



3. Auflage

Ihr Plus:  
22 Übersichten  
und 42 Leitsätze

# Die Steuer der Immobilien *leicht gemacht* ✓

Haus- und Grundeigentum im Steuerrecht

*Kerstin Schober*

Edition Wissenschaft & Praxis



## Die Steuer der Immobilien – *leicht gemacht*

BLAUE SERIE – *leicht gemacht*

Herausgegeben von Helwig Hassenpflug †

Die *leicht gemacht*-Lehrbücher führen Studierende erfolgreich in die Fächer Recht (GELBE SERIE) und Steuern / Rechnungswesen (BLAUE SERIE) ein, indem sie besonderes Augenmerk auf didaktische Erfordernisse legen und die wichtigsten Grundlagen vermitteln. Die Bände richten sich insbesondere an Anfängerinnen und Anfänger ohne Vorkenntnisse und sind daher ideal für den Einstieg und zur Prüfungsvorbereitung.

Weitere spannende Bände unter:

[www.leicht-gemacht.de](http://www.leicht-gemacht.de)

# Die Steuer der Immobilien *leicht gemacht* ✓

Haus- und Grundeigentum im Steuerrecht

3., überarbeitete Auflage

von Kerstin Schober

Edition Wissenschaft & Praxis



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Umschlagbild: © elxeneize – iStock

Alle Rechte vorbehalten

©2025 Edition Wissenschaft & Praxis  
bei Duncker & Humblot GmbH, Berlin  
Carl-Heinrich-Becker-Weg 9  
12165 Berlin, Germany

E-Mail: [info@duncker-humblot.de](mailto:info@duncker-humblot.de)

Internet: <https://www.duncker-humblot.de>

Satz: Datagroup-Int SRL, Timișoara, România

Druck: Prime Rate Kft., Budapest, Ungarn

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier

*leicht gemacht*® ist ein eingetragenes Warenzeichen

ISBN 978-3-87440-411-2 (Print)

ISBN 978-3-87440-811-0 (E-Book)

## Inhalt

### I. Immobilien im Einkommensteuerrecht

Lektion 1: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung . . . . .	9
Lektion 2: Immobilien im Betriebsvermögen . . . . .	14
Lektion 3: Einkunftserzielungsabsicht contra Liebhaberei . . . . .	31
Lektion 4: Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften . . . . .	43
Lektion 5: Anschaffung bzw. Errichtung eines Gebäudes . . . . .	55
Lektion 6: Wie werden die Einkünfte ermittelt? . . . . .	66
Lektion 7: Sonderfälle . . . . .	81

### II. Immobilien und Umsatzsteuer

Lektion 8: Anschaffung und Veräußerung . . . . .	90
Lektion 9: Errichtung bzw. Modernisierung . . . . .	102
Lektion 10: Vermietung . . . . .	109
Lektion 11: Gemischte Verträge/Verträge besonderer Art . . . . .	132

### III. Immobilien und weitere Steuern

Lektion 12: Gewerbesteuer . . . . .	136
Lektion 13: Bewertung von Immobilien . . . . .	139
Lektion 14: Grundsteuer . . . . .	141
Lektion 15: Grunderwerbsteuer . . . . .	148
Lektion 16: Erbschaftsteuer . . . . .	174
Lektion 17: Zweitwohnsitzsteuer . . . . .	181

BMF-Schreiben . . . . .	186
Abkürzungen . . . . .	187
Sachregister . . . . .	188

## Leitsätze \* Übersichten

Leitsatz	1	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung . . . . .	11
Leitsatz	2	Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken . . . .	13
Übersicht	1	Merkmale des Gewerbebetriebes . . . . .	20
Leitsatz	3	Vermögensverwaltung . . . . .	22
Leitsatz	4	Grundsätze des gewerblichen Grundstückshandels . . .	22
Übersicht	2	Prüfschema Gewerblicher Grundstückshandel . . . . .	30
Leitsatz	5	Einkunftserzielungsabsicht . . . . .	31
Leitsatz	6	Dauervermietung . . . . .	32
Leitsatz	7	Einkunftserzielung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung . . . . .	33
Leitsatz	8	Liebhaberei . . . . .	34
Leitsatz	9	Einkunftserzielung bei kurzfristiger Veräußerung . . . .	36
Übersicht	3	Einkunftserzielung bei kurzfristiger Veräußerung oder Selbstnutzung . . . . .	38
Leitsatz	10	Totalüberschuss . . . . .	38
Übersicht	4	Einkunftserzielungsabsicht . . . . .	41
Leitsatz	11	Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften . . . . .	43
Übersicht	5	Einkunftsermittlung nach § 23 EStG . . . . .	49
Übersicht	6	Anschaffungskosten . . . . .	56
Leitsatz	12	Anschaffungsjahr und Herstellung . . . . .	57
Leitsatz	13	Nachträgliche Änderung der Anschaffungskosten . . . .	58
Leitsatz	14	Herstellungskosten . . . . .	59
Übersicht	7	Anschaffungsnahe Aufwand . . . . .	60
Leitsatz	15	Funktionsuntüchtige Gebäude . . . . .	62
Leitsatz	16	Aufwendungen für die Modernisierung einer Immobilie . . . . .	64
Leitsatz	17	Einnahmen-Überschussrechnung . . . . .	72
Leitsatz	18	Erbbauzinsen . . . . .	73
Übersicht	8	Verbilligte Vermietung § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG . . . . .	81
Leitsatz	19	Verbilligte Vermietung . . . . .	82

Leitsatz	20	Zebragesellschaft . . . . .	83
Leitsatz	21	Nießbrauch . . . . .	84
Leitsatz	22	Grundzüge der Bauabzugssteuer . . . . .	87
Leitsatz	23	Voraussetzungen der nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung . . . . .	91
Leitsatz	24	Rechtsfolgen der nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung . . . . .	93
Übersicht	9	Verkauf einer Immobilie . . . . .	99
Leitsatz	25	Voraussetzungen der Umsatzsteueroption . . . . .	99
Leitsatz	26	Reverse Charge Verfahren . . . . .	100
Leitsatz	27	Wechsel der Steuerschuld bei Bauleistungen . . . . .	101
Übersicht	10	Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug nach § 15 UStG . . . . .	103
Übersicht	11	Zuordnungsgrundsätze . . . . .	106
Leitsatz	28	Änderung der Verwendungsabsicht . . . . .	106
Leitsatz	29	Voraussetzungen für den Verzicht auf die Steuerbefreiung bei Vermietungsleistungen . . . . .	113
Leitsatz	30	Zeitlicher Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2 UStG . . . . .	117
Leitsatz	31	Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Grundstücken . . . . .	123
Übersicht	12	Berichtigung des Vorsteuerabzugs nach § 15a UStG . . . . .	130
Leitsatz	32	Gemischter Vertrag . . . . .	133
Übersicht	13	Gemischter Vertrag und Vertrag besonderer Art . . . . .	135
Übersicht	14	Berechnung der Gewerbesteuer . . . . .	136
Übersicht	15	Bewertung des Grundvermögens . . . . .	140
Übersicht	16	Berechnungsschema Grundsteuer . . . . .	142
Übersicht	17	Steermesszahlen . . . . .	143
Leitsatz	33	Steuerschuldner . . . . .	147
Leitsatz	34	Definition Grundstück . . . . .	148
Leitsatz	35	Bemessungsgrundlage bei Vereinbarung eines symbolischen Kaufpreises . . . . .	153
Leitsatz	36	Bemessungsgrundlage bei Übernahme einer Investitionsgarantie . . . . .	156

<b>Leitsatz</b>	<b>37</b>	Gegenleistung bei Tausch . . . . .	157
<b>Übersicht</b>	<b>18</b>	Voraussetzungen für die Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG . . . . .	160
<b>Übersicht</b>	<b>19</b>	Voraussetzungen für die Anwendung des § 1 Abs. 3 GrEStG . . . . .	161
<b>Leitsatz</b>	<b>38</b>	Einheitlicher notarieller Vertrag . . . . .	164
<b>Leitsatz</b>	<b>39</b>	Freigrenze nach § 3 Nr. 1 GrEStG . . . . .	165
<b>Leitsatz</b>	<b>40</b>	Steuerfreiheit von Schenkung und Erbanfall . . . . .	167
<b>Leitsatz</b>	<b>41</b>	Unschädlichkeit von Ausgleichszahlungen . . . . .	167
<b>Übersicht</b>	<b>20</b>	Befreiungen von der GrESt gem. § 3 GrEStG . . . . .	169
<b>Übersicht</b>	<b>21</b>	Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen . . . . .	172
<b>Leitsatz</b>	<b>42</b>	Steuerbefreiung bei Wohnungsvermietung . . . . .	175
<b>Übersicht</b>	<b>22</b>	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, dass 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, die Zweitwohnsitzsteuer, aber auch die angenehmen Vergünstigungen der Erbschaftssteuer.

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 Wegerechtes 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 Zahnarztstätigkeit 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!