

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Anm.
Vorwort	5	
Inhaltsübersicht	7	
Abkürzungsverzeichnis	19	
Literaturverzeichnis	21	
1. Zum Wohneigentumsförderungsgesetz	21	
1.1. Materialien	21	
1.2. Bücher, Monographien	21	
2. Zur Gesamtproblematik	21	
2.1. Kommentare	21	
2.2. Bücher	22	
2.3. Aufsätze	22	
2.4. Verwaltungsanweisungen	24	
<i>I. Einführung</i>	25	1–20
1. Entwicklung der steuerrechtlichen Behandlung des selbstgenutzten Wohneigentums	25	1
2. Die bis 31. 12. 1986 geltende Rechtslage	25	2–4
3. Die Neuregelung ab 1. 1. 1987	26	5–14
4. Die Übergangsregelung für Altobjekte	29	15, 16
5. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Neuregelung ...	29	17–20
5.1. Wegfall der Nutzungswertbesteuerung	29	17
5.2. Förderung des Wohneigentums als Subvention des Eigentümers	30	18
5.3. Progressive Ausgestaltung durch Abzug von der Bemessungsgrundlage	30	19
5.4. Gleiche Entlastung durch § 34f EStG	31	20
<i>II. Grundsätzliche Gestaltungsüberlegungen – Rechenbeispiele</i>	31	21–95
1. Volle Selbstnutzung eines Einfamilienhauses oder Zweifamilienhauses	31	21–28
2. Teilvermietung eines Zweifamilienhauses oder Einfamilienhauses (§ 10e Abs. 1 Satz 6 EStG) bei Anwendung von § 7 Abs. 4 bzw. § 7 Abs. 5 EStG für den vermieteten Teil	34	29–42
3. Teilweise eigene berufliche oder gewerbliche Nutzung (§ 10e Abs. 1 Satz 6 EStG), insbesondere am Beispiel eines Arbeitszimmers	39	43–72

	Seite	Anm.
3.1. Steuersparmöglichkeiten; Kriterien für die Annahme eines Arbeitszimmers	40	43–50
3.2. Überprüfung des Arbeitszimmers durch das Finanzamt	45	51
3.3. Berücksichtigungsfähige Kosten	45	52–59
3.4. Problem: Miteigentum	49	60–62
3.5. Berechnung des Anteils des Arbeitszimmers	52	63–66
3.6. Arbeitszimmer im Betriebsvermögen; Veräußerung der Wohnung bzw. Umwandlung des Arbeitszimmers in einen Wohnraum	54	67–72
4. Doppelte Haushaltsführung (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5, § 4 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 6 EStG)	56	73–79
5. Verbilligte Überlassung von Wohnraum (§ 21 Abs. 2 Satz 2 EStG)	60	80–84
6. Übergang von Selbstnutzung zu Vermietung bzw. von Vermietung zu Selbstnutzung	63	85, 86
7. Miteigentum (§ 10e Abs. 1 Satz 5, Abs. 7 EStG)	66	87–93
7.1. Keine einheitliche Inanspruchnahme von § 10e EStG; gesonderte und einheitliche Feststellung	66	87–89
7.2. Miteigentum bei einem Zweifamilienhaus	68	90, 91
7.3. Verteilung der Abzugsbeträge abweichend von den Miteigentumsanteilen	69	92, 93
8. Umschuldung bei Steuerpflichtigen mit Gewinneinkünften oder anderen Einkünften	70	94
9. Überkreuzvermietung	72	95
III. Grundvoraussetzungen (§ 10e Abs. 1 EStG)	73	96–163
1. Wohnung in einem im Inland belegenen eigenen Haus oder Eigentumswohnung (§ 10e Abs. 1 Satz 1 EStG); Ausbauten, Erweiterungen (§ 10e Abs. 2 EStG)	73	96–121
1.1. Wohnung in einem im Inland belegenen Haus	74	96
1.2. Eigenes Haus; Nutzungsrechte	75	97–101
1.3. Wohnung	78	102–111
1.4. Herstellungskosten einer Wohnung; unentgeltliche Überlassung (von Teilen) einer Wohnung	83	112–114
1.5. Garagen	84	115–117
1.6. Ausbauten, Erweiterungen; Garagen	86	118–121
2. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken oder unentgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken; keine Ferien- oder Wochenendwohnung (§ 10e Abs. 1 Satz 2, Satz 3 EStG) ..	88	122–134

	Seite	Anm.
2.1. Allgemeines	88	122, 123
2.2. Ausbauten, Erweiterungen	89	124, 125
2.3. Leerstehenlassen	90	126, 127
2.4. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht während des ganzen Kalenderjahres	91	128–130
2.5. Keine Ferien- oder Wochenendwohnung	93	131–133
2.6. Schwarzbauten	95	134
3. Herstellung nach dem 31. 12. 1986 (§ 10e Abs. 1 Satz 2, § 52 Abs. 14 EStG)	96	135–142
3.1. Fertigstellung	96	135
3.2. Bemessungsgrundlage (§ 10e Abs. 1 Satz 1 EStG)	98	136–142
3.2.1. Herstellungskosten	98	136
3.2.2. Hälfte der Anschaffungskosten für Grund und Boden	99	137–142
4. Anschaffung nach dem 31. 12. 1986 (§ 10e Abs. 1 Satz 4, Satz 7, § 52 Abs. 14 EStG)	102	143–163
4.1. Anschaffung (§ 10e Abs. 1 Satz 4 EStG)	103	143
4.2. Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude	104	144
4.3. Abgrenzung: Entgeltlicher – teilentgeltlicher –, unentgeltlicher Erwerb und § 10e EStG	105	145–161
4.3.1. Vorweggenommene Erbfolge	105	145–151
4.3.2. Ermittlung der Abzugsbeträge des § 10e EStG bei teilentgeltlichen Verträgen mit Ausnahme der Erbaueinandersetzung	110	152
4.3.3. Erbaueinandersetzung; Abzugsbeträge nach § 10e EStG und Berücksichtigung von Schuldzinsen	111	153–161
4.4. Anschaffung von Ehegatten (§ 10e Abs. 1 Satz 7 EStG)	116	162
4.5. Wechselseitige Anschaffungen	116	163
<i>IV. Einzelheiten der Förderung nach § 10e EStG</i>	117	164–207
1. Nachholung der nicht ausgenutzten Förderung (§ 10e Abs. 3 Satz 1 EStG)	117	164–170
1.1. Grundfall – Rechenbeispiel	117	164–166
1.2. Voraussetzungen	118	167
1.3. Nachholung bei Verkauf	118	168
1.4. Ausnutzung der Abzugsbeträge	119	169, 170
2. Rückbeziehung nachträglicher Herstellungskosten oder Anschaffungskosten (§ 10e Abs. 3 Satz 2 EStG)	120	171, 172

	Seite	Anm.
3. Objektverbrauch (§ 10e Abs. 4 Sätze 1 bis 3, Abs. 5 EStG)	122	173–197
3.1. Grundsatz; Ehegatten	123	173, 174
3.2. Räumlicher Zusammenhang von zwei Objekten bei Ehegatten	124	175–179
3.2.1. Erwerb vor Eheschließung	124	175
3.2.2. Gleichzeitige Nutzung	125	176, 177
3.2.3. Erwerb eines Objektes bis 1986	125	178, 179
3.3. Erwerb des ersten Objektes vor der Eheschließung; Miteigentum	126	180, 181
3.4. Auflösung der Ehe durch Scheidung bzw. dauerndes Getrenntleben	127	182–194
3.4.1. Alleineigentum je eines Objektes; Scheidung bzw. dauerndes Getrenntleben	127	182
3.4.2. Alleineigentum von zwei Objekten; Scheidung bzw. dauerndes Getrenntleben	127	183, 184
3.4.3. Miteigentum bei zwei Objekten; Scheidung oder dauerndes Getrenntleben	128	185, 186
3.4.4. Miteigentum bei einem Objekt; Scheidung oder dauerndes Getrenntleben	129	187
3.4.5. Miteigentum bei zwei Objekten; Scheidung oder dauerndes Getrenntleben; Übertragung der Anteile	129	188–190
3.4.6. Miteigentum bei einem Objekt; Scheidung bzw. dauerndes Getrenntleben; Übertragung des Anteils; getrennte Veranlagung	131	191
3.4.7. Miteigentum bei einem Objekt; Scheidung bzw. dauerndes Getrenntleben; Verkauf eines Anteils	132	192–194
3.5. Erbfall	133	195
3.6. Miteigentum; Erwerb des zweiten Hälfteanteils	134	196
3.7. Fehlerhafte Anwendung des § 10e EStG	135	197
4. Die Förderung eines Folgeobjekts (§ 10e Abs. 4 Sätze 4 bis 6 EStG)	136	198–207
4.1. Grundsatz	136	198–200
4.2. Voraussetzung	137	201–204
4.3. Verzicht auf § 10e EStG	138	205
4.4. Beginn des Abzugszeitraums	139	206
4.5. Nachholung	139	207
<i>V. Vor der erstmaligen Selbstnutzung entstandene Aufwendungen (§ 10e Abs. 6 EStG)</i>	140	208–271
1. Aufwendungen müssen bis zum Beginn der erstmaligen Selbstnutzung entstanden sein	141	208–217

	Seite	Anm.
1.1. Beginn; Tages- oder Monatsprinzip	141	208–210
1.2. Erstmalige Selbstnutzung	142	211, 212
1.3. Renovierungskosten	143	213
1.4. Entstehung der Aufwendungen; Disagio	144	214
1.5. Disagio – Tarifvariante bei Bausparverträgen	146	215–217
2. Unmittelbarer Zusammenhang mit Herstellung oder		
Anschaffung	147	218–241
2.1. Kreditkosten; Finanzierungsnebenkosten	147	218–223
2.2. Bausparverträge; Abschlußgebühr	150	224–229
2.3. Schadensersatz; Rücktrittskosten	152	230, 231
2.4. Vergebliche Planungskosten	153	232–235
2.5. Vergebliche Reisekosten	155	236–239
2.6. Renovierungskosten; erstmalige Selbstnutzung nach		
Vermietung	156	240
2.7. Zusammenfassung	157	241
3. Keine Anschaffungskosten oder Herstellungskosten	157	242–261
3.1. Umplanung	157	242–245
3.2. Aufwendungen bis zur Fertigstellung	159	246–249
3.3. „Anschaffungsnaher Aufwand“	163	250–258
3.4. Vereinfachungsregelung	168	259
3.5. Nachweispflicht gegenüber dem Finanzamt	168	260
3.6. Zusammenfallen von Erhaltungsaufwand und		
Herstellungsaufwand	168	261
4. Werbungskosten-Charakter	169	262
5. Zeitlicher Anwendungsbereich	170	263–265
5.1. Herstellung 1986, Bezug 1987	170	263, 264
5.2. Herstellung und Bezug 1987, Schuldzinsen 1986	171	265
6. Einzelfragen	171	266–271
6.1. Keine doppelte Berücksichtigung		
(§ 10e Abs. 6 Satz 2 EStG); gemischte Nutzung	171	266–268
6.2. Ausbauten, Erweiterungen		
(§ 10e Abs. 6 Satz 3 EStG)	172	269
6.3. § 10e Abs. 6 EStG bei Objektverbrauch	173	270
6.4. § 10e Abs. 6 EStG bei unentgeltlicher Überlassung ...	173	271
<i>VI. Der Abzug sonstiger Aufwendungen</i>	174	272–287
1. Modernisierung (§ 82a EStDV, § 52 Abs. 21 Satz 6 EStG) .	174	272–281
1.1. Fernwärme, Wärmepumpen, Solar-,		
Wärmerückgewinnungs-, Windkraft- und		
Biogasanlagen (§ 82a Abs. 1 Nr. 1 bis 4,		
Abs. 2 bis 4 EStDV)	174	272–278

	Seite	Anm.
1.2. Einbau moderner Heizungs- und Warmwasseranlagen (§ 82a Abs. 1 Nr. 5 EStDV)	177	279–281
2. Sonstige Möglichkeiten (§§ 82g, i EStDV; §§ 7, 12 Abs. 3 Schutzbaugesetz)	178	282, 283
3. Teilweise Vermietung	179	284–287
3.1. Grundsatz	179	284
3.2. Verteilung des Erhaltungsaufwands (§ 82b EStDV) ..	180	285
3.3. Gartenanlage	180	286, 287
 <i>VII. Die Steuerermäßigung für Steuerpflichtige mit Kindern (§ 34f EStG)</i>		
	181	288–325
1. Verfahrensvoraussetzungen	182	288–291
1.1. Antrag	182	288, 289
1.2. Nachholung	183	290, 291
2. Auswirkung von § 34f EStG	184	292–294
3. Materielle Voraussetzungen	185	295–321
3.1. § 34f Abs. 1 EStG	185	295–320
3.1.1. Anwendungsbereich	185	295–297
3.1.2. Inanspruchnahme von § 7b EStG oder § 15 BerlinFG	186	298–301
3.1.3. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bzw. Nichtnutzung infolge Arbeitsortwechsels (§ 34f Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 EStG)	187	302–312
3.1.3.1. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	187	302–306
3.1.3.2. Nichtnutzung infolge Arbeitsortwechsels	190	307–312
3.1.4. Auf Dauer angelegte Haushaltszugehörigkeit von einkommensteuerrechtlich zu berücksichtigenden Kindern (§ 34f Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 EStG)	193	313–320
3.2. § 34f Abs. 2 EStG	198	321
4. Folgeobjekt 1987	199	322–324
5. Unentgeltlicher Erwerb	200	325
 <i>VIII. Berücksichtigung der Förderung im Vorauszahlungsverfahren (§ 37 EStG) und Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 Nr. 6 EStG)</i>		
	201	326–346
1. Allgemeines; Unterschied ESt-Veranlagung – Vorauszahlungsverfahren bzw. Lohnsteuerermäßigungsverfahren	201	326–328

	Seite	Anm.
2. Anwendungsbereich	203	329–346
2.1. Vorauszahlungsverfahren (§ 37 Abs. 3 EStG)	203	329–334
2.2. Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 Nr. 6 EStG)	207	335–346
2.2.1. Voraussetzungen	207	335–344
2.2.2. Durchführung der Veranlagung	213	345, 346
<i>IX. Übergangsregelung (§ 52 Abs. 21 EStG)</i>	<i>213</i>	<i>347–382</i>
1. Grundsatz: Wegfall der Nutzungswertbesteuerung (§ 52 Abs. 21 Satz 1 EStG)	214	347–351
2. Weiterführung der Überschubrechnung (§ 52 Abs. 21 Satz 2 EStG)	217	352–361
2.1. Voraussetzungen im Veranlagungszeitraum 1986	217	352–358
2.1.1. Grundfälle	217	352–356
2.1.2. Voraussetzungen für die Überschubrechnung werden erst in einem späteren Veranlagungszeitraum erfüllt	221	357, 358
2.2. Voraussetzungen im Veranlagungszeitraum 1987 oder einem späteren Veranlagungszeitraum; Rechtsfolge ..	223	359, 360
2.3. Erbfall nach dem 31. 12. 1986	225	361
3. Antrag auf Wegfall der Überschubrechnung (§ 52 Abs. 21 Satz 3 EStG)	226	362–367
3.1. Vergleichsberechnung	226	362–365
3.2. Abzug des restlichen Erhaltungsaufwands (§§ 82b, 82h, 82k EStDV)	229	366, 367
4. Wegfall der Nutzungswertbesteuerung (§ 52 Abs. 21 Sätze 4 und 5 EStG)	230	368–378
4.1. Weiterführung von erhöhter AfA nach § 7b EStG, § 15 BerlinFG, §§ 82a, g oder i EStDV, §§ 7, 12 Abs. 3 Schutzbaugesetz und § 21a Abs. 4 EStG wie Sonderausgaben	230	368–372
4.2. Nachholungsmöglichkeit gemäß § 21a Abs. 4 Satz 2 EStG bei vorheriger Vermietung .	233	373, 374
4.3. Nachholung gemäß § 7b Abs. 3 EStG	234	375
4.4. Abzug des restlichen Erhaltungsaufwands bei vorheriger Vermietung	234	376
4.5. Rechtsnachfolge nach dem 31. 12. 1986	235	377, 378
5. Aufwendungen nach dem 31. 12. 1986 (§ 52 Abs. 21 Satz 6 EStG)	236	379, 380
6. Veräußerung bzw. Nutzungsänderung nach dem 31. 12. 1986	237	381, 382

	Seite	Anm.
<i>X. Die selbstgenutzte Wohnung im Betriebsvermögen</i> ...	238	383–419
1. Nutzungswertbesteuerung; Wegfall oder Weiterführung (§ 52 Abs. 15 Sätze 1 bis 5; Abs. 21 Sätze 2 bis 4, 6 EStG) .	239	383–397
1.1. Grundfall	239	383–385
1.2. Fortsetzung der Nutzungswertbesteuerung bei Nutzungsberechtigung am ganzen Betrieb	241	386, 387
1.3. Fortsetzung der Nutzungswertbesteuerung bei unentgeltlicher Überlassung einer Wohnung	242	388–390
1.4. Antrag auf Wegfall der Nutzungswertbesteuerung (§ 52 Abs. 15 Satz 4 EStG)	243	391–396
1.5. Erbfall oder unentgeltliche Betriebsübertragung nach dem 31. 12. 1986	245	397
2. Fertigstellung und Selbstnutzung 1987; Aufwendungen 1986	246	398
3. Steuerfreie Entnahme (§ 52 Abs. 15 Sätze 6 bis 11 EStG) ..	246	399–419
3.1. Entnahmezeitpunkt (§ 52 Abs. 15 Sätze 6 und 9 EStG); steuerfreier Entnahmegewinn bei Wegfall der Nutzungswertbesteuerung (§ 52 Abs. 15 Satz 7 EStG)	246	399–413
3.1.1. Dazugehöriger Grund und Boden	250	408–411
3.1.2. Gestaltungsmöglichkeit bei Rücklagen gemäß §§ 6b, 6c EStG bzw. Abschn. 35 EStR oder bei Zuschüssen gemäß Abschn. 34 EStR	252	412, 413
3.2. Steuerfreier Entnahme- oder Veräußerungsgewinn ohne Wegfall der Nutzungswertbesteuerung (§ 52 Abs. 15 Satz 8 EStG)	253	414–418
3.2.1. § 52 Abs. 15 Satz 8 Nr. 1 EStG	253	414, 415
3.2.2. § 52 Abs. 15 Satz 8 Nr. 2 EStG	254	416–418
3.3. Entnahme bei einem gewerblichen oder einem der selbständigen Arbeit dienenden Betriebsvermögen (§ 52 Abs. 15 Satz 11 EStG)	255	419
<i>XI. Einzelfragen</i>	256	420–432
1. Berlinförderungsgesetz	256	420–425
1.1. Grundförderung; Objektverbrauch (§ 15b Abs. 1, Abs. 5, § 31 Abs. 16a BerlinFG)	256	420–422
1.2. Steuerbegünstigter oder frei finanzierter Wohnungsbau (§ 15b Abs. 2 bis 4 BerlinFG)	257	423, 424
1.3. Modernisierungsaufwendungen (§ 31 Abs. 15 Sätze 2 ff. BerlinFG)	258	425

	Seite	Anm.
2. Zinersparnisse bei unverzinslichen oder zinsverbilligten Arbeitgeberdarlehen sowie Zinszuschüsse des Arbeitgebers (§ 3 Nr. 68 EStG)	258	426–429
2.1. Privater Arbeitgeber	259	426–426e
2.2. Zuschüsse aus einer öffentlichen Kasse	263	427–429
3. Guthabenzinsen bei Bausparverträgen	264	430, 431
4. Auffüllungskredit bei Zwischenfinanzierung	265	432
<i>Anhang</i>	267	
1. Wohnungseigentumsförderungsgesetz – Auszug	267	
2. Einkommensteuer-Durchführungsverordnung 1986 – §§ 82a, b, g–k	277	
3. Zweite Berechnungsverordnung – §§ 42–44	281	
4. Einkommensteuer-Richtlinien 1987 – Abschn. 33a	283	
5. Lohnsteuer-Richtlinien 1987 – Abschn. 13a	287	
6. Ertragsteuerrechtliche Behandlung von zum Privatvermögen gehörenden Nutzungsrechten, die durch Baumaßnahmen des Nutzungsberechtigten entstanden sind (BMF-Schreiben vom 4. Juni 1986, BStBl I 1986, 318) ...	288	
7. Erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten und Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand für Anlagen und Einrichtungen bei Gebäuden nach § 82a Abs. 1 Nr. 5 EStDV (BMF-Schreiben vom 19. Juni 1986, BStBl I 1986, 340) ..	289	
8. Übergangsregelungen nach § 52 Abs. 21 EStG bei Wohnungen im Privatvermögen (BMF-Schreiben vom 19. September 1986, BStBl I 1986, 480)	292	
9. Übergangsregelung nach § 52 Abs. 15 und 21 EStG bei Wohnungen im Betriebsvermögen (BMF-Schreiben vom 12. November 1986, BStBl I 1986, 528)	297	
10. Einführungsschreiben zu §§ 10e und 34f EStG (BMF vom 15. Mai 1987, BStBl I 1987, 434)	305	
11. Lohnsteuerliche Behandlung von Zinszuschüssen und Zinersparnissen gem. § 3 Nr. 68 EStG (BMF-Schreiben vom 9. Juli 1987, BStBl I 1987, 512)	317	
<i>Stichwortverzeichnis</i>	320	