

# Inhalt

<b>Vorwort zur 8. Auflage</b>	11
<b>Abkürzungen</b>	13
<b>I. Das steuerliche Schicksal von Anschaffungs- Herstellungs- und Erhaltungskosten</b>	17
1. Vereinfachungsregelung bei geringen Aufwendungen	17
2. Steuerliche Behandlung der Erhaltungskosten	18
2.1 Der Veranlassungszusammenhang mit den Einnahmen	18
2.2 Der Zeitpunkt der steuerlichen Berücksichtigung	23
2.3 Die Verteilungsmöglichkeit	24
2.4 Erhaltungsaufwendungen als außergewöhnliche Belastung?	26
2.5 Beiträge der Wohnungseigentümer zur Instandhaltungsrücklage	29
3. Steuerliche Behandlung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten	30
3.1 Abschreibungen und Nutzungsdauer	30
3.2 Bemessungsgrundlage und Volumen	31
3.3 Abschreibungszeitraum	32
3.4 Veranlassungszusammenhang	33
3.5 Abschreibungsberechtigter Personenkreis	34
3.6 Die einzelnen Gebäude-Abschreibungen	38
3.7 Zeitpunkt der Anschaffung, der Fertigstellung	40
4. Steuerliche Behandlung von nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten	41
5. Herstellungs- und Erhaltungsaufwand bei Nutzungsrechten	43
5.1 Allgemeines	43
5.2 Eigentum	44
5.3 Andere Nutzungsrechte	48
5.4 Allgemeine Hinweise zum Nießbrauch	49
5.5 Der Zuwendungsnießbrauch	53
5.6 Der Vermächtnisnießbrauch	54
5.7 Zugewendetes dingliches Wohnungsrecht	54
5.8 Zugewendetes obligatorisches Nutzungsrecht	55
5.9 Vorbehaltene Nutzungsrechte	56
5.10 Erbbaurecht	58

6.	Herstellungs- und Erhaltungsaufwand bei Mieter- und Pächtereinbauten . . . . .	61
6.1	Mieter- und Pächtereinbauten als selbständige Wirtschaftsgüter . . . . .	61
6.2	Scheinbestandteil . . . . .	62
6.3	Betriebsvorrichtung . . . . .	63
6.4	Wirtschaftliches Eigentum . . . . .	64
6.5	Unmittelbarer Nutzungszusammenhang mit dem Betrieb des Pächters . . . . .	65
6.6	In anderen Fällen Sofortabsetzung . . . . .	66
6.7	Erhaltungsaufwand . . . . .	67
6.8	Eigene Wohnnutzung durch den Mieter . . . . .	67
6.9	Eigene Wohnnutzung durch den unentgeltlich Nutzungsberechtigten . . . . .	67
6.10	Einheitsbewertung . . . . .	68
7.	Gebäude auf fremdem Grund und Boden . . . . .	69
7.1	Zurechnung des Gebäudes . . . . .	69
7.2	Abschreibungsberechtigung für ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden . . . . .	70
7.3	Nutzungsrechte im betrieblichen Bereich . . . . .	71
8.	Wohneigentum . . . . .	75
8.1	Die frühere Nutzungswertbesteuerung in den alten Bundesländern . . . . .	75
8.2	Selbst genutztes Wohneigentum in den neuen Bundesländern . . . . .	76
8.3	Steuervergünstigungen für selbst genutzte Wohnungen . . . . .	77
8.4	Wohnungsvermietung als Gewerbe? . . . . .	78
8.5	Vermietung und Verpachtung als Liebhaberei . . . . .	78
9.	Anschaffungs- und Herstellungskosten für Gebäude im Betriebsvermögen . . . . .	82
9.1	Die steuerliche Maßgeblichkeit der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung (GoB) . . . . .	82
9.2	Der steuerliche Wahlrechtsvorbehalt . . . . .	83
9.3	Die steuerliche Bilanzierung und Bewertung von Gebäuden . . . . .	83
<b>II.</b>	<b>Begriff der Anschaffungskosten . . . . .</b>	<b>85</b>
10.	Allgemeines zum Begriff der Anschaffungskosten . . . . .	88
10.1	Nominalprinzip . . . . .	88
10.2	Vergebliche Aufwendungen . . . . .	88
10.3	Zinsen . . . . .	89
10.4	Aufteilung auf die angeschafften Wirtschaftsgüter . . . . .	91

11.	Kaufpreis . . . . .	94
11.1	Steuerliche Wirksamkeit der Vereinbarung . . . . .	94
11.2	Kaufpreisaraten . . . . .	96
11.3	Leibrente . . . . .	96
11.4	Schuldübernahme . . . . .	97
11.5	Grundstückstausch . . . . .	98
11.6	Teilentgeltlicher Erwerb . . . . .	98
11.7	Unentgeltlicher Erwerb . . . . .	99
12.	Anschaffungsnebenkosten . . . . .	101
12.1	Mittelbare Vertragskosten . . . . .	101
12.2	Reisekosten . . . . .	102
13.	Anschaffungskosten zur Herstellung der Betriebsbereitschaft . . . . .	103
13.1	Die gebliebene Zeitnähe zur Anschaffung . . . . .	103
13.2	Die Versetzung in einen betriebsbereiten Zustand . . . . .	105
13.3	Objektive Funktionstüchtigkeit . . . . .	107
13.4	Subjektive Funktionstüchtigkeit . . . . .	108
13.5	Zweckbestimmung bei Wohngebäuden . . . . .	108
14.	Im Kaufvertrag vereinbarte Baumaßnahmen . . . . .	112
15.	Erhaltungskosten . . . . .	113
16.	Nachträgliche Anschaffungskosten . . . . .	113
16.1	Begriff und Behandlung, Anschaffungspreisminderungen . . . . .	113
16.2	Ablösung von dinglichen Belastungen . . . . .	115
16.3	Erschließungsbeiträge und Sonstiges . . . . .	115
<b>III.</b>	<b>Begriff der Herstellungskosten . . . . .</b>	<b>116</b>
17.	Allgemeines . . . . .	116
17.1	Begriffsinhalt der Herstellungskosten . . . . .	116
17.2	Herstellung durch Eigenleistungen des Unternehmers . . . . .	117
17.3	Behandlung der Herstellungskosten . . . . .	119
17.4	Abgrenzung zur Anschaffung, Erwerb von teilsfertigen Gebäuden . . . . .	120
17.5	Vergebliche Aufwendungen . . . . .	121
17.6	Nicht geleistete Aufwendungen . . . . .	125
17.7	Eigene Arbeitsleistung . . . . .	125
17.8	Finanzierungskosten . . . . .	126
17.9	Einnahmen durch Bürgschaft . . . . .	130
17.10	Entschädigungen . . . . .	130
17.11	Einnahmen durch Vertragsstrafen . . . . .	131
17.12	Planungskosten . . . . .	132
17.13	Gebühren an die Baubehörden . . . . .	135
17.14	Überbaurente . . . . .	135

17.15	Bauwesenversicherung . . . . .	137
17.16	Behandlung der Umsatzsteuer . . . . .	138
17.17	Sonstige Kosten . . . . .	141
17.18	Steuerabzug bei Bauleistungen . . . . .	150
18.	Herstellungskosten für bereits bestehende Gebäude . . . . .	151
18.1	Die Maßgeblichkeit des handelsrechtlichen Begriffs der Herstellungskosten . . . . .	152
18.2	Neubau . . . . .	153
18.3	Erweiterung . . . . .	155
18.4	Wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus . . . . .	161
18.5	Gleiche steuerliche Behandlung einer einheitlichen Baumaßnahme . . . . .	164
<b>IV.</b>	<b>Aufwendungen für den Grund und Boden . . . . .</b>	<b>168</b>
19.	Inhalt und Abgrenzung der Aufwendungen . . . . .	168
19.1	Zum Begriff des Grund und Bodens . . . . .	168
19.2	Grundsätzliches zur Behandlung von Erschließungskosten . . . . .	169
19.3	Erschließungsbeiträge . . . . .	172
19.4	Erschließungs- und Daseinsbeiträge bei Erbbaurechten . . . . .	173
19.5	Beitragspflicht und Eigentümerwechsel . . . . .	175
19.6	Beiträge für öffentliche verkehrsberuhigte Zonen . . . . .	175
19.7	Zuschüsse von Unternehmen für die verbesserte öffentliche Anbindung eines Betriebsgrundstücks . . . . .	176
19.8	Beiträge und Gebühren beim Anschluss an öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge . . . . .	178
19.9	Dienstbarkeiten . . . . .	180
19.10	Zivilprozess- und Beratungskosten . . . . .	181
<b>V.</b>	<b>Begriff der Erhaltungskosten . . . . .</b>	<b>182</b>
20.	Begriffsdefinition . . . . .	182
21.	Modernisierung als Erhaltungsaufwand . . . . .	184
22.	Beispiele für Erhaltungsaufwendungen . . . . .	185
<b>VI.</b>	<b>Einzelfälle . . . . .</b>	<b>189</b>
23.	Abbruch eines Gebäudes . . . . .	189
23.1	Abbruch ohne Bauabsicht . . . . .	189
23.2	Abbruch nach Schadenseintritt sowie vor Umbau . . . . .	190
23.3	Erwerb oder Einlage ohne Abbruchabsicht . . . . .	191
23.4	Erwerb oder Einlage in Abbruchabsicht . . . . .	192
23.5	Aufteilung des Gesamtaufpreises . . . . .	195
23.6	Abbruchabsicht . . . . .	195
23.7	Abbruchmaterial . . . . .	196

23.8	Abbruch nach Bestellung oder Ablösung eines Erbbaurechts . . . . .	196
23.9	Abbruch nach Veräußerung . . . . .	197
23.10	Zusammenfassung . . . . .	197
24.	Abstandszahlungen an Mieter, Pächter, Nachbarn sowie an die Gemeinde . . . . .	199
24.1	Zahlungen eines Gewerbetreibenden, eines Land- und Forstwirts oder eines selbständig Tätigen nach dem Grundstückserwerb . . . . .	199
24.2	Zahlungen eines Gewerbetreibenden, eines Land- und Forstwirts oder eines selbständig Tätigen ohne Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb . . . . .	200
24.3	Zahlungen eines Gewerbetreibenden, eines Land- und Forstwirts oder eines selbständig Tätigen zur Ablösung eines Rechtsverhältnisses . . . . .	201
24.4	Zahlungen eines privaten Vermieters . . . . .	201
24.5	Zahlungen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes . . . . .	202
24.6	Behandlung beim Empfänger der Abstandszahlung . . . . .	203
24.7	Abstandszahlungen an Nachbarn . . . . .	203
24.8	Zahlungen im Zusammenhang mit dem Abbruch eines Gebäudes . . . . .	203
25.	Abschlussgebühren für einen Bausparvertrag . . . . .	203
26.	Anschaffungsnaher Aufwand . . . . .	206
26.1	Geschichtliche Entwicklung und Sinnzusammenhang . . . . .	206
26.2	Der Eingriff des Gesetzgebers . . . . .	208
26.3	Die zeitliche Anwendung der entstandenen Regelungen . . . . .	209
26.4	Nachträgliche Herstellungskosten nach der einkommensteuerlichen Spezialnorm der § 6 Abs. 1 Nr. 1a, § 9 Abs. 5 Satz 2 EStG . . . . .	211
26.5	Im Verhältnis zum Kaufpreis hohe Aufwendungen . . . . .	215
26.6	Problem des Dreijahreszeitraums . . . . .	219
26.7	Begriff der Instandsetzungsaufwendungen . . . . .	221
26.8	Baumaßnahmen nach unentgeltlichem oder teilentgeltlichem Erwerb, Erbauseinandersetzung . . . . .	223
26.9	Baumaßnahmen nach Bestellung eines entgeltlichen Nießbrauchs . . . . .	225
27.	Gebäude und Gebäudeteile . . . . .	226
27.1	Der Begriff des Gebäudes . . . . .	226
27.2	Unselbständige Gebäudeteile . . . . .	228
27.3	Außenanlagen . . . . .	231

27.4	Betriebsvorrichtungen . . . . .	232
27.5	Selbständige Wirtschaftsgüter . . . . .	236
28.	Hausrat (Betriebsvorrichtungen) und die Abgrenzung zum Gebäude . . . . .	239
29.	Fotovoltaik-Anlagen . . . . .	242
30.	Windkraftanlagen . . . . .	244
31.	Gartenanlagen und Kinderspielplätze . . . . .	245
32.	Heizungsanlagen . . . . .	247
33.	Umstellung der Gasgeräte . . . . .	250
33.1	Gasgeräte gehören zum Betriebsvermögen . . . . .	250
33.2	Gasgeräte gehören einem privaten Vermieter . . . . .	251
33.3	Kosten der Umstellung trägt der Mieter . . . . .	251
34.	Schwimmbecken und Sauna . . . . .	252
35.	Zuschüsse . . . . .	253
35.1	Zuschüsse aus öffentlichen oder privaten Mitteln . . . . .	253
35.2	Zuschüsse zur Finanzierung von Erhaltungskosten . . . . .	256
35.3	Zinszuschüsse . . . . .	257
35.4	Aufwands- und Zinszuschüsse als Einkünfte . . . . .	257
35.5	Zuschüsse von Mietern oder Pächtern . . . . .	258
<b>Sachregister . . . . .</b>		<b>261</b>