

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	14
Teil A: Einführung in die Besteuerung von Immobilien	15
Welche Einnahmen sind steuerpflichtig?	15
Was gilt bei Mietverträgen mit Angehörigen?	16
Wie errechnen sich die Mieteinkünfte?	17
Was ist bei einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung zu beachten?	19
Wann liegt bei Immobilien ein Spekulationsgeschäft vor?	20
Teil B: Steuertipps für Hauskäufer, Bauherren und Vermieter	23
1 Bauabzugsteuer – Anwendbarkeit (1)	
Voraussetzungen für die Geltung der Bauabzugsteuer	23
2 Bauabzugsteuer – Anwendbarkeit (2)	
Zu den Voraussetzungen der „Zwei-Wohnungen-Grenze“	25
3 Bauabzugsteuer – Anwendbarkeit (3)	
Gemischt genutzte Immobilien und Bagatellgrenzen	27
4 Bauabzugsteuer – Fälligkeit	
Zum Anspruch auf Berichtigung einer Bauabzugsteuer-Anmeldung	28
5 Betriebsvermögen – Wohnungs-Entnahme	
Steuerliche Folgen bei der Entnahme einer Wohnung aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen	29
6 Betrugsschaden – Werbungskosten	
Zum Abzug unterschlagener Beträge als Werbungskosten	31
7 Boardinghouse	
Vermietung von Apartments als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	32
8 Disagio – Werbungskosten	
Zum Ansatz eines Disagios bei den Werbungskosten	34
9 Drittzahlungen – Werbungskosten	
Zur steuerlichen Geltendmachung von Zahlungen durch Dritte	35
10 Einbauküche – Werbungskosten	
Abschreibung statt Sofortabzug bei Vermietung einer Einbauküche	37

11	Einkunftserzielungsabsicht – Kurzfristige Vermietung Zum Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht bei kurzfristiger Vermietung und anschließender Eigennutzung	39
12	Einkunftserzielungsabsicht – Überschussprognose (1) Zur zeitlichen Begrenzung des Prognosezeitraums	40
13	Einkunftserzielungsabsicht – Überschussprognose (2) Beginn des Prognosezeitraums	41
14	Einkunftserzielungsabsicht – Überschussprognose (3) Zur steuerlichen Anerkennung von Verlusten	43
15	Einkunftserzielungsabsicht – Wohnungsleerstand (1) Langjähriger Wohnungsleerstand kann Liebhaberei vermuten lassen	44
16	Einkunftserzielungsabsicht – Wohnungsleerstand (2) Langfristige Sanierung kann Liebhaberei bedeuten	46
17	Energetische Maßnahme – Blockheizkraftwerk Zur Bemessungsgrundlage für die Entnahmebesteuerung	47
18	Energetische Maßnahmen – Förderung (1) Förderung energetischer Maßnahmen bei Gebäuden	48
19	Energetische Maßnahmen – Förderung (2) Anforderung an die Bescheinigung des Fachunternehmens	50
20	Energetische Maßnahmen – Förderung (3) Zum Baubeginn bei begünstigten energetischen Baumaßnahmen	51
21	Energetische Maßnahme – Solaranlage Abschreibungsregeln für Solarenergie-Investitionen	52
22	Erbbaurecht – Erbbauzinsen Besteuerung von Einnahmen und Ausgaben	53
23	Erbbaurecht – Schenkung Kein Zinsabzug bei der Schenkung eines Erbbaurechts	55
24	Erbbaurecht – Vorzeitige Ablösung Zahlung einer Abfindung führt zu sofort abzugsfähigen Werbungskosten	55
25	Erbfall – Gebäudeabschreibung (1) Zur Absetzbarkeit von Anschaffungsnebenkosten bei geerbten Immobilien	57
26	Erbfall – Gebäudeabschreibung (2) Anschaffungskosten bei einer zivilrechtlichen Nachlassspaltung	58
27	Erbschaftsteuer – Grundstücksarten Die neue Einordnung der Grundstücksarten	60

28	Erbschaftsteuer – Immobilienpreise Marktniveau für die Besteuerung von Immobilien entscheidend	62
29	Erbschaftsteuer – Schenkung Zur Steuerbefreiung bei einer Immobilien-Schenkungen	64
30	Erhaltungsaufwand – Fünfjahreszeitraum Keine Fortführung des Fünfjahreszeitraums im Erbfall	65
31	Erhaltungsaufwand – Herstellungskosten Instandsetzungsarbeiten können zu Herstellungs- statt zu Werbungskosten führen	66
32	Erhaltungsaufwand – Unwetterschäden Abziehbarkeit von Kosten zur Beseitigung von Unwetterschäden	68
33	Ferienwohnung – Einnahmenüberschuss (1) Zur Einnahmenüberschuss-Absicht bei vermieteten Ferienimmobilien	69
34	Ferienwohnung – Einnahmenüberschuss (2) Bei ortsüblichen Leerstandszeiten ist eine Einnahmenüberschuss-Prognose entbehrlich	72
35	Ferienwohnung – Mietverluste Anerkennung der Mietverluste bei zeitweise beabsichtigter Eigennutzung?	74
36	Gebäudeherstellung – Abschreibungsbeginn Beginn des Abschreibungszeitraums bei einer abschnittswisen Fertigstellung	75
37	Grunderwerbsteuer – Baukosten (1) Zum Vorliegen eines einheitlichen Vertragswerks zwischen Grundstückserwerb und Grundstücksbebauung	77
38	Grunderwerbsteuer – Baukosten (2) Steuerliche Beurteilung bei Bindung des Grundstückkäufers hinsichtlich des „Ob“ und „Wie“ der Bebauung	78
39	Grunderwerbsteuer – Befreiung Zur Steuerbefreiung eines Grundstückserwerbs unter Geschwistern	80
40	Grunderwerbsteuer – Herabsetzung Anpassung der Steuer bei Kaufpreisreduzierung richtet sich nach dem Grunderwerbsteuergesetz, nicht nach der Abgabenordnung	81
41	Grunderwerbsteuer – Instandhaltungsrücklage Keine Minderung der Bemessungsgrundlage durch anteilige Instandhaltungsrücklage	82

42	Grunderwerbsteuer – Zubehör	
	Keine Grunderwerbsteuer für Zubehör	83
43	Grundsteuer – Bewertungsabschlag	
	Abrissverpflichtung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden rechtfertigt Bewertungsabschlag	84
44	Grundstückshandel – Gewerbliche Tätigkeit (1)	
	Zu den Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels	86
45	Grundstückshandel – Gewerbliche Tätigkeit (2)	
	Steuerpflicht bei nur einem Veräußerungsvorgang	88
46	Grundstückshandel – Gewerbliche Tätigkeit (3)	
	Hausverkauf auf Druck der Bank	90
47	Grundstückswert	
	Nachweis eines niedrigeren Werts nur durch Sachverständigen- gutachten	91
48	Haushaltsnahe Dienstleistungen – Absetzbarkeit (1)	
	Kücheneinbau und Müllabfuhr gelten nicht als haushaltsnahe Dienstleistungen	92
49	Haushaltsnahe Dienstleistungen – Absetzbarkeit (2)	
	Steuerermäßigung für die Beschäftigung von Hausangestellten und Haushandwerkern	94
50	Haushaltsnahe Dienstleistungen – Absetzbarkeit (3)	
	Keine Vergünstigungen ohne steuerliche Belastung	97
51	Haushaltsnahe Dienstleistungen – Absetzbarkeit (4)	
	Steuerermäßigung bei Pauschale für Schönheitsreparaturen	98
52	Haushaltsnahe Dienstleistung – Heimunterbringung	
	Steuerermäßigung bei Unterbringung im Pflegeheim?	99
53	Häusliches Arbeitszimmer – Absetzbarkeit (1)	
	Wann können Hausbesitzer das heimische Büro absetzen?	100
54	Häusliches Arbeitszimmer – Absetzbarkeit (2)	
	Nutzung durch mehrere Personen ermöglicht mehrfachen Höchstbetrag	103
55	Häusliches Arbeitszimmer – Vermietung (1)	
	Vermietung an den Arbeitgeber	104
56	Häusliches Arbeitszimmer – Vermietung (2)	
	Vermietung an den Auftraggeber	105
57	Häusliches Arbeitszimmer – Vermietung (3)	
	Vorsteuerabzug für die Renovierung bei Vermietung an den Arbeitgeber	107

58	Immobilienfonds – Geschlossene Fonds (1) Steuerliche Behandlung von geschlossenen Immobilienfonds	108
59	Immobilienfonds – Geschlossene Fonds (2) Beendigung der Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds durch Vergleich	110
60	Immobilienfonds – Offene Fonds Steuerliche Behandlung offener Immobilienfonds	112
61	Immobilienkauf Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstück und Gebäude	114
62	Instandhaltungsrücklage Zeitpunkt des Werbungskostenabzugs nach Bildung einer Instandhaltungsrücklage	116
63	Miethöhe – Fremdvergleich Wohnungsvermietung an geschiedenen Ehegatten neben Zahlung von Barunterhalt	117
64	Miethöhe – Ortsübliche Miete (1) Ermittlung der Miethöhe bei der Überlassung möblierter Wohnungen	118
65	Miethöhe – Ortsübliche Miete (2) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei verbilligter Vermietung	120
66	Mietkaution – Vermieterpflichten Zum Zufluss der Zinsen und zur Einbehaltung der Abgeltungssteuer bei der Mietkaution	122
67	Mietvertrag – Angehörigen-Miete Fremdvergleich für die steuerliche Anerkennung maßgebend	123
68	Mietzins – Angehörigen-Miete Konsequenzen bei ausbleibender Mietzahlung	126
69	Modernisierung – Abzugskategorien Unterteilung von Aufwendungen der ersten drei Jahre in Erweiterungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	128
70	Modernisierung – Anschaffungsnahe Herstellungskosten (1) Kosten zur Wiederherstellung des zeitgemäßen Zustands	129
71	Modernisierung – Anschaffungsnahe Herstellungskosten (2) Zur steuerlichen Einordnung von Aufwendungen vor Anschaffung der Immobilie	131

72	Modernisierung – Schönheitsreparaturen Zur steuerlichen Absetzbarkeit von Schönheitsreparaturen nach einem Immobilienerwerb	132
73	Modernisierung – Sonderabschreibung Zur Maßgeblichkeit der Bescheinigung der zuständigen Gemeinde	133
74	Nießbrauch – Angehörigen- Vertrag Einkommensteuerliche Behandlung des Nießbrauchs und Besonderheiten bei Angehörigen-Verträgen	136
75	Nießbrauch – Vorbehaltsnießbrauch Steuerliche Behandlung der Bestellung und späteren Ablösung eines Vorbehaltsnießbrauchs	138
76	Nießbrauch – Werbungskosten Aufwendungen des Grundstückseigentümers als vorab entstandene Werbungskosten?	140
77	Prozesskosten – Außergewöhnliche Belastungen Zur Absetzbarkeit von Prozesskosten durch den Hausbesitzer	141
78	Prozesskosten – Werbungskosten Zum steuerlichen Abzug von Prozesskosten des Immobilieneigentümers	142
79	Realsplitting Höhe der Unterhaltsleistung bei unentgeltlicher Wohnungsüberlassung	143
80	Schuldzinsen – Bauzeitzinsen Zur steuerlichen Geltendmachung von sog. Bauzeitzinsen	144
81	Schuldzinsen (1) Zur anteiligen Geltendmachung von Schuldzinsen bei Herstellung oder Kauf einer unterschiedlich genutzten Immobilie	146
82	Schuldzinsen (2) Zur Absetzbarkeit von Schuldzinsen bei gemischt genutzter Immobilie	147
83	Schwarzarbeit – Aufbewahrungspflicht Hausbesitzer müssen Rechnungen zum Kampf gegen Schwarzarbeit aufbewahren	149
84	Schwarzarbeit – Keine Zahlungspflicht Zur Vergütung von Handwerkerleistungen bei Schwarzarbeit	151

85	Spekulationssteuer – Berechnung Zur Berechnung von Spekulationsgewinn und Spekulationsverlust	152
86	Spekulationssteuer – Besteuerungszeitpunkt Wann ein Spekulationsgewinn zu versteuern ist	154
87	Spekulationssteuer – Eigennutzung Immobilienverkauf nach Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	155
88	Spekulationssteuer – Inventar Wohnungsinventar nicht Gegenstand des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns	158
89	Stellplatz – Steuerpflichtige Vermietung Vermietung von Tiefgaragenstellplätzen an Wohnungsmieter zuzüglich Umsatzsteuer	159
90	Umbau eines Hauses Maßnahmen wegen Behinderung als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig	161
91	Umsatzsteuer – Mietvertrag Umsatzsteuerliche Behandlung von Schadenersatzzahlungen	163
92	Umsatzsteuer – Vorsteuerabzug Vorsteueraufteilung bei Errichtung eines Objekts, das steuerfrei und steuerpflichtig vermietet wird	164
93	Verkauf – Kaufpreisraten Zinsberechnung bei Ratenzahlungen durch nahe Angehörige	165
94	Verkauf – Selbstgenutzte Immobilie (1) Zur Steuerfreiheit des Immobilienverkaufs nach Eigennutzung	167
95	Verkauf – Selbstgenutzte Immobilie (2) Zur Steuerfreiheit des Immobilienverkaufs nach Eigennutzung	169
96	Vorfälligkeitsentschädigung Zur steuerlichen Absetzbarkeit einer Vorfälligkeitsentschädigung	170
97	Werbungskosten (1) Werbungskosten von A bis C	172
98	Werbungskosten (2) Werbungskosten von D bis I	174
99	Werbungskosten (3) Werbungskosten von K bis R	177
100	Werbungskosten (4) Werbungskosten von S bis Z	178