

Steuern sparen für Immobilien-Eigentümer

So machen Sie alle Kosten und Aufwendungen geltend

Bearbeitet von
Dr. Ulrike Kirchhoff, Claudia Ziegelmayr

2. Auflage 2016. Buch. XIX, 268 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 66525 7
Format (B x L): 12,4 x 19,1 cm
Gewicht: 328 g

[Steuern > Steuerrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Sachverzeichnis

A

Abfindungen 151
Abschreibung 54, 144, 147
AfA 54, 144
 Bemessungsgrundlage 144,
 146
 degressive 148
 lineare 147
 nach tatsächlicher Nutzungsdauer 149
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 90
Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Darlehen 186
Anschaffungsfälle 146
Anschaffungskosten 129, 132
Anschaffungsnahe Aufwendungen 129, 135
Arbeitnehmersparzulage 32
Arbeitsverträge 181, 188
Arbeitszimmer 151
Asbestsanierung 152
Ausgangssätze 57
Außenanlagen 152
Außenputz 152
Außergewöhnliche Belastungen 77
Auswahlkriterien
 Bau und Kauf 1
 Bestandsimmobilien 13
 Neuimmobilien 8

B

Barkaution 94
Bau 1
Baubetreuungskosten 152
Baudenkmäler 162
Baumängelbeseitigung 152
Bauplanung 6
Bausparvertrag 151
Bausparverträge 36
Bauträger 9
Bebaute Grundstücke 247
Beendigung des Mietverhältnisses 109
Bestandsimmobilienerwerb 12
Besteuerung der Vermietung von Grundvermögen 113
Besteuerung von Mietverhältnissen 169
Betriebskosten 101, 103, 143
Betriebskostenabrechnung 104
Bewertung des Grundvermögens 246
Bewirtschaftungskosten 153
Bürgschaft 94

C

Computer 153

D

Dacherneuerung 153
 Damnum/Disagio 153
 Darlehensabschluss 37
 Darlehensbedingungen 33
 Darlehensverträge 181, 185
 Die Verwaltung des Wohnungseigentums 191
 Drei-Objekt-Grenze 222
 Durch Schenkung begründete Darlehen 186

E

Ehepartner 232
 Eigene Wohnzwecke 219
 Eigenheimförderung 71
 Eigenkapital 30
 Eigenkapitalersatz 31
 Eigenleistung 31, 153
 Eigenmittel 30
 Eigentumswohnungen 15
 Eigenverantwortlicher Neubau 6
 Einkommensteuer 71, 113, 217
 Berechnungsschema 159
 Einkünfteerzielungsabsicht 113
 Einnahmen 119
 Erbbaurecht 24
 Erbschaftsteuer bei Übertragung einer Immobilie 245
 Erbvertrag 237
 Erhaltungsaufwand 153, 161, 163
 Erhaltungsaufwendungen 129

Erhöhte Absetzungen 150, 160, 162

Erschließungskosten 153
 Ertragswertverfahren 251

F

Fahrtkosten 154
 Feuerversicherung 64
 Finanzierung 28
 Finanzierungskosten 123, 154
 Freibetrag 261
 Fremdkapitalanteil 28
 Fremdvergabe 7
 Fremdverwaltung 192
 Fußböden 155

G

Gartenanlagen 155
 Geldbeschaffungskosten 129, 154
 Gemeiner Wert 246, 254
 Gemeinschaftseigentum 164
 Gemischt genutzte Gebäude 165
 Geschäftsveräußerung 225
 Gesetzliche Erbfolge 231
 Gestaltungsmissbrauch 187
 Gewässerschadenhaftpflichtversicherung 66
 Gewerblicher Grundstücks-handel 222
 Grundbucheintrag 21
 Grundbucheintragungsgebühr 155
 Grunderwerbsteuer 47, 155

Befreiung 53
Bemessungsgrundlage 49
Fälligkeit 52
Schuldner 52
Grundsteuer 85, 176
Festsetzung 180
Rechtsmittel 180
Grundstück 1
Grundstücksübertragung gegen
Leibrente 239
Grundvermögen 246

H

Haftung der Eigentümer 214
Handwerkerleistungen 82
Haus- und Grundbesitzerhaft-
pflichtversicherung 66
Hausgeld 200
Haushaltsnahe Dienst- und
Handwerkerleistungen 79
Hausmeistervergütung 155
Hausratversicherung 67
Hausverwaltungskosten 155
Heizkosten 105
Heizungsanlagen 155
Herstellungskosten 129, 136
Hofbefestigung 155

I

Immobilien vererben 231
Immobilien suche 12
Instandhaltung 68, 106, 201
Instandhaltungsrücklage 155
Instandsetzung 68, 106, 201

K

Kabelgebühren 155
Kaminkehrergebühren 155
Kanalisation 156
Kauf 1
Käufersuche 205
Kaufunterlagen 11
Kaufvertrag 19
Kaufvorgang 19
Kautions 93
Kinder 234
Kontogebühren 156
Kosten bei Immobilienerwerb
20
Kreditsicherung 40
Kündigung 109
durch den Mieter 110
durch den Vermieter 109

L

Leibrente 239
Leibrentenbasis 26
Leistungsempfänger 229
Literaturkosten 156

M

Makler 207
Maklerprovision 156
Marktwert 246
Mieterauswahl 88
Mieterhöhung 100
Mietkauf 25
Mietpreisfestlegung 97
Mietvertrag 92

Abschluss 92
 Hauptleistungspflichten 183
 Regelungen 95
 Mietverträge 181, 183
 Möbel 156
 Modernisierung 106
 Modernisierungsmaßnahmen
 107
 Modernisierungsmieterhöhung
 108
 Müllabfuhrgebühren 156

N

Nachgelagerte Besteuerung 75
 Nachträgliche Herstellungs-
 bzw. Anschaffungskosten des
 Gebäudes 149
 Neubau 6
 Neuimmobilienerwerb 8
 Notargebühren 156
 Nutzungsänderung 150
 Nutzungswertbesteuerung 71

P

Pflichtteil 237
 Private Veräußerungsgeschäfte
 217
 Prozesskosten 156

R

Räumungskosten 156
 Rechtsanwaltskosten 156
 Rechtsmissbräuchliche Ver-
 tragsgestaltung 184

Rechtsschutzversicherung 67
 Reisekosten 157
 Rentenbasis 26
 Rentenzahlungen 157
 Riester-Rente 74
 Riesterrente 33
 Rückübertragung einer Immo-
 bilie 242

S

Sachwertverfahren 249
 Sanierungsgebiete 160
 Scheingeschäft 187
 Schenkung, Ehegatten bzw.
 Lebenspartner 257
 Schenkung eines Grundstücks
 239
 Schönheitsreparaturen 157
 Schulden 259
 Schuldzinsenabzug 166
 Selbständige Gebäudeteile 149,
 165
 Selbstständig nutzbare Gebäu-
 deteile 173
 Selbstverwaltung 192
 Sicherungsmöglichkeiten
 240
 Sondereigentum 212
 Sonderumlagen 157
 Spekulationsgeschäfte 221
 Staatliche Förderung des Eigen-
 tumserwerbs 43
 Städtebaulicher Entwicklungs-
 bereich 160
 Standardhebung 138
 Steuerbefreiung 170

Steuerbefreiung des Familien-
wohnheims 257
Steuerbefreiungen und -ver-
günstigungen 179
Steuerfestsetzung, Aufhebung
oder Änderung 53
Steuerfreiheit 217
Steuergegenstand 47
Steuerliche Aspekte des Erwerbs
47
Steuerliche Förderung, Nut-
zung zu eigenen Wohn-
zwecken 71
Steuerliche Zuordnung der
Einnahmen und Ausgaben
165
Steuern auf die Veräußerung
einer Immobilie 217
Steuerpflicht 171, 228
Steuerpflichtiger Veräußerungs-
gewinn 219
Steuersätze 51, 261
Steuerschuldnerschaft 229
Substanzerhaltende Erneue-
rung 140
Substanzerhaltung 140
Substanzerweiterung 140

T

Teilentgeltlicher Erwerb 239
Telefonkosten 158
Testament 235-236
Tilgungsleistungen, Förderung
75

U

Übergabeprotokoll 99
Überschusseinkünfte 118
Überschussprognose 116
Umgewandelte Wohnungen 18
Umsatzsteuer 55, 158, 167,
225
Umsatzsteuerausweis 175
Umsatzsteuerpflichtige Mietver-
hältnisse 150
Umsatzsteuerpflichtigkeit des
Mietverhältnisses 174
Umsatzsteuervoranmeldung
175
Unbebaute Grundstücke 246
Unbedenklichkeitsbescheini-
gung 53
Unternehmerisches Vermögen
57

V

Veräußerungsbeschränkungen
212
Veräußerungsbestände 220
Verbindlichkeiten 259
Vererbung 231
Ehegatten bzw. Lebenspart-
ner 257
Kinder 258
Vergleichswertverfahren 248
Verkauf der Immobilie 205
selbstständiger 206
Verkauf über Makler 207
Verkauf vermieteter Eigentums-
wohnungen 215

- Verkauf vermieteter Immobilien 210
- Verkauf von Eigentumswohnungen 212
- Verkaufsprozess 209
- Vermietete Immobilien 17
 - Verwaltung 87
- Vermietung 88
- Verpfändetes Sparbuch 94
- Verschonungsabschlag 256
- Verschonungsregelungen für Grundvermögen 256
- Versicherungen 63, 158, 203
- Verträge mit nahen Angehörigen 181
- Verwalter
 - Aufgaben 193
 - Ende der Tätigkeit 197
 - Leistungen 196
 - Stellung 195
 - Vergütung 196
- Verwaltung 191
 - Vermietetes Wohneigentum 87
- Verwaltung des selbstgenutzten Wohneigentums 63
- Verwaltung des Sondereigentums 200
- Verwaltungsaufgaben 87
- Verwaltungskosten 144
- Vollentgeltlicher Erwerb 240
- Voraus 234
- Vorbehaltsnießbrauch 242
- Vorfälligkeitsentschädigung 158
- Vorsteuer 35
- Vorsteuerabzug 56
- Vorsteuerausweis 56
- Vorsteuerberichtigung 60
- Vorsteuerunschädliche Ausgangsumsätze 171
- Vorweggenommene Erbfolge 238

W

- Werbungskosten 122, 151
- Werkzeuge 159
- Wertermittlungsverordnung 247
- Wesentliche Verbesserungen des Wohnwertes 138
- Widerrufsrecht 99
- Wohngebäudeversicherung 64
- Wohngeld 159
- Wohnungsabnahme 110
- Wohnungsbauprämie 32
- Wohnungseigentümersammlung 199
- Wohnungsrecht 241

Z

- Zahlungspflichten 69
- Zeitungsanzeigen 151
- Zinsen 159, 187
- Zufluss-Abflussprinzip 118
- Zwangsversteigerung 22
- Zweitwohnungssteuer 159