

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Vorwort zur 3. Auflage | 21 |
| 1 Einkommensteuer: Grundwissen | 23 |
| 1.1 Persönliche (beschränkte und unbeschränkte) Steuerpflicht | 23 |
| 1.1.1 »Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Inland« als grundständliche Voraussetzung der unbeschränkten Steuerpflicht | 23 |
| 1.1.2 »Natürliche Person« als Voraussetzung der unbeschränkten Steuerpflicht | 29 |
| 1.1.3 Rechtsfolge der unbeschränkten Steuerpflicht: 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 Vereinnahmungs-/Verausgabungsregel | 40 |
| 1.5.2 Grundsatz: Zufluss-/Abflussprinzip | 41 |
| 1.5.3 Erste Ausnahme: regelmäßig wiederkehrende Einnahmen und Ausgaben | 42 |
| 1.5.4 Zweite Ausnahme: Verteilung von Vorauszahlungen für einen mehr als fünfjährigen Zeitraum | 47 |
| 1.5.5 Dritte Ausnahme: Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungs- gebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen | 50 |
| 1.5.6 Vierte Ausnahme: Erhaltungsaufwand bei Baudenkmälern | 51 |
| 1.5.7 Fünfte Ausnahme: Abzugsbeträge bei Sonderausgaben für eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude und Kulturgüter | 51 |
| 1.5.8 Sechste Ausnahme: Verteilung der Aufwendungen bei größeren Erhaltungsaufwendungen | 51 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1.5.9 | Siebte Ausnahme: Vorschriften über die Absetzungen für Abnutzung | 51 |
| 1.5.10 | Achte Ausnahme: Sondervorschriften für geringwertige Wirtschaftsgüter | 51 |
| 2 | Einkommensteuer: haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen | 53 |
| 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 Wohnungseigentümergemeinschaften 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 |
| 3 | Einkommensteuer: Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel | 81 |
| 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 zeitlichen Zusammenhangs (»Fünfjahresfrist«) | 93 |
| 3.3.1.4 | Regelmäßige Irrelevanz des Veräußerungsanlasses 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 Grundstückspersonengesellschaften oder -gemeinschaften | 109 |
| 3.3.1.10 | Gründung einer GmbH für Grundstücksgeschäfte | 112 |
| 3.3.1.11 | Besonderheiten bei Erbfall, vorweggenommener Erbfolge oder Schenkung sowie bei bewusster 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 unterhalb der »Drei-Objekt-Grenze« | 121 |
| 3.3.4.2 | Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr in Ein-Objekt-Fällen | 126 |
| 3.3.4.3 | Nachhaltigkeit in Ein-Objekt-Fällen | 126 |
| 3.3.5 | Zusammenfassendes Praxisbeispiel (Nachhaltigkeit 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 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 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4 | Einkommensteuer: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung | 149 |
| 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 Einkünftezielung 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 Einkünftezielungsabsicht | 255 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.7.2.5 | Spätere Veränderungen und ursprüngliche Verkennung 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 | Einkommensteuer: Bauherriegemeinschaften und Immobilienfonds | 301 |
| 5.1 | Besonderheiten bei Bauherriegemeinschaften | 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 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 6 | Einkommensteuer: Nießbrauch an Immobilien | 309 |
| 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 |
| 7 | Einkommensteuer: Grundstücksübertragungen gegen Versorgungsleistungen | 317 |
| 8 | Einkommensteuer: Absetzungen für Abnutzung (AfA/Abschreibungen) | 319 |
| 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. 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 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 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 und sonstige Wirtschaftsgüter | 388 |
| 8.10.1 | Überblick | 388 |
| 8.10.2 | Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG | 391 |
| 8.10.3 | Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmälern nach § 7i EStG (»Denkmalabschreibung«) | 398 |
| 8.10.4 | Erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten für bestimmte Anlagen und Einrichtungen bei Gebäuden nach § 82a EStDV (ausgelaufen) | 403 |
| 8.10.5 | Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG zur Förderung des Mietwohnungsneubaus | 403 |
| 8.10.5.1 | Überblick | 403 |
| 8.10.5.2 | Rückgängigmachung der in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen | 414 |
| 8.10.5.3 | Förderhöchstgrenze nach EU-Recht | 417 |
| 8.11 | Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche 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 |
| 9 | Einkommensteuer: Anschaffungskosten, Herstellungskosten, nachträglicher Bauaufwand | 429 |
| 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 | Beispiele 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 | Einkommensteuer: Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften | 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 | Behaltfrist von zehn Jahren | 495 |
| 10.8 | Rechtsfolgen: Berechnung des Veräußerungsgewinns und Zeitpunkt der Versteuerung | 496 |
| 10.9 | Sonderfall: Aufwendungen für gescheiterte Veräußerung | 500 |
| 11 | Einkommensteuer: Steuervergünstigungen für eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude bzw. für Kulturgüter | 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 die durchzuführenden Maßnahmen | 512 |
| 11.2.2.3 | Nutzung zu eigenen Wohnzwecken | 513 |
| 11.2.2.4 | Keine Steuerermäßigung bei anderweitiger Berücksichtigung der Aufwendungen | 516 |
| 11.2.2.5 | Deutschsprachige Rechnung und Zahlung auf das Konto des Leistungserbringers | 516 |
| 11.2.3 | Behandlung bei Miteigentümern | 516 |
| 11.2.4 | Behandlung bei Wohnungseigentümergemeinschaften | 517 |
| 11.2.5 | Vorweggenommene Erbfolge und Erbfall | 517 |
| 11.2.6 | Zeitlicher Anwendungsbereich | 518 |
| 11.3 | Schutzwürdige Kulturgüter (keine Einkünfteerzielung, keine eigenen Wohnzwecke) | 518 |
| 11.4 | Erhaltungsaufwand für bestimmte Anlagen und Einrichtungen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (ausgelaufen) | 519 |
| 12 | Einkommensteuer: Bauabzugsteuer | 521 |
| 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 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 und Abführung | 534 |
| 12.10 | Abrechnung des Leistungsempfängers mit dem Leistenden | 535 |
| 12.11 | Steuerschuldnerschaft bezüglich der Umsatzsteuer | 535 |
| 12.12 | Zusätzliche Besonderheiten für Wohnungseigentümergemeinschaften und deren Verwalter | 536 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 13 | Umsatzsteuer: Grundwissen | 539 |
| 13.1 | Überblick | 539 |
| 13.1.1 | Rechtsform des Leistenden/(Grundstücks-)Gesellschaften und Gemeinschaften | 545 |
| 13.1.1.1 | Grundsätze | 545 |
| 13.1.1.2 | Behandlung der »Bruchteilsgemeinschaften« durch den BFH seit dem Urteil vom 22.11.2018, 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 auf den Leistungsempfänger | 565 |
| 13.4.1 | Überblick | 565 |
| 13.4.2 | Zusätzliche Besonderheiten für Wohnungseigentümergemeinschaften und deren Verwalter | 572 |
| 13.5 | Vorsteuer | 576 |
| 13.5.1 | Überblick | 576 |
| 13.5.2 | Voraussetzung: Leistungsbezug für das Unternehmen | 580 |
| 13.6 | Sonderproblem Vorsteuer: gemischte Leistungen, insbesondere 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 im engeren Sinne | 584 |
| 13.6.1.3 | Herstellungskosten eines Gebäudes als Objekt der Zuordnungsentscheidung | 585 |
| 13.6.1.4 | Nachträgliche Herstellungskosten als Objekt der Zuordnungsentscheidung | 586 |
| 13.6.1.5 | Mengenmäßig aufteilbare Lieferungen (vertretbare Sachen) als Objekt der Zuordnungsentscheidung | 587 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 13.6.1.6 | Erhaltungsaufwand als Objekt der Zuordnungsentscheidung | 588 |
| 13.6.1.7 | Vom Gebäude getrennte Bauobjekte, Außenanlagen sowie Teile des Grund und Bodens als gesonderte 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 nach dem Urteil des EuGH vom 14.10.2021 | 597 |
| 13.6.3 | Eintopf-Theorie: Zuordnungsobjekt bei Herstellung/Anschaffung eines gemischt genutzten Gebäudes | 599 |
| 13.6.4 | Richtiger Aufteilungsmaßstab bei gemischt genutzten Gebäuden | 599 |
| 13.6.4.1 | Grundsätze nach jedenfalls bisheriger BFH-Rechtsprechung | 599 |
| 13.6.4.2 | Aktuelle Entwicklungen zum »Regel-Ausnahme-Verhältnis«: Umsatzschlüssel vor Flächenschlüssel | 603 |
| 13.6.4.3 | Aktuelle Entwicklungen in der Frage der einzubziehenden 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 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 |
| 14 | Umsatzsteuer: Grundstückskauf und -verkauf | 631 |
| 14.1 | Überblick/Steuerfreiheit | 631 |
| 14.2 | Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung des Vorsteuerabzugs | 635 |
| 14.3 | Grundstücksumsatz »durch Unternehmer im Rahmen 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 im Einzelnen | 644 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 15 | Umsatzsteuer: Vermietung und Verpachtung von Grundstücken | 651 |
| 15.1 | Überblick | 651 |
| 15.2 | Mögliche Steuerfreiheit | 653 |
| 15.2.1 | Überblick | 653 |
| 15.2.2 | Erbringung weiterer Leistungen im Rahmen 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 (Bereithaltung zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden) | 661 |
| 15.2.3.2 | Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen | 662 |
| 15.2.3.3 | Kurzfristige Vermietung von Campingplätzen | 664 |
| 15.2.3.4 | (Mit-)Vermietung und Verpachtung von Betriebsvorrichtungen | 665 |
| 15.3 | Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung des Vorsteuerabzugs | 666 |
| 15.4 | Rechnung als Voraussetzung für den Vorsteuerabzug des Mieters/Pächters | 675 |
| 15.5 | Vermietung selbst angemieteter Ferienwohnungen: Margenbesteuerung | 676 |
| 16 | Umsatzsteuer: Berichtigung des Vorsteuerabzugs bei Änderung der Nutzungsart (ggf. auch Veräußerung) | 679 |
| 16.1 | Überblick | 679 |
| 16.2 | Wirtschaftsgüter – nicht nur einmalige Verwendung zur Ausführung von Umsätzen | 687 |
| 16.3 | Wirtschaftsgüter – einmalige Verwendung zur Ausführung eines Umsatzes | 691 |
| 16.4 | Gegenstände (nachträglicher Eingang in ein Wirtschaftsgut) 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 |
| 17 | Umsatzsteuer: Leistungen der Wohnungseigentümergemeinschaften | 703 |
| 17.1 | Steuerfreiheit der Leistungen an die Wohnungs- und Teileigentümer | 703 |
| 17.2 | Optionsmöglichkeit (Verzicht auf die Steuerfreiheit) zur Rettung des Vorsteuerabzugs | 705 |
| 18 | Umsatzsteuer: Behandlung der Verwalter- und Maklerleistungen | 711 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 19 | Grunderwerbsteuer | 713 |
| 19.1 | Steuerauslösende Erwerbstatbestände | 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 Leistungs- bzw. Erwerbsgegenstand | 716 |
| 19.1.2 | Auflassung, Übergang des Eigentums und Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren | 722 |
| 19.1.3 | Abtretung eines Übereignungsanspruchs oder der Rechte aus einem Meistgebot sowie hierauf ausgerichtete schuldrechtliche Vorgänge | 725 |
| 19.1.4 | Auffangtatbestand: Übergang der rechtlichen oder wirtschaftlichen 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 Gegenständen | 737 |
| 19.3.2 | Erbbaurechte, Gebäude auf fremdem Boden sowie 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 sowie spätere Herabsetzung der Gegenleistung | 750 |
| 20 | Erbschaft- und Schenkungsteuer | 757 |
| 20.1 | Überblick | 757 |
| 20.2 | Übersicht zu den Besonderheiten und Vergünstigungen bei Grundvermögen | 761 |
| 20.3 | Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (»Verschonungsabschlag«) | 766 |
| 20.4 | Steuerbefreiung bei lebzeitiger Zuwendung eines Familienheims an den Ehegatten oder Lebenspartner | 769 |
| 20.5 | Steuerbefreiung des Erwerbs eines Familienheims von Todes wegen durch den Ehegatten oder Lebenspartner | 771 |

| | | |
|------|---|-----|
| 20.6 | Steuerbefreiung des Erwerbs eines Familienheims von Todes wegen durch Kinder oder Kinder vorverstorbener 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 |