

Inhalt

Vorwort zur 3. Auflage	9
I. Einkommensteuer	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	18
1. Gewerbliche Vermietung	18
2. Außerbetriebliche Vermietung	20
3. Vermietung und Selbstnutzung	21
C. Abschreibung	21
1. Gebäudeabschreibung	21
2. Änderung des Abschreibungssatzes	24
3. Gemischt genutzte Gebäude	27
D. Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Gebäude	31
1. Anpassung des Aufteilungsverhältnisses bei bereits vermieteten Gebäuden ab 2016	34
E. Besondere Bestimmung für Einnahmen-Ausgaben-Rechner	36
F. Gewerblicher Grundstückshandel	37
G. Ermittlung des Einkommens	38
H. Immobilie im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen	39
I. Anschaffungskosten	39
J. Herstellungskosten	44
K. Nachweis von Anschaffungs-, Herstellungs-, Instandsetzungs- oder Werbungskosten	48
L. Erhaltungsaufwand	49
1. Instandhaltungsaufwendungen	51
2. Instandsetzungsaufwendungen	52
3. Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen ab der Veranlagung 2016	56
4. Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung	57
5. Vorauszahlung von Instandsetzungsaufwendungen	58

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.	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	63
Q.	Miteigentumsgemeinschaft	64
R.	Entgeltliche Übertragung (Veräußerung) von Grundstücken	64
1.	Grundstück	65
2.	Anknüpfungspunkt für die Veräußerung	67
3.	Teil der Gegenleistung	69
4.	Besonderer Steuersatz von 30 %	72
5.	Ermittlung der Einkünfte bei der Veräußerung von Grundstücken ...	73
6.	Entnahme und Einlage von Grund und Boden	81
7.	Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens	82
S.	Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken	82
T.	Befreiungen	87
1.	Hauptwohnsitzbefreiung	87
2.	Herstellerbefreiung (Errichterbefreiung)	96
3.	Behördlicher Eingriff	97
4.	Flurbereinigungsverfahren	97
5.	Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken	98
U.	Selbstberechnung	98
V.	Inflationsabschlag	100
W.	Barzahlungsverbot für Arbeitslohn in der Bauwirtschaft	101
X.	Abzugsverbot für Barumsätze bei Bauleistungen	101

II. Umsatzsteuer	103	
A. Unternehmer	103	
B. Umsatzsteuerbare Umsätze	104	
C. Steuerbefreite Umsätze	106	
1.	Neuer Grundstücksbegriff im UStG ab 1.1.2017	107
2.	Veräußerung von Grundstücken	108
3.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken	112
4.	Ausnahmen von der unechten Steuerbefreiung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Geschäftszwecken	119
5.	Exkurs Baurecht	126

D. Kleinunternehmer	127
E. Grundstücksleistungen	130
F. Miteigentumsgemeinschaft	133
G. Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	134
1. Umsatzsteuerliche Besonderheit bei Eigentümergemeinschaften	134
2. Vermietung zu Wohnzwecken	135
3. Vermietung zu Geschäftszwecken	137
H. Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool)	138
I. Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung	139
1. Allgemeines zum Vorsteuerabzug	139
2. Vorsteuerberichtigung	141
J. Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	151
K. Umsatzsteuervoranmeldung und Umsatzsteuerjahreserklärung	152

III. Praxisbeispiele zur Erstellung von Steuererklärungen

A. Steuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	155
1. Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	155
2. Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im Alleineigentum	156
3. Beispiel: Einkommensteuererklärung	157
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung	160
B. Steuererklärungen bei Immobilien im Miteigentum (kein Wohnungs- eigentum begründet)	161
1. Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften/ -gemeinschaften (Feststellungserklärung)	161
2. Umsatzsteuererklärung bei Immobilien im schlichten Miteigentum ...	162
3. Beispiel: Erklärung der Einkünfte von Personengemeinschaften	163
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung bei Miteigentumsgemeinschaften ...	164
C. Steuererklärungen bei Immobilien im Wohnungseigentum	164
1. Einkommensteuererklärung bei Immobilien im Wohnungs- eigentum	164
2. Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentumsgemeinschaften und bei Immobilien im Wohnungseigentum	165
3. Beispiel: Einkommensteuererklärung	167
4. Beispiel: Umsatzsteuererklärung bei Wohnungseigentums- gemeinschaften	167
Stichwortverzeichnis	171