

# Inhalt

Vorwort zur 4. Auflage .....	9
<b>I. Einkommensteuer</b> .....	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
<b>II. Umsatzsteuer</b> .....	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. Eigentümergeinschaft (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
<b>III. Exkurs: Vorsorgewohnung .....</b>	<b>163</b>
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
<b>IV. Praxisbeispiele zur Erstellung von Steuererklärungen .....</b>	<b>187</b>
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 Wohnungseigentums- gemeinschaften .....	199
	Stichwortverzeichnis .....	203