .....   | 535        |
| 12.12     | Zusätzliche Besonderheiten für Wohnungseigentümergeinschaften<br>und deren Verwalter .....                                     | 536        |

|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| <b>13</b>   | <b>Umsatzsteuer: Grundwissen</b>  | <b>539</b> |
| <b>13.1</b> | <b>Überblick</b>  | <b>539</b> |
| 13.1.1      | Rechtsform des Leistenden/(Grundstücks-)Gesellschaften<br>und Gemeinschaften                            | 545        |
| 13.1.1.1    | Grundsätze  | 545        |
| 13.1.1.2    | Behandlung der »Bruchteilsgemeinschaften«<br>durch den BFH seit dem Urteil vom 22.11.2018,<br>V R 65/17 | 547        |
| 13.1.2      | Umfang des Unternehmens/Abgrenzung zum Privatbereich  | 552        |
| 13.1.3      | Beginn und Ende des Unternehmens  | 553        |
| 13.1.4      | Das Unternehmen im Erbfall  | 553        |
| 13.1.5      | Der »Kleinunternehmer«  | 554        |
| 13.1.5.1    | Voraussetzungen und Rechtsfolgen  | 555        |
| 13.1.5.2    | Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung  | 559        |
| 13.1.5.3    | Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung (»Option«)  | 559        |
| 13.2        | Steuersatz und Steuerberechnung   | 561        |
| 13.3        | Entstehung der Steuer   | 561        |
| 13.3.1      | Regelfall: »Sollversteuerung«   | 562        |
| 13.3.2      | »Istversteuerung«   | 563        |
| 13.4        | Steuerschuldner – Übergang der Steuerschuldnerschaft<br>auf den Leistungsempfänger                      | 565        |
| 13.4.1      | Überblick   | 565        |
| 13.4.2      | Zusätzliche Besonderheiten für Wohnungseigentümergeinschaften<br>und deren Verwalter                    | 572        |
| 13.5        | Vorsteuer   | 576        |
| 13.5.1      | Überblick   | 576        |
| 13.5.2      | Voraussetzung: Leistungsbezug für das Unternehmen   | 580        |
| 13.6        | Sonderpöblem Vorsteuer: gemischte Leistungen, insbesondere<br>gemischt genutzte Grundstücke             | 581        |
| 13.6.1      | Zuordnungswahlrecht bei Grundstücken  | 582        |
| 13.6.1.1    | Grundsatz   | 582        |
| 13.6.1.2    | Ausnahme bei nichtwirtschaftlicher Tätigkeit<br>im engeren Sinne  | 584        |
| 13.6.1.3    | Herstellungskosten eines Gebäudes als Objekt<br>der Zuordnungsentscheidung                              | 585        |
| 13.6.1.4    | Nachträgliche Herstellungskosten als Objekt<br>der Zuordnungsentscheidung                               | 586        |
| 13.6.1.5    | Mengenmäßig aufteilbare Lieferungen (vertretbare Sachen)<br>als Objekt der Zuordnungsentscheidung       | 587        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 13.6.1.6  | Erhaltungsaufwand als Objekt der<br>Zuordnungsentscheidung .....   | 588        |
| 13.6.1.7  | Vom Gebäude getrennte Bauobjekte, Außenanlagen<br>sowie Teile des Grund und Bodens als gesonderte<br>Zuordnungsobjekte ..... | 589        |
| 13.6.2    | Ausübung des Zuordnungswahlrechts .....  | 590        |
| 13.6.2.1  | Grundsätzliche Ausübung .....  | 590        |
| 13.6.2.2  | Bisherige Rechtsprechung des BFH .....   | 591        |
| 13.6.2.3  | Die Entscheidung des EuGH vom 14.10.2021 .....   | 594        |
| 13.6.2.4  | Das Urteil des EuGH vom 14.10.2021 im Detail .....   | 595        |
| 13.6.2.5  | Folgen für die Praxis und Handlungsdirektiven<br>nach dem Urteil des EuGH vom 14.10.2021 .....                               | 597        |
| 13.6.3    | Eintopf-Theorie: Zuordnungsobjekt bei Herstellung/Anschaffung<br>eines gemischt genutzten Gebäudes .....                     | 599        |
| 13.6.4    | Richtiger Aufteilungsmaßstab bei gemischt genutzten Gebäuden .....   | 599        |
| 13.6.4.1  | Grundsätze nach jedenfalls bisheriger<br>BFH-Rechtsprechung .....  | 599        |
| 13.6.4.2  | Aktuelle Entwicklungen zum »Regel-Ausnahme-Verhältnis«:<br>Umsatzschlüssel vor Flächenschlüssel .....                        | 603        |
| 13.6.4.3  | Aktuelle Entwicklungen in der Frage der einzubeziehenden<br>Flächen .....  | 605        |
| 13.6.5    | Praxisbeispiele .....  | 607        |
| 13.7      | Sonderproblem: Grundstücke im Miteigentum (in der Regel: von Ehegatten) .....  | 617        |
| 13.7.1    | Wichtiger Hinweis auf die derzeitige Rechtslage .....  | 617        |
| 13.7.2    | Problematiken und Lösungen .....   | 618        |
| 13.8      | Sonderproblem: (Ehegatten-)Gemeinschaft als Mieter oder Pächter<br>von Geschäftsgrundstücken .....                           | 626        |
| 13.8.1    | Wichtiger Hinweis auf die derzeitige Rechtslage .....  | 626        |
| 13.8.2    | Problematiken und Lösungen .....   | 627        |
| 13.9      | Besteuerungsverfahren: Festsetzung und Erhebung .....  | 629        |
| <b>14</b> | <b>Umsatzsteuer: Grundstückskauf und -verkauf .....</b>  | <b>631</b> |
| 14.1      | Überblick/Steuerfreiheit .....   | 631        |
| 14.2      | Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung<br>des Vorsteuerabzugs .....                                | 635        |
| 14.3      | Grundstücksumsatz »durch Unternehmer im Rahmen<br>seines Unternehmens« .....   | 639        |
| 14.4      | Grundstücksumsatz in Abgrenzung zur Geschäftsveräußerung .....   | 639        |
| 14.4.1    | Überblick .....  | 640        |
| 14.4.2    | Abgrenzung bei vermieteten bzw. verpachteten Grundstücken<br>im Einzelnen .....  | 644        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>15</b> | <b>Umsatzsteuer: Vermietung und Verpachtung von Grundstücken</b>  | <b>651</b> |
| 15.1      | Überblick   | 651        |
| 15.2      | Mögliche Steuerfreiheit   | 653        |
| 15.2.1    | Überblick   | 653        |
| 15.2.2    | Erbringung weiterer Leistungen im Rahmen<br>des Vertragsverhältnisses   | 655        |
| 15.2.2.1  | Nebenleistungen   | 655        |
| 15.2.2.2  | Gemischte Verträge und Verträge besonderer Art  | 657        |
| 15.2.3    | Ausnahmen von der Steuerfreiheit  | 660        |
| 15.2.3.1  | Vermietung von Wohn- und Schlafräumen<br>(Bereithaltung zur kurzfristigen Beherbergung<br>von Fremden)                | 661        |
| 15.2.3.2  | Vermietung von Plätzen für das Abstellen<br>von Fahrzeugen  | 662        |
| 15.2.3.3  | Kurzfristige Vermietung von Campingplätzen  | 664        |
| 15.2.3.4  | (Mit-)Vermietung und Verpachtung von<br>Betriebsvorrichtungen   | 665        |
| 15.3      | Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung<br>des Vorsteuerabzugs                               | 666        |
| 15.4      | Rechnung als Voraussetzung für den Vorsteuerabzug des Mieters/Pächters  | 675        |
| 15.5      | Vermietung selbst angemieteter Ferienwohnungen: Margenbesteuerung   | 676        |
| <b>16</b> | <b>Umsatzsteuer: Berichtigung des Vorsteuerabzugs bei Änderung<br/>der Nutzungsart (ggf. auch Veräußerung)</b>        | <b>679</b> |
| 16.1      | Überblick   | 679        |
| 16.2      | Wirtschaftsgüter – nicht nur einmalige Verwendung zur Ausführung<br>von Umsätzen                                      | 687        |
| 16.3      | Wirtschaftsgüter – einmalige Verwendung zur Ausführung eines Umsatzes   | 691        |
| 16.4      | Gegenstände (nachträglicher Eingang in ein Wirtschaftsgut)<br>und nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten | 693        |
| 16.5      | Die Ausführung sonstiger Leistungen an einem Wirtschaftsgut   | 698        |
| 16.6      | Sonstige Leistungen – keine Ausführung an einem Wirtschaftsgut  | 699        |
| 16.7      | Sonderfall: Geschäftsveräußerung im Ganzen  | 700        |
| <b>17</b> | <b>Umsatzsteuer: Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaften</b>  | <b>703</b> |
| 17.1      | Steuerfreiheit der Leistungen an die Wohnungs- und Teileigentümer   | 703        |
| 17.2      | Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung<br>des Vorsteuerabzugs                               | 705        |
| <b>18</b> | <b>Umsatzsteuer: Behandlung der Verwalter- und Maklerleistungen</b>   | <b>711</b> |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| <b>19</b> | <b>Grunderwerbsteuer</b>   | <b>713</b> |
| 19.1      | Steuerauslösende Erwerbsstatbestände   | 714        |
| 19.1.1    | Kaufvertrag und ähnliche Rechtsvorgänge  | 714        |
| 19.1.1.1  | Grundsätzlich erfasste Fälle   | 714        |
| 19.1.1.2  | Problemfall einheitliches Vertragswerk/einheitlicher<br>Leistungs- bzw. Erwerbsgegenstand  | 716        |
| 19.1.2    | Auflassung, Übergang des Eigentums und Meistgebot<br>im Zwangsversteigerungsverfahren  | 722        |
| 19.1.3    | Abtretung eines Übereignungsanspruchs oder der Rechte<br>aus einem Meistgebot sowie hierauf ausgerichtete<br>schuldrechtliche Vorgänge | 725        |
| 19.1.4    | Auffangtatbestand: Übergang der rechtlichen oder wirtschaftlichen<br>Verwertungsbefugnis   | 728        |
| 19.2      | Ausnahmen von der Besteuerung  | 731        |
| 19.2.1    | Allgemeine Ausnahmen   | 731        |
| 19.2.2    | Besondere Ausnahmen  | 736        |
| 19.3      | Steuergegenstand   | 737        |
| 19.3.1    | Grundstücke und ihre Abgrenzung zu mitveräußerten<br>Gegenständen  | 737        |
| 19.3.2    | Erbbaurechte, Gebäude auf fremdem Boden sowie<br>Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz   | 740        |
| 19.4      | Entstehung der Grunderwerbsteuer   | 743        |
| 19.5      | Berechnung der Grunderwerbsteuer   | 743        |
| 19.5.1    | Bemessungsgrundlage  | 744        |
| 19.5.2    | Steuersatz   | 749        |
| 19.6      | Besteuerungsverfahren: Festsetzung und Erhebung  | 749        |
| 19.6.1    | Überblick  | 750        |
| 19.6.2    | Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs und Rückerwerb<br>sowie spätere Herabsetzung der Gegenleistung                                 | 750        |
| <b>20</b> | <b>Erbschaft- und Schenkungsteuer</b>  | <b>757</b> |
| 20.1      | Überblick  | 757        |
| 20.2      | Übersicht zu den Besonderheiten und Vergünstigungen<br>bei Grundvermögen   | 761        |
| 20.3      | Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke<br>(»Verschonungsabschlag«)  | 766        |
| 20.4      | Steuerbefreiung bei lebzeitiger Zuwendung eines Familienheims<br>an den Ehegatten oder Lebenspartner                                   | 769        |
| 20.5      | Steuerbefreiung des Erwerbs eines Familienheims von Todes<br>wegen durch den Ehegatten oder Lebenspartner                              | 771        |

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 20.6 | Steuerbefreiung des Erwerbs eines Familienheims von Todes wegen durch Kinder oder Kinder vorverstorbenen Kinder ..... | 777 |
| 20.7 | Steuerbefreiung bei im öffentlichen Interesse liegenden Grundbesitz, insbesondere Denkmälern .....                    | 779 |
| 20.8 | Steuerbefreiung bei allgemein zugänglich gemachtem Grundbesitz und öffentlichem Interesse .....                       | 780 |
| 20.9 | Kurzexkurs: Steuerbefreiung für Betriebsvermögen bei Wohnungsunternehmen .....  | 781 |
|      | Abkürzungsverzeichnis .....   | 783 |
|      | Quellenverzeichnis .....  | 787 |
|      | Stichwortverzeichnis .....  | 797 |