



Hans-Dieter Schwind  
Peter-Helge Hauptmann  
*Kerstin Schober*

# Die Steuer der Immobilien leicht gemacht

Haus- und Grundeigentum  
im Steuerrecht

2. Auflage



Das Plus: 25 Übersichten  
und 45 Leitsätze

# *leicht gemacht*®

Die prägnanten, verständlichen Überblicke zu

→ Recht und Steuer

mit Beispielen, Fällen, Übersichten und Leitsätzen.

Die *leicht gemacht*®-SERIEN haben Generationen von Studierenden erfolgreich in die verschiedenen Themenbereiche eingeführt. Sie richten besonderes Augenmerk auf didaktische Erfordernisse und sind auf die Bedürfnisse des Anfängers zugeschnitten.

Die Bände sind so angelegt, dass Vorkenntnisse nicht erforderlich und nach dem Durcharbeiten des Textes die wichtigen Grundlagen vermittelt sind. Sie eignen sich als Einstieg, aber auch zur Wiederholung vor der Abschlussprüfung.

Die Bände wenden sich nicht nur an diejenigen, für die die jeweiligen Themen in Recht und Steuer ein Hauptfach darstellen, sondern auch an jene, die Fachkenntnisse im Nebenfach erwerben müssen. Interessierte Leser sind Studierende an Universitäten, Hochschulen und Berufsakademien, aber auch die Teilnehmer vieler weiterer berufsbezogener Ausbildungen.

Schließlich vermitteln die Bände auch jedem Interessierten auf verständliche und kurzweilige Weise die Grundlagen unseres Rechts- und Steuersystems.

Die *leicht gemacht*®-SERIEN erscheinen im



Ewald v. Kleist Verlag, Berlin

Reihe *leicht gemacht*®

Herausgeber:

Professor Dr. Hans-Dieter Schwind

Richter Dr. Peter-Helge Hauptmann

# Die Steuer der Immobilien

leicht gemacht

Haus- und Grundeigentum im Steuerrecht

2., überarbeitete Auflage

von

*Dipl.-Kffr., Dipl.-Betriebsw. Kerstin Schober*

*Steuerberaterin*



Ewald v. Kleist Verlag, Berlin

Besuchen Sie uns im Internet:  
[www.leicht-gemacht.de](http://www.leicht-gemacht.de)

Autoren und Verlag freuen sich über Ihre Anregungen

Umwelthinweis: Dieses Buch  
wurde auf chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt  
Gestaltung: M. Haas, [www.haas-satz.berlin](http://www.haas-satz.berlin); J. Ramminger, Berlin  
Druck & Verarbeitung: Druck und Service GmbH, Neubrandenburg  
*leicht gemacht*® ist ein eingetragenes Warenzeichen  
© 2014 Ewald v. Kleist Verlag, Berlin

ISBN 978-3-87440-312-2

## Inhalt

### I. Immobilien im Einkommensteuerrecht

Lektion 1: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung . . . . .	5
Lektion 2: Immobilien im Betriebsvermögen . . . . .	10
Lektion 3: Einkunftserzielungsabsicht contra Liebhaberei . . . . .	27
Lektion 4: Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften . . . . .	39
Lektion 5: Anschaffung bzw. Errichtung eines Gebäudes . . . . .	51
Lektion 6: Wie werden die Einkünfte ermittelt? . . . . .	61
Lektion 7: Sonderfälle . . . . .	73

### II. Immobilien und Umsatzsteuer

Lektion 8: Anschaffung und Veräußerung. . . . .	81
Lektion 9: Errichtung bzw. Modernisierung. . . . .	93
Lektion 10: Vermietung. . . . .	100
Lektion 11: Gemischte Verträge/Verträge besonderer Art . . . . .	120

### III. Immobilien und weitere Steuern

Lektion 12: Gewerbesteuer . . . . .	124
Lektion 13: Bewertung von Immobilien . . . . .	129
Lektion 14: Grundsteuer . . . . .	144
Lektion 15: Grunderwerbsteuer . . . . .	152
Lektion 16: Erbschaftsteuer . . . . .	174

BMF-Schreiben . . . . .	182
Abkürzungen. . . . .	183
Sachregister. . . . .	184

## Übersichten

Übersicht	1	Merkmale des Gewerbebetriebes . . . . .	16
Übersicht	2	Prüfschema Gewerblicher Grundstückshandel . . . . .	26
Übersicht	3	Einkunftserzielung bei kurzfristiger Veräußerung oder Selbstnutzung . . . . .	34
Übersicht	4	Einkunftserzielungsabsicht . . . . .	38
Übersicht	5	Einkunftsermittlung nach § 23 EStG . . . . .	45
Übersicht	6	Anschaffungskosten . . . . .	52
Übersicht	7	Anschaffungsnahe Aufwand . . . . .	56
Übersicht	8	Verkauf einer Immobilie . . . . .	90
Übersicht	9	Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug nach § 15 UStG . . . . .	94
Übersicht	10	Zuordnungsgrundsätze . . . . .	97
Übersicht	11	Berichtigung des Vorsteuerabzugs nach § 15a UStG .	119
Übersicht	12	Gemischter Vertrag und Vertrag besonderer Art . . . .	123
Übersicht	13	Berechnung der Gewerbesteuer . . . . .	124
Übersicht	14	Bewertung des Grundvermögens . . . . .	129
Übersicht	15	Einheitswertermittlung für Grundstücke . . . . .	131
Übersicht	16	Einheitswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren . . . . .	133
Übersicht	17	Bewertungsverfahren §182 BewG . . . . .	139
Übersicht	18	Ertragswertverfahren §§ 182 Abs. 3, 184–188 BewG	142
Übersicht	19	Sachwertverfahren §§ 182 Abs. 4, 189–191 BewG ..	143
Übersicht	20	Berechnungsschema Grundsteuer . . . . .	145
Übersicht	21	Voraussetzungen für die Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG . . . . .	161
Übersicht	22	Voraussetzungen für die Anwendung des § 1 Abs. 3 GrEStG . . . . .	162
Übersicht	23	Befreiungen von der GrESt gem. § 3 GrEStG . . . . .	170
Übersicht	24	Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen . . . . .	173
Übersicht	25	Steuerfreiheit des selbst genutzten Eigenheims . . . .	176

# I. Immobilien im Einkommensteuerrecht

## Lektion 1: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Immobilien gelten seit Alters her als wertbeständige Anlageobjekte mit relativ sicherem Wertsteigerungspotential. Staatliche Subventionen und Steuerbegünstigungen haben die Attraktivität von Immobilien als Geldanlageobjekt und Einkunftsquelle signifikant erhöht. Entsprechend hat sich die Immobilienwirtschaft zu einem zukunftssträchtigen Wirtschaftszweig entwickelt. Die fachlichen Anforderungen an den „Dienstleister rund um die Immobilie“ sind hoch. Mit dem vorliegenden Buch soll dem Studierenden ein Standardwerk an die Hand gegeben werden, das es ihm ermöglicht, die Grundlagen der Immobilienbesteuerung in all ihren Facetten zu erlernen und die Grundlagen sicher zu beherrschen.

Auch wenn das deutsche Steuerrecht gern als „Steuerdschungel“ verunglimpft wird, soll sich der Lernende davon nicht entmutigen lassen. Das Immobiliensteuerrecht ist wie ein Puzzle, jeder richtig gesetzte Puzzlestein vervollständigt das vermeintliche Wirrwarr.

Der **erste Teil** beschäftigt sich mit der Königsdisziplin, der Einkommensteuer. Hier liegt der Schwerpunkt neben den immobilientypischen Minenfeldern wie Liebhaberei, gewerblicher Grundstückshandel und private Veräußerungsgeschäfte bei der Gewinnermittlung. Angereichert wird dieser Part durch nicht minder wichtige Randthemen, wie beispielsweise die verbilligte Vermietung einer Immobilie innerhalb der Familie, die Bauabzugssteuer, den Nießbrauch oder die Verlustausgleichsbeschränkung.

Der **zweite Teil** ist der Umsatzsteuer gewidmet. Wir begleiten den umsatzsteuerlichen Lebensweg einer vermieteten Immobilie „von der Wiege bis zur Bahre“.

Das **dritte Drittel** des Buches widmet sich den weiteren Steuerarten mit Immobilienbezug. Dies betrifft die Gewerbesteuer, die Grundsteuer, die Grunderwerbsteuer, aber auch die angenehmen Vergünstigungen der Erbschaftsteuer.

Sie halten nun ein Buch in den Händen, das Sie dazu befähigen wird, den Hürden des Immobiliensteuerrechts mit solidem Grundwissen entgegen zu treten. Studieren Sie mit Leichtigkeit und der nötigen Portion Disziplin, so wird der Lernerfolg und damit die Freude über den erlangten Wissensvorsprung nicht ausbleiben.

## Abgrenzung § 21 EStG von den anderen Einkunftsarten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG liegen vor, wenn für die **Überlassung bestimmter Vermögensgegenstände** ein Nutzungsentgelt fließt.

### ■ Fall 1

Die Grundstücke A und B liegen hintereinander. Das Grundstück A hat einen Zugang zum Bodensee, während der Besitzer des Grundstücks B einen großen Umweg in Kauf nehmen muss, um an das Wasser zu gelangen. B besitzt ein Segelboot und verbringt jede freie Minute auf dem Wasser. Der Besitzer des Grundstücks A gestattet dem B, sein Grundstück auf dem Weg zum See zu überqueren. Er räumt ihm ein Wegerecht ein, das auch im Grundbuch eingetragen wird. B zahlt für dieses Recht jeden Monat EUR 50 an A. Gehört dieses Entgelt zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung?

Der § 21 EStG enthält im Absatz 1 eine abschließende Aufzählung aller Tatbestände, die Gegenstand der Vermietung und Verpachtung sein können. Für die Immobilienwirtschaft ist die Nummer 1 relevant, nämlich die Vermietung und Verpachtung von **unbeweglichem Vermögen und grundstücksgleichen Rechten**. Dazu zählen Grundstücke, Gebäude und Gebäudeteile, Schiffe (nur mit Registereintragung), Luftfahrzeuge (eingetragen in die Luftfahrzeugrolle), Erbbaurechte, Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (z.B. Dauerwohnrecht), Nießbrauch sowie Schürf-, Ausbeutungs- und Abbaurechte (z.B. Fischereirechte).

Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören nicht nur die Einnahmen aus der Vermietung von Gebäuden, sondern auch solche Leistungen, die für die **Einräumung einer Grunddienstbarkeit** erbracht werden. Der Besitzer des Grundstücks A im **Fall 1** erhält für die Einräu-

mung des Wegrechtes EUR 50 pro Monat. Damit hat er Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt.

## Leitsatz 1

### Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG liegen vor, wenn die Tätigkeit des Steuerpflichtigen den Rahmen der **Vermögensverwaltung** nicht überschreitet und keine **Liebhaberei** gegeben ist.

Was es mit den Begriffen **Vermögensverwaltung** und **Liebhaberei** auf sich hat, wird nachstehend bzw. in Lektion 3 erläutert.

## Vermögensverwaltung

### Fall 2

Zahnarzt Z ist noch vom alten Schlag. Das in langjähriger Zahnarztztätigkeit erarbeitete Vermögen hat er auf Rat seines Bankberaters dreigeteilt investiert. Ein Drittel steckt in vermieteten Eigentumswohnungen, ein Drittel in festverzinslichen Geldanlagen und mit dem letzten Drittel zockt Z ein bisschen an der Börse. Liegt Vermögensverwaltung vor?

Das **bloße Verwalten** eigenen Vermögens ist **keine gewerbliche Betätigung**. Die Vermögensverwaltung bei Immobilien- und Kapitalvermögen ist dadurch charakterisiert, dass dieses Vermögen zur **Fruchtziehung** genutzt wird. Dabei ist der Steuerpflichtige bestrebt, die Substanz zu erhalten, er will ja schließlich auch in Zukunft noch Früchte ernten. Vergleicht man die Immobilie mit einem Kirschbaum, dann ist der Bauer bestrebt, den Baum zu hegen und zu pflegen, damit er ihm auch in Zukunft eine reiche Ernte beschert. Würde er den Baum fällen, um das wertvolle Kirschholz an einen Tischler zu verkaufen, käme das einer Vermögensumschichtung gleich – er würde einmalig einen hohen Erlös erzielen – aber danach wäre die Einkunftsquelle weg, es gäbe auch keine Kirschen mehr.

Die Einkommensteuerrichtlinien formulieren die Definition der privaten Vermögensverwaltung sehr prägnant, bitte lesen Sie R 15.7 Abs. 1 EStR!