

# Inhalt

Vorwort zur 5. Auflage .....	11
<b>I. Einkommensteuer .....</b>	<b>13</b>
A. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung .....	13
1. Wohnraumvermietung über Online-Plattformen .....	19
2. Urlaub am Bauernhof .....	19
B. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung .....	22
1. Gewerbliche Vermietung .....	22
2. Außerbetriebliche Vermietung .....	24
3. Vermietung und Selbstnutzung .....	25
C. Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Gebäude .....	25
D. Abschreibung .....	28
1. Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich .....	28
2. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich ...	29
3. Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich .....	30
4. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im außerbetrieblichen Bereich .....	33
5. Gemischt genutzte Gebäude .....	34
E. Gewerblicher Grundstückshandel .....	38
F. Ermittlung des Einkommens .....	39
G. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen .....	40
H. Anschaffungskosten .....	40
I. Herstellungskosten .....	45
J. Nachweis von Anschaffungs-, Herstellungs-, Instandsetzungs- oder Werbungskosten .....	49
K. Erhaltungsaufwand .....	49
1. Instandhaltungsaufwendungen .....	52
2. Instandsetzungsaufwendungen .....	53
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 .....	61

N.	Nutzungseinlagen .....	61
O.	Teilweise private oder betriebliche Nutzung von Gebäuden .....	61
P.	Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft) .....	62
Q.	Miteigentumsgemeinschaft .....	63
R.	Entgeltliche Übertragung (Veräußerung) von Grundstücken .....	64
	1.    Private Grundstücksveräußerung .....	65
	2.    Anknüpfungspunkt für die Veräußerung .....	68
	3.    Teil der Gegenleistung .....	71
S.	Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken .....	74
	Abgrenzung: Entgeltlichkeit – Unentgeltlichkeit .....	75
	Wertausgleich mit nachlasseigenen und nachlassfremden Mitteln .....	76
	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens .....	82
	Übernahme eines Kleingartenpachtvertrages .....	83
	Unentgeltlicher Erwerb und Anschaffungskosten bzw Anschaffungs- nebenkosten .....	83
T.	Befreiungen .....	84
	1.    Hauptwohnsitz .....	84
	2.    Hauptwohnsitzbefreiung .....	85
	3.    Herstellerbefreiung (Errichterbefreiung) .....	96
	4.    Behördlicher Eingriff .....	97
	5.    Flurbereinigungsverfahren .....	97
	6.    Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken .....	98
U.	Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken .....	98
	1.    Besonderer Steuersatz von 30 % .....	98
	2.    Unterschied: Altvermögen – Neuvermögen .....	99
	3.    Pauschale Einkünfteermittlung bei Altvermögen .....	101
	4.    Regeleinkünfteermittlung .....	102
	5.    Regelbesteuerungsoption .....	104
	6.    Berücksichtigung der Erlöse und der Kosten .....	105
	7.    Veranlagungsoption .....	107
	8.    Verlustausgleich .....	108
	9.    Entnahme und Einlage von Grund und Boden .....	109
	10.    Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens .....	110
V.	Selbstberechnung .....	110
W.	Barzahlungsverbot für Arbeitslohn in der Bauwirtschaft .....	112
X.	Abzugsverbot für Barumsätze bei Bauleistungen .....	113
<b>II.</b>	<b>Umsatzsteuer .....</b>	115
A.	Unternehmer .....	115
B.	Umsatzsteuerbare Umsätze .....	116

C.	Steuerbefreite Umsätze .....	118
D.	Grundstücksbegriff .....	119
E.	Wichtige unechte Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit Grundstücken .....	120
1.	Kleinunternehmer .....	120
2.	Veräußerung von Grundstücken .....	123
3.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken .....	127
F.	Ausnahmen von der unechten Steuerbefreiung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken .....	134
1.	Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke .....	135
2.	Lieferung von Wärme als Nebenleistung bei der Wohnungsvermietung .....	136
3.	Die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, (Betriebsvorrichtungen) .....	137
4.	Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen .....	138
5.	Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Garagen und Abstellplätze für Fahrzeuge .....	138
6.	Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Campingzwecke .....	139
7.	Kurzfristige Vermietung .....	139
8.	Leistungen an ausländische Vertretungsbehörden .....	144
G.	Baurecht .....	144
H.	Grundstücksleistungen .....	144
I.	Miteigentumsgemeinschaft .....	149
J.	Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft) .....	149
1.	Vermietung zu Wohnzwecken .....	151
2.	Lieferung von Wärme .....	152
3.	Erhaltung, Verwaltung und Betrieb der Wohnungseigentumsgemeinschaft .....	154
4.	Vermietung zu Geschäftszwecken .....	157
K.	Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool) .....	158
L.	Gemischt genutzte Gebäude .....	158
M.	Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung .....	159
1.	Allgemeines zum Vorsteuerabzug .....	159
2.	Vorsteuerberichtigung .....	162
N.	Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken .....	170
O.	Umsatzsteuervoranmeldung und Umsatzsteuerjahreserklärung .....	171

<b>III. Exkurs: Vorsorgewohnung .....</b>	173
A. Anschaffungskosten einer Immobilie .....	173
B. Werbungskosten/Betriebskosten .....	174
C. Verlustausgleich .....	174
D. Umsatzsteuer .....	174
E. Liebhaberei .....	175
1. Betätigungen im Sinne der Liebhabereiverordnung .....	176
2. Gewinn- oder Überschusserzielungsabsicht .....	177
3. Kriterienprüfung .....	179
4. Große Vermietung .....	181
5. Kleine Vermietung .....	183
6. Wandel einer Betätigung mit Annahme einer Einkunftsquelle in eine Betätigung mit Annahme von Liebhaberei .....	184
7. Prognoserechnung .....	185
8. Prognoserechnung im Detail .....	188
9. Änderung der Bewirtschaftung .....	191
10. Weiterwirkende Aufwendungen .....	192
11. Sonstige Folgen der Qualifikation einer Betätigung als Liebhaberei .....	193
F. Umsatzsteuer .....	193
<b>IV. Praxisbeispiele zur Erstellung von Steuererklärungen .....</b>	195
A. Steuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum .....	195
1. Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Allein- eigentum .....	195
2. Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum .....	196
3. Beispiel: Einkommensteuererklärung .....	197
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung .....	200
B. Steuererklärungen bei Immobilien im Miteigentum (kein Wohnungseigentum begründet) .....	201
1. Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften/-gemeinschaften (Feststellungserklärung) .....	201
2. Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im schlichten Miteigentum .....	202
3. Beispiel: Erklärung der Einkünfte von Personengemeinschaften .....	203
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung bei Miteigentumsgemeinschaften .....	204

C. Steuererklärungen bei Immobilien im Wohnungseigentum .....	204
1. Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Wohnungseigentum .....	204
2. Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentumsgemeinschaften und bei Immobilien im Wohnungseigentum .....	205
3. Beispiel: Einkommensteuererklärung .....	207
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentumsgemeinschaften .....	207
Stichwortverzeichnis .....	211