

Vorwort		V
Literaturverzeichnis		XVII
Abkürzungsverzeichnis		XIX
A. Erwerb einer Immobilie	1	1
I. Einleitung: Warum eine Immobilie erwerben? – Eine wirtschaftliche Betrachtung zur Einführung	1	1
1. Steuern sparen	2	1
2. Geldanlage in Immobilien zur Erlangung von Sicherheiten	6	2
3. Wertzuwachs schaffen	7	3
4. Erbschafts-/Schenkungsstrategien	9	4
5. Investitionsentscheidung	10	4
II. Grunderwerbsteuer	41	5
1. Allgemeines	41	8
2. Steuerschuldner	61	9
3. Erfasste Erwerbsvorgänge	63	10
a) Kaufverträge und Auflassung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 GrEStG)	64	11
b) Erwerbsvorgänge kraft Gesetzes (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG)	65	11
c) Umwandlungsvorgänge (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG)	66	12
d) RETT-Blocker (§ 1 Abs. 1 Nr. 3a GrEStG)	70	16
e) Meistgebot im Zwangsversteigungsverfahren (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG)	71	17
f) Weiterleitung des Rechts aus einem Meistgebot (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 GrEStG)	72	17
g) Zwischengeschäfte (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 7 GrEStG)	73	18
h) Erwerb der Verwertungsbefugnis (§ 1 Abs. 2 GrEStG)	75	18
i) Änderung des Gesellschafterbestands (§ 1 Abs. 2a GrStG)	78	20
j) Anteilsvereinigung und Übertragung vereinigter Anteile (§ 1 Abs. 3 und Abs. 4 GrEStG)	80	34
k) Tausch von Grundstücken (§ 1 Abs. 5 GrEStG)	83	35
		VII

	Rdn.	Seite
l) Verhinderung von Doppelbesteuerung bei einer Aufeinanderfolge von Besteuerungstatbeständen (§ 1 Abs. 6 GrEStG)	84	36
4. Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff und Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer	85	36
a) Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff	85	39
b) Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer	89	52
aa) Allgemeines	89	52
bb) Einheitliches Vertragswerk	93	54
(1) Grundsätzliches	93	54
(2) Enger bürgerlich-rechtlicher Zusammenhang	94	54
(3) Objektiv sachlicher Zusammenhang	95	55
(4) Beteiligung derselben Personen auf der Veräußererseite	96	56
(5) Beteiligung unterschiedlicher Personen auf der Veräußererseite	97	57
(6) Verfassungsrechtliche Bedenken gegen das Institut des einheitlichen Vertragswerkes	100	58
(7) Auffassung der Verwaltung	101	58
c) Höhe des Steuersatzes	104	74
5. Grunderwerbsteuerbefreiungen	105	74
a) Allgemeines	105	76
b) Zu den Sonderfällen der Steuerbefreiung	108	78
6. Kaufvertragsaufhebung	109	79
a) Allgemeines	109	80
b) Rückgängigmachung vor Eigentumsübergang	110	80
c) Rückgängigmachung nach Eigentumsübergang	112	81
d) Rückwerb wegen Nichtigkeit des vorangegangenen Erwerbsvorgangs	113	81
e) Herabsetzung der Gegenleistung für das Grundstück	114	81
III. Umsatzsteuer	161	82
1. Grundlagen	161	82
2. Steuerbare Grundstücksveräußerung	165	84
a) Bagatellregelung	165	84
b) Gemischte Nutzung	166	84
aa) Grundsätze	166	84

	Rdn.	Seite
bb) Vorsteuerauschluss nach § 15 Abs. 1b UStG n. F.	169	85
3. Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG	173	86
4. Option nach § 9 Abs. 1 UStG	177	88
5. Bedeutung der Option für die Grunderwerbsteuer	185	90
6. Umkehrung der Steuerschuldnerschaft bei Veräußerungen	188	91
a) Umsatzsteuerpflicht des Grundstückskäufers	188	93
b) Besonderheiten beim Inventar	193	95
c) Musterklausel für den Kaufvertrag	197	96
7. Bauträgerkaufverträge	198	97
8. Berichtigung der Vorsteuern	201	97
9. Wohnungs- und Teileigentum bei Veräußerungen	202	98
10. Erbbaurecht bei Veräußerungen	206	98
11. Geschäftsveräußerung im Ganzen	210	99
a) Voraussetzungen der Steuerbefreiung	210	99
b) Unberechtigter Steuerausweis, Vorsteuerberichtigung und Haftung	217	101
12. Verfahrenshinweise	221	102
13. Schaubild	226	104
IV. Einkommensteuer	261	104
1. Absetzung für Abnutzung (AfA)	262	105
a) Absetzung für Abnutzung (AfA) bei Gebäuden	262	105
aa) Lineare und degressive Absetzungen für Abnutzung (AfA)	262	107
(1) Lineare AfA	263	108
(2) Degressive AfA	264	108
(3) Fehlerhafte Absetzungen und ihre Folgen	266	109
bb) Absetzung für außergewöhnliche technische und wirtschaftliche Abnutzung	267	109
b) Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen, insbesondere bei Baudenkmälern	268	110
aa) Allgemeine Erläuterungen	268	110
bb) Erhöhte Abschreibungen bei Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	269	110
(1) Allgemeine Erläuterungen	269	116

	Rdn.	Seite
(2) Ertragsteuerliche Behandlung von Baumaßnahmen an Baudenkmälern und an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	273	117
(i) § 7i EStG	273	117
(ii) § 11b EStG	279	119
(iii) § 7h EStG	282	120
(iv) § 10f EStG	287	121
(v) § 10g EStG	289	122
(vi) Problem: Abgrenzung der Anwendungsbereiche der §§ 7i, 7h, 11b, 10f und 10g EStG	291	122
(vii) Problem: Berücksichtigung von Zuschüssen, Eintrittsgeldern etc.	293	123
cc) Abgrenzung des begünstigten Herstellungs- und Erhaltungsaufwands	297	124
(1) Allgemeines	297	124
(2) Beurteilung auf Grundlage einzelner Baumaßnahmen oder der Gesamtbaumaßnahme	301	125
(3) Beispiel für die Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand	302	126
(4) Einzelne nicht von der Förderung erfasste Aufwendungen an einem Baudenkmal	303	127
2. Anschaffungsnahe Aufwendungen	304	128
a) Anschaffungs- und Herstellungskosten	305	128
aa) Anschaffungskosten	305	128
bb) Herstellungskosten	306	128
cc) Abgrenzung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu den Aufwendungen für Grund und Boden	312	129
aa) Allgemeines	316	130
bb) Verteilung der Erhaltungsaufwendungen (§ 82b EStDV)	320a	131
c) Anschaffungsnahe Herstellungskosten im Einzelnen	321	132
aa) Frühere Verwaltungsauffassung und BFH-Rechtsprechung	321	132

	Rdn.	Seite
bb) Neuregelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG	325	133
(1) Erläuterungen	325	134
(3) Schaubild	329	138
B. Besitz einer Immobilie	360	139
I. Einkommensteuer – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	361	139
1. Allgemeines	361	140
a) Einführung	361	140
b) Einkünfteverhältnisse	362	140
aa) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG)	362	140
bb) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen (§ 21 Abs. 1 Nr. 2 EStG)	363	140
cc) Einkünfte aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 EStG)	365	141
2. Begriff der „Vermietung und Verpachtung“	367	142
3. Mietverträge zwischen nahen Angehörigen	368	143
a) Allgemeines	368	143
aa) Begriff der nahen Angehörigen	369	144
bb) Schaubild – Wer gehört zu den nahen Angehörigen?	370	145
cc) Schaubild – Allgemeine Voraussetzungen für die Anerkennung eines Mietvertrages unter nahen Angehörigen	371	145
b) Fremdvergleich	372	146
aa) Allgemeines	372	146
bb) Schaubild	374	147
c) Missbrauch von Gestaltungsrechten	375	148
aa) Allgemeines	375	148
bb) Mietzahlung aus Barunterhalt	376	148
cc) Wechselseitige Vermietungen („Überkreuzvermietungen“) und Gestaltungsmissbrauch	380	150
dd) Vermietung bei doppelter Haushaltsführung	381	151
(1) Keine missbräuchliche Gestaltung	381	151
(2) Schaubild	383	155

	Rdn.	Seite
ee) Übertragung von Grundstücken im Rahmen vorweggenommener Erbfolge und Rückanmietung	384	156
4. Zurechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	385	157
a) Allgemeines	385	157
b) Bauherrengemeinschaften	386	157
c) Geschlossene Immobilienfonds	387	157
5. Einkünfteerzielungsabsicht	388	159
a) Kritik am Konzept der Einkünfteerzielungsabsicht	391	159
b) Nicht auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit	392	160
c) Verbilligte Überlassung einer Wohnung	394	162
aa) Rechtslage vor VZ 2012	394	162
bb) Rechtslage ab VZ 2012	396	163
cc) Ortsübliche Marktmiete nach dem Mietspiegel als Vergleichsmaßstab	398	164
dd) Einzelheiten zur Vergleichsmiete	402a	166
d) Vermietung einer Ferienwohnung	403	167
aa) Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht	403	167
bb) Keine Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht	405	168
(1) Selbstnutzung der Ferienwohnung	405	168
(2) Unterschreitung der ortsüblichen Vermietungszeit	407	169
(3) Aufwändig gestaltetes oder ausgestattetes Wohnhaus	410	170
(4) Zuordnung der Leerstandszeiten	411	170
(5) Mischform der Vermietung	411a	171
e) Leer stehende Immobilie	412	171
aa) Verkaufsabsicht oder Vermietungsabsicht?	414	172
bb) Zeitlich begrenzter Leerstand nach Vermietung bzw. ohne Vorvermietung	416	173
cc) Lang andauernde Leerstandszeiten	419	174
dd) Strukturell bedingter Leerstand	422	175
ee) Leerstand wegen Renovierungsbedürftigkeit	426	176
f) Ermittlung der Überschussprognose	428	177
6. Abgrenzung gegenüber anderen Einkunftsarten	429	178
a) Subsidiaritätsklausel des § 21 Abs. 3 EStG	429	178

	Rdn.	Seite
b) Abgrenzung der Mieteinnahmen i. S. d. § 21 EStG von den gewerblichen Mieteinnahmen i. S. d. § 15 EStG	432	179
7. Einzelfälle der Vermietung und Verpachtung	434	180
a) Substanzausbeuteverträge	434	180
b) Das Erbbaurecht	437	180
c) Nießbrauch und andere Nutzungsrechte an Grundstücken	440	181
aa) Die einzelnen Arten des Nießbrauchs	441	181
(1) Zuwendungsnießbrauch	441	181
(2) Vorbehaltsnießbrauch	442	182
(3) Vermächtnisnießbrauch	443	182
(4) Brutto- und Nettonießbrauch	444	182
(5) Quotennießbrauch	445	182
(6) Dingliches Wohnrecht	446	182
bb) Die steuerliche Behandlung der einzelnen Nießbrauchsrechte	447	182
(1) Unentgeltlicher Zuwendungsnießbrauch	447	182
(2) Entgeltlicher Zuwendungsnießbrauch	448	183
(3) Vorbehaltsnießbrauch	450	183
(4) Vermächtnisnießbrauch	451	184
(5) Dingliches Wohnrecht	452	184
d) Kurzfristige Zimmervermietung	452a	184
8. Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	453	185
a) Begriff und Allgemeines	453	185
b) ABC der Einnahmen	454	185
9. Werbungskosten	455	193
a) Begriff und Allgemeines	455	193
b) Besonderheiten	456	193
aa) Vorweggenommene Werbungskosten	456	193
bb) Nachträgliche Werbungskosten	458	194
cc) Pauschale Werbungskosten	461	195
c) Zu den Werbungskosten im Einzelnen	462	195
aa) Schuldzinsen	463	195
(1) Begriff der Schuldzinsen	463	195
(2) Wirtschaftlicher Zusammenhang	464	196
(3) Schuldzinsenabzug bei gemischt genutzten Gebäuden	466	196

	Rdn.	Seite
(4) Schuldzinsenabzug nach dem sogenannten Zweikontenmodell	468	198
(5) Schuldzinsen nach Aufgabe der Vermietung	470	199
bb) ABC der Werbungskosten	474	202
10. Erbaueinandersetzung über Grundstücke	476	210
a) Realteilung ohne Ausgleichszahlung	479	210
b) Realteilung mit Ausgleichszahlung	480	210
c) Ausgleich aus liquiden Mitteln	482	211
d) Übernahme von Nachlassverbindlichkeiten	484	212
II. Einkommensteuer – Einkünfte aus Gewerbebetrieb und Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft	521	212
1. Allgemeines zur Immobilie im Betriebsvermögen	522	213
2. Notwendiges und gewillkürtes Betriebsvermögen	523	213
III. Grundsteuer	527	215
1. Allgemeines	527	220
2. Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer	535	222
a) Argumentation	536	222
b) Verfahrensfragen	537	228
IV. Umsatzsteuer	540	229
1. Umsatzsteuerliche Grundsätze bei Vermietung und Verpachtung	541	229
a) Grundsatz der Umsatzsteuerbefreiung	541	229
b) Option zur Umsatzsteuer	545	230
c) Vorsteueraufteilung	558	234
2. Verwaltung von Wohnungseigentum	563	235
C. Veräußerung einer Immobilie	601	237
I. Einkommensteuer – Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte	601	237
1. Allgemeines	601	239
2. Die einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen	603	240
a) Besteuerungsobjekt	603	240
aa) Grundstücke i. S. d. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 EStG	604	240
(1) Erfasste Objekte	604	240

	Rdn.	Seite
(2) Steuerbefreiung von Objekten, die zu privaten Wohnzwecken genutzt werden	608	241
(i) Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	609	242
(ii) Begriff „Wohnzweck“	615	244
(iii) Zeitlicher Umfang der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	618	245
bb) Grundstücksgleiche Rechte i. S.v. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 2. Alternative EStG	621	246
(1) Zu berücksichtigende Rechte	621	246
(2) Nicht zu berücksichtigende Rechte	625	247
b) Anschaffung und Veräußerung	626	247
aa) Anschaffung	627	248
bb) Veräußerung	633	250
c) Veränderung des Grundstücks zwischen Anschaffung und Veräußerung	635	253
d) Spekulationsfrist	636	254
e) Besteuerung von hergestellten Gebäuden	639	255
f) Subjektiver Tatbestand	642	255
3. Rechtsfolgen	643	256
a) Veräußerungsgewinnermittlung	643	256
aa) Veräußerungspreis	644	256
bb) Anschaffungskosten	651	257
cc) Werbungskosten	655	258
b) Weitere Rechtsfolgen	659	259
aa) Behandlung des Veräußerungsgewinns	659	259
bb) Freigrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 5 EStG)	662	260
cc) Behandlung des Veräußerungsverlustes	664	261
dd) Verfahrensmäßige Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei einer Personengesellschaft	665	261
II. Einkommensteuer – Gewerblicher Grundstückshandel	701	262
1. Allgemeines	701	263
2. Drei-Objekt-Theorie	703	264
a) Zählobjekte	707	265
b) Veräußerungen	713	267
aa) Unentgeltliche Übertragungen	715	268
(1) Rechtsnachfolger als Grundstückshändler?	716	268
(2) Rechtsvorgänger als Grundstückshändler?	717	269

	Rdn.	Seite
bb) Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	721	270
cc) Drei-Objekt-Grenze bei Ehegatten	722	270
dd) Drei-Objekt-Grenze bei Realteilung	723	271
ee) Langjähriger Vorbesitz führt zur privaten Vermögensverwaltung	724	271
ff) Veräußerungen bei Landwirten	725	271
3. Gewerblicher Grundstückshandel unterhalb der Drei-Objekt-Grenze	729	272
a) Veräußerung von Grundstücken durch eine Personengesellschaft/Gemeinschaft	733	274
aa) Ebene der Personengesellschaft/Gemeinschaft	733	274
bb) Ebene des Gesellschafters	737	275
(1) Fälle der Veräußerung eines Grundstücks durch die Personengesellschaft/Gemeinschaft	737	275
(2) Fälle der Veräußerung des Anteils an einer Personengesellschaft/ Gemeinschaft	740	276
b) Zwischenschaltung einer GmbH	742	277
c) Weitere Voraussetzungen und Rechtsfolgen	745	278
4. Tatbestandsvoraussetzungen des § 15 Abs. 2 Satz 1 EStG im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels	750	279
a) Nachhaltigkeit des Grundstückshandels	751	280
b) Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	753	281
c) Gewinnerzielungsabsicht	755	281
III. Umsatzsteuer	757	282
IV. Grunderwerbsteuer	758	282
 D. Anhang		283
I. Kaufpreisermittlung		283
II. Aktuelle Verfügungen zur Vermietung und Verpachtung seit dem 1. 1. 2010		283
III. Aktuelle Verfügungen zur Grunderwerbsteuer seit dem 1. 1. 2010		284
Stichwortverzeichnis		285