

Inhalt

Vorwort zur 5. Auflage	11
I. Einkommensteuer	13
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.	Eigentümergeinschaft (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 nachlass eigenen 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
II. Umsatzsteuer		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 Geschäfts- zwecken	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 Wohnungs- vermietung	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 Abstell- plätze 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.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	149
1.	Vermietung zu Wohnzwecken	151
2.	Lieferung von Wärme	152
3.	Erhaltung, Verwaltung und Betrieb der Wohnungseigentums- gemeinschaft	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

III. Exkurs: Vorsorgewohnung	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
IV. Praxisbeispiele zur Erstellung von Steuererklärungen	195
A. Steuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	195
1. Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	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