

---

## Literatur

- Beermann, Gosch. Abgabenordnung, Finanzgerichtsordnung mit Nebengesetzen, EUGH-Verfahrensrecht/Kommentar, Loseblattausgabe. Bonn
- Biergans (1992) Einkommensteuer, Systematische Darstellung und Kommentar, 6. Aufl. München
- Blümich. Einkommensteuer-, Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerrecht/Kommentar, Loseblattausgabe. München
- Boruttau (2018) Grunderwerbsteuergesetz/Kommentar, 19. Aufl. München
- Feyerabend, Schmidt (2009) Besteuerung privater Kapitalanlagen, 1. Aufl. München
- Frotscher, Geurts. Kommentar zum Einkommensteuergesetz, Loseblattausgabe. Freiburg
- Gottwald, Behrens (2015) Grunderwerbsteuer/Handbuch für die Gestaltungs- und Beratungspraxis, 5. Aufl. Köln
- Grasmück (2009) Reisekosten, Bewirtung und Repräsentationskosten im Steuerrecht, 2. Aufl. Stuttgart
- Herrmann, Heuer, Raupach. Einkommensteuer- und Körperschaftsteuergesetz/Kommentar Loseblattausgabe. Köln
- Hofmann (2017) Grunderwerbsteuergesetz/Kommentar, 11. Aufl. München
- Hübschmann, Hepp, Spitaler, Fischer. Abgabenordnung, Finanzgerichtsordnung/Kommentar, Loseblattausgabe. Köln
- Jesch, Schilder, Striegel (2009) Rechtshandbuch Immobilien-Investitionen, 1. Aufl. München
- Kirchhof (2019) Einkommensteuergesetz/Kompaktcommentar, 18. Aufl. Heidelberg
- Knobbe-Keuk (1993) Bilanz- und Unternehmenssteuerrecht, 9. Aufl. Köln
- Korn, Strahl (2010) Steuergesetzesänderungen 2010, 1. Aufl. Bonn
- Lenski, Steinberg. Gewerbesteuerrecht/Kommentar, Loseblattausgabe. Köln
- Lippross, Seibel. Basiskommentar Steuerrecht, Loseblattausgabe. Köln
- Maus (1996) Leasing im Handels- und Steuerrecht, 1. Aufl. Herne
- Pahlke, König (2014) Abgabenordnung, 3. Aufl. München
- Pilz (2007) Immobilienaktien und REIT's, 1. Aufl. München
- Prinz, Kanzler (2018) NWB Praxishandbuch Bilanzsteuerrecht, 3. Aufl. Herne
- Rau, Dürrwächter. UStG/Kommentar, Loseblattausgabe. Köln
- Rose, Watrin (2017) Ertragsteuern, 21. Aufl. Berlin
- Rössler, Troll, Halaczinsky. Bewertungsgesetz/Kommentar, Loseblattausgabe. München
- Seibt, Conradi (2008) Handbuch REIT-AG, 1. Aufl. Köln
- Schmidt L (2019) Einkommensteuergesetz/Kommentar, 38. Aufl. München
- Schreiber (2011) Immobilienrecht Handbuch, 3. Aufl. Berlin
- Schönfeld, Ditz (2013) Doppelbesteuerungsabkommen, 1. Aufl. Köln

- 
- Söffing, Söffing, Thonemann-Micker (2014) Gewerblicher Grundstückshandel und private Veräußerungsgeschäfte mit Grundstücken, 4. Aufl. Herne
- Sölch, Ringleb. Umsatzsteuergesetz, Loseblattausgabe. München
- Spiegelberger, Spindler, Wälzholz (2015) Die Immobilie im Zivil- und Steuerrecht, 2. Aufl. Köln
- Tipke, Lang (2018) Steuerrecht, 23. Aufl. Köln
- Tonner (2013) Leasing im Steuerrecht, 6. Aufl. Heidelberg
- Usinger, Minuth. Immobilien, Recht und Steuern/Handbuch für die Immobilienwirtschaft, 4. A. Stuttgart
- Vogel, Lehner (2015) Doppelbesteuerungsabkommen, 6. Aufl. München
- Weber, Küting. Handbuch der Rechnungslegung, Loseblattausgabe. Stuttgart
- Winefeld (2015) Bilanzhandbuch, 5. Aufl. München
- Wöhe, Bilstein, Häcker (2013) Grundzüge der Unternehmensfinanzierung, 11. Aufl. München

---

# Stichwortverzeichnis

## A

Abbruchkosten, 63  
Abgeltungsteuer, 241  
Abkommensübersicht, 287  
Abschreibung, 70  
AfA-Arten, 72  
    außerordentliche, 82  
    außerplanmäßige, 83  
    erhöhte AfA, 78  
    planmäßige, 78, 83  
    Sonder-AfA, 72  
    Teilwert-AfA, 72, 162  
AfA-Berichtigung, 82  
AfA-Methoden, 76  
    degressive, 77  
    lineare, 76  
AfA-Objekte, 74  
Angehörige, 147, 158  
Anrechnung, 288  
Anrechnungsmethode, 277, 288  
Anschaffungskosten, 52, 258  
    Ansatz, 55  
    Anschaffungsnebenkosten, 52  
    Anschaffungspreis, 53  
    Anschaffungspreisminderungen, 55  
    Aufteilung, 55  
    für den Mietvertrag, 57  
    nachträgliche, 54  
Arbeitskosten, 138  
Arbeitszimmer, häusliches, 37, 140, 185  
    Arbeitsecke, 37  
    Aufwendungen, 162  
Aufkommensneutralität, 8  
Aufteilungsmaßstab, sachgerecht, 168  
Aufwandsverteilungsthese, 70

## Aufwendungen

    fehlgeschlagene, 155  
    vergebliche, 155  
Ausfall einer privaten Darlehensforderung, 22  
Außenanlage, 28, 33, 75

## B

Baudenkmäler gem. § 7i EStG, 80  
Bauherrenerechts, 258  
Bauträgermodell, 119  
Bedarfsbewertung, 84  
Beherrschung, faktische, 130  
Beherrschungsidentität, 130  
Belegenheitsprinzip, 276  
Belegenheitsstaat, 277, 290  
Berichtigung des Vorsteuerabzuges nach § 15a UStG, 170  
Besteuerung  
    der Veräußerung, 184, 230, 242, 259, 273, 282, 291  
    Ersatzbeschaffung, 186  
    höhere Gewalt, 82  
    steuerfreie Rücklage, 186  
Beteiligungsidentität, 130  
Betrachtungsweise, isolierende, 279  
Betriebsaufgabe, 132  
Betriebsaufspaltung, 129  
    Besitzunternehmen, 132  
    Betriebsunternehmen, 129  
    sachliche und personelle Verflechtung, 9, 129  
    wesentliche Betriebsgrundlage, 129  
    Wiesbadener Modell, 131

- Betriebsvermögen, 159  
     gewillkürtes, 15  
     notwendiges, 133  
 Betriebsvermögensvergleich, 160, 175  
 Betriebsvorrichtung, 28, 32  
 Bewertung  
     Bewertungsmaßstäbe nach HGB/EStG, 52  
     Ertragswertverfahren, 87  
     für Zwecke der Erbschaft- und Schenkung-  
         steuer, 97  
     nach dem Bewertungsgesetz, 84  
     Sachwertverfahren, 56, 88  
     Vergleichswertverfahren, 99  
     von Immobilien, 50  
 Bewertungsmaßstab, 3, 50–52, 67, 97  
 Bewirtschaftungskosten, 99  
 Blockheizkraftwerk, 32, 225  
 Bodenwert, 88  
 Börsenzulassung, 269  
 Bruchteilsgemeinschaft, 234  
 Buchführungspflicht, 281  
 Buchwert, 122, 187
- C**
- Campingplätze, 164
- D**
- Damnum, 153, 257  
 Darlehen, unverzinsliches, 23  
 Darlehensaufnahme durch Ehegatten, 20  
 Direktinvestition, 107  
 Disagio, 153, 257  
 Doppelbesteuerung, 274  
 Doppelbesteuerungsabkommen, 275  
 Doppelgesellschaft, 129  
 Drei-Objekt-Grenze, 189, 282  
 Drei-Objekt-Theorie, 188  
 Drittaufwand, 71
- E**
- Eigennutzung zu Wohnzwecken, 2, 6, 199  
 Eigentum, zivilrechtliches und wirtschaftliches,  
     3, 39  
 Einheitsbilanz, 83  
 Einheitswert, 8, 84, 85, 176, 222  
     Ermittlung, 85
- Einkünfte  
     aus Gewerbebetrieb, 209, 228, 240  
     aus Vermietung und Verpachtung, 8, 126,  
         133, 151, 235, 278  
     Einnahmen, 8, 152  
     Werbungskosten, 152, 200  
 Einkünfteermittlung, 160, 279  
     Betriebsausgaben, 258  
     Betriebseinnahmen, 160, 161  
 Einkünfteerzielungsabsicht, 145, 160  
     fehlende, 160  
     nicht auf Dauer angelegte Vermietung, 146  
     Totalüberschussprognose, 147, 150  
     unbebaute Grundstücke, 98, 146  
     verbilligte Überlassung einer Wohnung, 147  
     Vermietung  
         einer Ferienwohnung, 148  
         eines aufwendig gestalteten Wohn-  
             gebäudes, 148  
 Einnahmen-Überschussrechnung, 9, 175  
 Einzelveräußerung, 185  
 Emäßigung des Einkommensteuertarifs  
     Handwerkerleistungen, 137  
     Haushaltsnahe Dienstleistungen, 137  
 Entnahme, 124, 186  
 Entnahmewillen, 187  
 Entwicklungsbereich, städtebaulicher gem.  
     § 7h EStG, 80  
 Erbbaurecht, 88, 102  
 Erbschaftsteuer  
     Festsetzung und Entrichtung, 252  
     Freibeträge, 251  
     Steuerstundung, 248  
     Steuertarif, 251  
     Überlassung Familienheim, 5, 246  
     Verschonungsabschlag, 247  
 Ergänzungsbilanz, 214  
 Ergebnisermittlung, periodengerechte, 83  
 Erhaltungsaufwand, 66  
 Ermittlung der Einkünfte  
     AfA, 153  
     Einnahmen, 152  
     Erhaltungsaufwendungen, 153  
     Finanzierungskosten, 153  
     Grundsteuer, 154  
     Räumungskosten, 154  
     Reisekosten, 154  
     Schönheitsreparaturen, 154  
     Steuerberaterkosten, 155

Umlagen (Nebenkosten), 152  
Umsatzsteuer, 155  
vergebliche bzw. fehlgeschlagene Aufwendungen, 155  
Versicherungsbeiträge, 155  
Werbungskosten, 152  
  bei verbilligter Überlassung, 155  
Ersatzwirtschaftsgüter, 186  
Erschließungskosten, 53  
Ertragsteuer, 5, 8, 10  
Ertragswertverfahren, 87, 98  
Erwerb  
  entgeltlicher, 121, 215, 237  
  durch Tausch, 122  
  unentgeltlicher, 123  
  gemischte Schenkung, 124  
Erwerbskosten, 122  
Erwerbsnebenkosten, 122  
Escape-Klausel, 18

**F**  
Fahrstuhl, 31, 74  
Familienheim, 37, 246  
Ferienwohnung, 146, 148  
Feststellungslast, 62, 149, 151  
Finanzierung der Immobilie, 16  
Finanzierungsleasing, 41  
  Mietkauf, 45  
  Sale-and-lease-back, 46  
  Spezialleasing, 42  
  Teilamortisationsvertrag, 42  
  Vollamortisationsvertrag, 45  
Forderungsausfall, 23  
Freibetrag, 51, 251  
Freistellung der ausländischen Einkünfte, 11, 12, 277, 290  
Freistellungsmethode, 277, 287, 290  
  Drittstaat, 13, 290  
  Progressionsvorbehalt, 12, 290  
Fremdnutzung, 6, 163

**G**  
Garage, 29, 191  
Gebäude, 25  
  auf fremdem Grund und Boden, 90  
  Aufwandsverteilungsposten, 48  
  selbständige Gebäudeteile, 32  
  unselbständige Gebäudeteile, 31  
Gebäudeertragswert, 99, 104  
Gebäuderegelerstellungswert, 102  
Gebäudereinertrag, 100  
Gebäudesachwert, 88, 104  
Gebäudeteil, 31  
Gebrauchsüberlassung, 157, 165  
Gebrauchswertsteigerung, 60  
German REIT, 108, 268  
  Ausschüttung an die Anleger, 270  
  Börsenzulassung, 269  
  Immobilienhandel, 270  
  Mindesteigenkapitalanforderungen, 270  
  Streuung der Aktien der REIT-AG, 269  
  Vermögens- und Ertragsanforderungen, 270  
Gesamthandsvermögen, 192, 231  
Gesamtrechtsnachfolge, 195, 244  
Gestaltungsmisbrauch, 159  
Gewerbsteuer, 163  
  einfache Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 1  
  GewStG, 220, 222  
  Ermittlung, 220  
  erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2  
  GewStG, 220, 223  
  Hinzurechnungen, 220  
  Kürzungen, 221  
Gewinnerzielungsabsicht, 160, 189  
Großraumbüro, 142  
Grund und Boden, 6, 27, 54, 198  
Grundbesitzwert, 85  
Grunderwerbsteuer, 4, 108  
  Anzeigepflicht, 116  
  Bemessungsgrundlage, 213  
  einheitliches Vertragswerk, 111  
  Entstehung, Festsetzung und Zahlung, 114  
  grunderwerbsteuerlicher Organkreis, 239  
  Steuerbefreiungen, 112, 213

- Steuersatz, 114
  - Steuerschuldner, 114
  - Umstrukturierung innerhalb eines Konzerns, 213, 239
  - Vereinigung von 95 % der Anteile, 215, 238
  - Grundfreibetrag, 279
  - Grundsteuer, 7, 85, 175
    - Bemessung, 7, 177
    - Erhebung, 178
    - Erllass, 178
    - Festsetzung, 178
    - Haftungsschuldner, 176
    - Steuerbefreiung, 176
    - Steuergegenstand, 175
    - Steuerschuldner, 176
  - Grundsteuermesszahl, 177
  - Grundsteuerreform
    - bebaute Grundstücke, 92
    - Erbaurecht, 96
    - Ertragswertverfahren, 93
    - Gebäude auf fremden Grund und Boden, 96
    - Ländermodell, 96
    - Sachwertverfahren, 95
    - unbebaute Grundstücke, 91
  - Grundsteuer-Reformgesetz, 90
  - Grundsteuerwert, 8, 36, 85, 91
  - Grundstück, 25
    - bebautes, 87, 98
    - unbebautes, 86, 98, 146
    - Zerlegung, 25
  - Grundstückshändler, gewerblicher, 282
  - Grundstückserwerb, 114, 216
    - durch Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner, 114
    - Grundstücksschenkung, 114, 123
    - Teilung des Nachlasses, 114
    - von Todes wegen, 114, 244
  - Grundstückshandel, gewerblicher, 135, 188, 291
  - Grundstückshändler, gewerblicher, 188
- H**
- Haftungsschuldner, 176
  - Haltefrist, 194
  - Haushaltsführung, doppelte, 182
  - Heizungsanlage, 31, 74
  - Herstellungskosten, 58, 200
    - Abbruchkosten, 63
    - Abgrenzung
      - zu Anschaffungskosten, 58
      - zum Erhaltungsaufwand, 59
    - Ansatz, 65
    - Ermittlung, 64
    - Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, 59
- I**
- Immobilie
    - im Betriebsvermögen, 159, 185
    - im Privatvermögen, 135, 194
    - Veräußerung, 230
  - Immobilien-Leasing, 203
    - degressiv gestaffelte Leasingraten, 204
    - Forfaitierung, 204
    - Mieterdarlehen, 204
    - Mietvertrag, 46
    - Ratenkauf, 205
  - Immobilienbesteuerung, internationale, 274
  - Immobilienfonds, 253
    - geschlossene, 253
    - offene, 260
  - Immobilienprodukt, 252
  - Inbound-Immobilieninvestments, 274
  - Instandhaltungsrücklage, 154
  - Investition
    - indirekte, 207
  - Investitionszyklus, 208
- J**
- Jahresrohmiere, 87, 181
- K**
- Kapitalgesellschaft, 237
  - Kaufpreis, symbolischer, 111
  - Kaufpreisaufteilung, 28, 56, 57

**L**

Ladeneinbauten, 34  
Leasing, 40  
Liegenschaftszinssatz, 100

**M**

Materialkosten, 65  
Mietereinbauten, 34, 48  
Mieterumbauten, 34, 48  
Mieterzuschuss, 157  
Mietforderung, 152  
Mietvertrag zwischen Angehörigen, 158  
Mitunternehmerinitiative, 228  
Mitunternehmerisiko, 229  
Mitunternehmerschaft, 228  
Mitunternehmerstellung, 228

**N**

Nachbehaltensfrist, 239  
Nachhaltigkeit, 126, 189  
Nachlassverbindlichkeit, 245  
Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts, 105  
Nebenkosten, 152  
Nebentätigkeit, 226  
Nießbrauch, 47  
Nutzung, betriebliche und private, 124  
Nutzungsänderung, 169  
Nutzungsdauer, 49, 83

**O**

OECD-Musterabkommen, 275  
Öffnungsklausel, 105  
Open-End-Prinzip, 260  
Operating-Leasing, 40  
Optionsklausel, 43  
Organschaft, 132  
Outbound-Immobilieninvestments, 274, 286

**P**

Personengesellschaft  
gewerblich geprägte, 132, 209, 210  
originär gewerbliche, 209, 210  
vermögensverwaltende, 208, 233  
Poolarbeitsplatz, 142  
Privatvermögen, 13, 16, 135

Progressionsvorbehalt, 277  
Publikumsfonds, 260

**Q**

Quellenstaat, 276

**R**

Räumungskosten, 154  
Recht, grundstücksgleiches  
Erbbaurecht, 26, 27  
Teileigentum, 26, 27  
Wohnungseigentum, 26, 27  
Regelherstellungskosten, 102  
Reinertrag, 99  
Reisekosten, 154  
Restnutzungsdauer, 162  
Restwertmethode, 57  
Riester-Rente, 136  
Rolltreppe, 31  
Rücklage gem. § 6b EStG, 273

**S**

Sachwertverfahren, 5, 56, 57, 87, 88, 90–92,  
95, 96, 98, 99, 101, 103  
Wertermittlung, 101  
Sanierung, energetische, 66  
Sanierungsaufwendungen, 66, 139  
Sanierungsgebiet gem. § 7h EStG, 80  
Schachtelbeteiligung, 241  
Scheinbestandteil, 33, 164  
Schenkung, gemischte, 124  
Schenkungssteuer, 5, 10  
Schönheitsreparatur, 154  
Schornsteinfegerleistungen, 137  
Schrankennorm, 276  
Schuldzinsen, 19, 153  
Seeling-Modell, 121, 188  
Sicherheitszuschlag, 150  
Sonderabschreibung für den  
Mietwohnungsneubau, 78  
Sonderausgabenabzug gem. § 10 f. EStG, 135  
Sonderbetriebsvermögen, 219  
Sonderbilanz, 219  
Sonderleistung, 128  
Sondervergütung, 219, 230  
Sonderwerbungskosten, 257

Sparer-Pauschbetrag, 241, 272

Spezialfonds, 260

Splitting-Verfahren, 279

Steuerbefreiung

der REIT-AG, 270

nach § 3 GrEStG, 112

Steuerberaterkosten, 155

Steuerinländer/ausländer, 4, 10, 274, 282

Steermesszahl, 177

Steuersatz, 4, 174, 252

Steuerstundung, 248, 256

Substanzsteuer, 2

## T

Teileigentum, 27, 90

Teileinkünfteverfahren, 241

Teilwert, 67

Telearbeitsplatz, 142

Transparenzprinzip, 218

Treuhandverhältnis, 50

## U

Überkreuzvermietung, 159

Übertragung, unentgeltliche, 244

Festsetzung und Entrichtung der

Erbschaftsteuer, 252

Gesamtrechtsnachfolge, 195, 200, 244

vorweggenommene Erbfolge, 192, 244

Umsatzsteuer, 4, 116

Bemessungsgrundlage, 119

Geschäftsveräußerung im Ganzen, 116, 230

Nutzungsänderung, 169

Optionsrecht, 7, 119, 166, 218, 230

Schuldner der Umsatzsteuer bei Verkauf mit

Option, 120

Steuerbarkeit des Erwerbsvorgangs, 116

Steuersatz, 174

Umsatzsteuerbarkeit des Vermietungs-

umsatzes, 163

Umsatzsteuerbefreiung des Vermietungs-

umsatzes, 163

Verkauf mit Option, 119

Unbedenklichkeitsbescheinigung, 108

Unterkunft, 36

## V

Veräußerung der Immobilie, 230, 242

Veräußerungsgeschäft, privates, 10, 194

Anschaffungsvorgang, 52, 195

Fiktion des Anschaffungsvorgangs, 195

Freigrenze, 203

Haltefrist, 195

Herstellung, 58, 195

unentgeltlicher Erwerb, 123

Veräußerung, 196

Veräußerungsfiktion, 197, 203

Veräußerungsgewinn, 200

Verlustberücksichtigung, 203

zu eigenen Wohnzwecken genutzte

Grundstücke, 195, 197

Vergleichswertverfahren, 99

Verkehrssteuer, 12, 245

Verkehrswert, 55

Verkehrswertermittlung, 57

Verlustausgleich

horizontaler, 194, 203

vertikaler, 194, 203

Vermietung, gewerbliche, 126, 209

Vermögensverwaltung, 126

Verpflichtungsgeschäft, 195

Verschonungsregelung, 5, 245

Versicherungsbeiträge, 155

Vertragswerk, einheitliches, 257

Vervielfältiger, 87, 102

Vorfälligkeitsentschädigung, 21

Vorkaufsrecht, 109

Vorsteuer, 7, 121, 187

Vorsteuerabzug, 121, 167

Vorsteuerkorrektur, 170, 188

## W

Welteinkommensprinzip, 11, 274

Wert, gemeiner, 69, 201

Wertverzehrthese, 70

Wirtschaftsgut, selbständiges, 75

Wohn- und Schlafräume, 174

Wohnförderkonto, 136

Wohnrecht, 110

Wohnsitzstaat, 274, 277

Wohnung, 35

Wohnungseigentum, 27



**Z**

- Zebragesellschaft, [234](#)
- Zerlegung eines Grundstücks, [25](#)
- Zinsschranke, [17](#)
- Zinsschrankenregelung, [17](#)
- Zuordnungswahlrecht, [120](#), [167](#)
- Zuschuss, [156](#)
  - echter, [174](#)
  - unechter, [174](#)
- Zuwendung, freigebige,
  - Darlehensgewährung, [24](#)
- Zweitwohnungsteuer, [180](#)