

INHALT

	Seite
Abkürzungen	11
Kapitel I Einkommensteuer	13
1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	13
1.1 Vermietung und Verpachtung	13
1.2 Liebhaberei	14
1.3 Abgrenzung zu anderen Einkunftsarten	16
1.4 Veräußerung von Grundstücken und veräußerungsähnliche Vorgänge	18
1.5 Einkunftsermittlung, zeitliche Zuordnung der Einnahmen und der Werbungskosten	18
1.6 Grundstücksgemeinschaften	21
1.7 Grundstücke im Ausland	24
1.8 Tarifbegünstigung für außerordentliche Einkünfte	29
1.9 Bauherrenmodelle, Erwerbermodelle, Sanierungsmodelle	31
1.9.1 Bauherrenmodell	31
1.9.2 Immobilien-Mietkaufmodell	40
1.9.3 Bauträgermodell, Erwerbermodell	40
1.9.4 Sanierungsmodell	42
2. Zurechnung von Einkünften bei Nutzungsrechten	43
2.1 Allgemeines	43
2.2 Eigentum	43
2.3 Andere Nutzungsrechte	44
2.3.1 Nießbrauch	44
2.3.2 Dingliches Wohnrecht, Dauerwohnrecht	49
2.3.3 Obligatorische Nutzungsrechte	49
2.4 Steuerliche Behandlung des Grundstückseigentümers	50
2.4.1 Entgeltliche Nutzungsüberlassung	50
2.4.2 Unentgeltliche Nutzungsüberlassung	51
2.4.3 Teilentgeltliche Nutzungsüberlassung	53
2.5 Einkunftsermittlung beim Nutzungsberechtigten	54
2.5.1 Allgemeines	54
2.5.2 Vermietung und Verpachtung	54
2.5.3 Selbstnutzung	56
2.6 Besonderheiten beim Erbbaurecht	57
3. Einnahmen	59
3.1 Begriff	59
3.2 Bewertung der Einnahmen	63
3.3 Entschädigungen, Schadenersatz	63
3.4 Mietvorauszahlungen, Mieterzuschüsse	65
3.5 Nutzungswert der selbstgenutzten Wohnung – Privatgutlösung	66
3.5.1 Grundsätzliches	66
3.5.2 Wegfall des § 21 a EStG ab 1. 1. 1987	68

	Seite
3.5.3 Wegfall der Nutzungswertbesteuerung bei Nutzungsberechtigten, die eine nicht im eigenen Haus befindliche Wohnung aufgrund gesicherter Rechtsposition unentgeltlich nutzen	72
3.5.4 Übergangsregelung für die selbstgenutzte Wohnung im eigenen Haus bei Einnahme-Überschußrechnung	73
3.5.5 Der Nutzungswert	77
3.5.6 Verbilligte Nutzungsüberlassung der Wohnung	80
4. Werbungskosten	81
4.1 Begriff, nicht abziehbare Aufwendungen	81
4.2 Vorweggenommene Werbungskosten	84
4.3 Nachträgliche Werbungskosten	84
4.4 Zinsen	85
4.5 Vorweggenommene Schuldzinsen beim Bauplatzerwerb	87
4.6 Abschlußgebühren für Bausparverträge als Werbungskosten ..	88
4.7 Erhaltungsaufwendungen	89
4.8 Verteilung von größeren Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Kalenderjahre	94
4.9 Beiträge der Wohnungseigentümer zur Instandhaltungsrückstellung	96
4.10 Abbruchkosten und Restbuchwert des abgerissenen Gebäudes	97
4.11 Abstandszahlungen an Mieter, Pächter und Nachbarn	102
4.12 Fahrkosten	106
4.13 Reisekosten	105
4.14 Zuschüsse für Fußgängerstraßen und andere öffentliche Straßen	107
4.15 Gartenanlagen und Kinderspielplätze	108
4.16 Schwimmbecken und Sauna	109
4.17 Sicherheitseinrichtungen an Wohnungen	109
4.18 Steuerberatungskosten	110
4.19 Testamentsvollstrecker	111
4.20 Umsatzsteuer	111
4.21 Versicherungsbeiträge	112
4.22 Sonstige Werbungskosten	112
5. Die Abschreibung des Gebäudes	113
5.1 Abschreibungsberechtigter Personenkreis	113
5.2 Abschreibungsfähigkeit	115
5.3 Anschaffungskosten als Bemessungsgrundlage	117
5.4 Herstellungskosten als Bemessungsgrundlage	122
5.5 Nachträgliche Herstellungskosten	124
5.5.1 Mehrung der Substanz	125
5.5.2 Änderung der Wesensart	126
5.5.3 Erhebliche Verbesserung	126
5.5.4 Gleiche steuerliche Behandlung einer einheitlichen Baumaßnahme	129
5.5.5 Vereinfachungsregelung bei geringen Aufwendungen ..	130
5.6 Aufwendungen für den Grund und Boden	131

	Seite
5.7 Einbauten eines Mieters, Pächters oder unentgeltlich Nutzungsberechtigten	136
5.7.1 Der Berechtigte nutzt zur Erzielung von Einkünften	136
5.7.2 Eigene Wohnnutzung durch den Mieter	139
5.7.3 Eigene Wohnnutzung durch den unentgeltlich Nutzungsberechtigten	140
5.8 Zum Privatvermögen gehörende Gebäude auf fremdem Grund und Boden	141
5.9 Anschaffungsnaher Aufwand	143
5.9.1 Baumaßnahmen nach entgeltlichem Erwerb	143
5.9.2 Baumaßnahmen nach unentgeltlichem Erwerb	147
5.9.3 Baumaßnahmen nach Bestellung eines entgeltlichen Nießbrauchs	148
5.10 Gebäude und Gebäudeteile	149
5.10.1 Gebäudeteile	149
5.10.2 Hausrat (Betriebsvorrichtungen) / Abgrenzung zum Gebäude	153
5.11 Die Absetzung für Abnutzung (AfA)	155
5.11.1 Bemessungsgrundlage	155
5.11.2 Steuerliche Behandlung von nachträglichen Herstellungskosten	158
5.11.3 Die lineare AfA nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG	159
5.11.4 Die lineare AfA nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG	160
5.11.5 Die degressive AfA	161
5.11.6 Die Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung	164
5.11.7 Die Teilwertabschreibung	165
5.12 Erhöhte Absetzungen für Wohngebäude	166
5.12.1 Erhöhte Absetzung nach § 7 b EStG	166
5.12.2 Wohngebäude in Berlin (West)	167
5.13 Erhöhte Absetzung bei Modernisierungsarbeiten nach § 82 a EStDV	169
5.13.1 Inhalt der Vergünstigung	169
5.13.2 Voraussetzungen für die Vergünstigung	173
5.13.3 Begünstigter Modernisierungsaufwand	175
5.14 Erhöhte Absetzung bei Modernisierung von Mehrfamilien- häusern in Berlin (West)	180
5.15 Erhöhte Absetzung für zu einem Betriebsvermögen gehörende Wirtschaftsgüter, die dem Umweltschutz dienen	181
5.16 Erhöhte Absetzung von Herstellungskosten für Baumaß- nahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz	181
5.17 Erhöhte Absetzung nach Herstellungskosten bei Baudenk- mälern	182
5.18 Erhöhte Absetzung nach dem Schutzbaugesetz	185

	Seite
6. Förderung der Anschaffung und Herstellung von eigenemutem Wohneigentum nach § 10 e EStG, § 15 b BerlinFG	187
6.1 Der Abzugsbetrag nach § 10 e Abs. 1 EStG, § 15 b Abs. 1 BerlinFG	188
6.2 Kinderbezogene Steuerermäßigung nach § 34 f EStG	201
6.3 Aufwendungen vor Beginn der Nutzung der Wohnung zu eigenen Wohnzwecken	202
7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	205
7.1 Zuschüsse zur Finanzierung von Herstellungskosten	205
7.2 Zuschüsse zur Finanzierung von Erhaltungskosten	207
7.3 Zinszuschüsse	208
7.4 Aufwandszuschüsse als Einkünfte	208
7.5 Zuschüsse zur Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen ...	209
7.6 Prämien bei vorzeitiger Rückzahlung von öffentlichen Baudarlehen	209
7.7 Investitionszulagen und Investitionszuschüsse	210
7.8 Zuschüsse von Mietern oder Pächtern	210
8. Veräußerung von Grundstücken	210
8.1 Veräußerung und Entnahme aus dem Betriebsvermögen	210
8.2 Veräußerung aus dem Privatvermögen	211
Kapitel II Einheitsbewertung des Grundbesitzes	215
9. Allgemeines	215
10. Fortschreibungen (§ 22 BewG)	218
10.1 Arten der Fortschreibung	219
10.2 Fortschreibung zur Fehlerbeseitigung (§ 22 Abs. 3 BewG)	222
10.3 Durchführung der Fortschreibung	222
11. Nachfeststellung (§ 23 BewG) und Aufhebung des Einheitswertes (§ 24 BewG)	223
12. Gegenstand der Einheitsbewertung	224
13. Das Grundvermögen	224
14. Unbebaute, baureife und bebaute Grundstücke	226
14.1 Unbebaute Grundstücke (§ 72 BewG)	226
14.2 Baureife Grundstücke (§ 73 BewG)	229
14.3 Bebaute Grundstücke	229
15. Das Ertragswertverfahren	234
15.1 Bewertungsgrundsätze (§ 78 BewG)	234
15.2 Die Jahresrohmiete (§ 79 BewG)	235
15.3 Maßgebende Jahresrohmieten bei Nachfeststellungen und Fortschreibungen (§ 79 Abs. 5 BewG)	238
15.4 Zuschlag zur Jahresrohmiete für Grundsteuervergünstigung (§ 79 Abs. 3 BewG)	238
15.5 Jahresrohmiete nach Wegfall der Grundsteuervergünstigung ..	239

	Seite
16. Vervielfältiger (§ 80 BewG)	239
16.1 Bodenwertanteil	239
16.2 Vervielfältiger bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder verschiedenen Alters (§ 80 Abs. 4 BewG)	240
16.3 Vervielfältiger bei wesentlicher Verlängerung oder Verkürzung der Lebensdauer des Gebäudes (§ 80 Abs. 3 BewG)	240
17. Ermäßigung bzw. Erhöhung des Grundstückswerts	241
17.1 Wertmindernde Umstände (§ 82 Abs. 1 BewG)	241
17.2 Werterhöhende Umstände (§ 82 Abs. 2 BewG)	243
17.3 Begrenzung der Ermäßigungen und Erhöhungen (§ 82 Abs. 3 BewG)	244
18. Das Sachwertverfahren (§§ 82 ff. BewG)	244
19. Erbbaurecht (§ 92 BewG)	245
20. Einheitswertermittlung für eine Eigentumswohnung (§ 93 BewG) ..	246
21. Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 94 BewG) und Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 91 BewG)	247
22. Vervielfältigertabellen	248
Kapitel III Vermögensteuer	257
23. Umfang der Steuerpflicht	257
24. Gesamtvermögen	257
24.1 Rohvermögen	258
24.2 Schulden und sonstige Abzüge (§ 118 BewG)	262
24.3 Inlandsvermögen	264
25. Steuerbefreiungen	264
26. Steuerberechnung	264
26.1 Persönliche Freibeträge (§ 6 VStG)	264
26.2 Steuersatz (§ 10 VStG)	267
26.3 Besteuerungsgrenze bei beschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen (§ 8 VStG)	267
27. Zusammenveranlagung (§ 14 VStG)	268
28. Veranlagungsarten	270
28.1 Hauptveranlagung (§ 15 VStG)	270
28.2 Nachveranlagung (§ 17 VStG)	270
28.3 Neuveranlagung (§ 16 VStG)	271
28.4 Aufhebung der Veranlagung (§ 18 VStG)	273
29. Abgabe von Vermögensteuererklärungen (§ 19 VStG) und Steuerentrichtung	273

	Seite
Kapitel IV Grundsteuer	275
30. Ermittlung des Grundsteuermeßbetrags	275
31. Grundsteuererhebung	277
32. Fälligkeit, Vorauszahlung, Nachentrichtung	277
33. Schuldner der Grundsteuer	277
34. Rechtsbehelfe in Grundsteuersachen	278
35. Befreiungen von der Grundsteuer (§§ 3–8 GrStG) und Erlaß	279
36. Grundsteuervergünstigung nach dem II. Wohnungsbaugesetz	279
36.1 Grundsteuervergünstigung für steuerbegünstigte Wohnungen .	280
36.2 Gewährung der Grundsteuervergünstigung durch das Finanzamt	283
36.3 Grundsteuervergünstigung für Wohnungen, die ab 1974 bezugsfertig wurden (werden)	283
Kapitel V Umsatzsteuer	284
Sachregister	289