

INHALT

Vorwort zur 2. Auflage	9
I. Einkommensteuer	11
A. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	11
B. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung	17
1. Gebäudeabschreibung	17
2. Änderung des Abschreibungssatzes	20
3. Betriebliche Nutzung und Überlassung für Wohnzwecke	22
C. Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Gebäude	26
D. Werbungskosten	30
E. Besondere Bestimmung für Einnahmen-Ausgaben-Rechner	31
F. Gewerblicher Grundstückshandel	31
G. Ermittlung des Einkommens	32
H. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen	33
I. Anschaffungskosten	33
J. Herstellungskosten	38
K. Nachweis von Anschaffungs-, Herstellungs-, Instandsetzungs- oder Werbungskosten	43
L. Erhaltungsaufwand	43
1. Instandsetzungsaufwendungen	46
2. Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung	51
3. Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen	52
4. Instandhaltungsaufwendungen	52
M. Steuerliche Folgen für die Fünftelabsetzung bei Übertragung des Gebäudes und Aufgabe der Vermietung	53
1. Übertragung	53
2. Aufgabe der Vermietung	54
N. Nutzungseinlagen	55
O. Teilweise private oder betriebliche Nutzung von Gebäuden	55
P. Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	56
Q. Miteigentumsgemeinschaft	57
R. Entgeltliche Übertragung (Veräußerung) von Grundstücken	58
1. Private Grundstücksveräußerung	59

2. Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken	64
3. Befreiungen	67
4. Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken	75
5. Entnahme und Einlage von Grund und Boden	84
6. Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens	85
7. Selbstberechnung	85
8. Inflationsabschlag	87
S. Barzahlungsverbot für Arbeitslohn in der Bauwirtschaft	87

II. Umsatzsteuer	89
A. Unternehmer – umsatzsteuerbare Umsätze	89
B. Steuerbefreite Umsätze	91
1. Wichtige unechte Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit Grundstücken	92
C. Steuerpflichtige Umsatztarife	100
D. Grundstücksleistungen	106
E. Miteigentumsgemeinschaft	107
F. Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	107
1. Umsatzsteuerliche Besonderheit bei Eigentümergemeinschaften	108
2. Vermietungsgemeinschaft	112
G. Gemischt genutztes Gebäude	112
H. Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung	113
1. Allgemeines zum Vorsteuerabzug	113
2. Vorsteuerberichtigung	116
I. Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	119

III. Praxisbeispiele zur Erstellung von Steuererklärungen	121
A. Steuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	121
1. Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	121
2. Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	122
3. Beispiel: Einkommensteuererklärung	123
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung	125
B. Steuererklärungen bei Immobilien im Miteigentum (kein Wohnungseigentum begründet)	126
1. Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften/ -gemeinschaften (Feststellungserklärung)	126

2.	Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im schlichten Miteigentum	128
3.	Beispiel: Erklärung der Einkünfte von Personengemeinschaften	128
4.	Beispiel: Umsatzsteuererklärung bei Miteigentumsgemeinschaften	129
C.	Steuerklärungen bei Immobilien im Wohnungseigentum	129
1.	Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Wohnungseigentum	129
2.	Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentumsgemeinschaften und bei Immobilien im Wohnungseigentum ..	130
3.	Beispiel: Einkommensteuererklärung	132
4.	Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentumsgemeinschaften	133
Anhang	UStR 2000, Wartungserlass 2016 (Auszüge)	136