
1		23
Allgemeine Grundlagen der steuerlichen Gewinnermittlung		
1.1	Einkommensermittlung und Verlustverrechnung	23
1.1.1	Abweichungen zwischen handels- und steuerrechtlicher Gewinnermittlung	24
1.1.1.1	Ansatz der Immobilienbestände mit dem Teilwert beim Übergang von der Wohnungsgemeinnützigkeit in die unbeschränkte bzw. partielle Steuerpflicht	24
1.1.1.2	Übertragung stiller Reserven	25
1.1.1.3	Zuschüsse für Anlagegüter	26
1.1.1.4	Steuerliches Wertansatzwahlrecht bei voraussichtlich dauernder Wertminderung	26
1.1.1.5	Handelsrechtliche und steuerrechtliche Wahlrechte	27
1.1.1.6	Umfang der aktivierungspflichtigen Herstellungskosten	28
1.1.1.7	Bewertung von Sonstigen Rückstellungen	29
1.1.1.8	Pensionsrückstellungen	30

1.1.1.9 Latente Steuern	31
1.1.2 Überleitung des Ergebnisses der Handelsbilanz zum Steuerbilanzergebnis	31
1.1.3 Überleitung des Ergebnisses der Steuerbilanz zum zu versteuernden Einkommen	32
1.2 Abschreibungsregelungen in der Wohnungswirtschaft	33
1.2.1 Gebäudeabschreibungen	33
1.2.1.1 Bemessungsgrundlage der Abschreibungen	33
1.2.1.2 Beginn der Abschreibung	33
1.2.1.3 Lineare Gebäudeabschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG)	35
1.2.1.4 Degressive Gebäudeabschreibung (§ 7 Abs. 5 EStG)	37
1.2.1.5 Erhöhte Absetzungen nach § 7 h und § 7 i EStG	37
1.2.1.6 Sonderabschreibungen	39

1.2.1.7	39
Exkurs: Teilwertabschreibung bei voraussichtlich dauernder Wertminderung	
1.2.2	40
Abreibungen auf bewegliche Wirtschaftsgüter	
1.3	43
Anschaffungskosten – Herstellungskosten – Erhaltungsaufwand	
1.3.1	43
Anschaffungskosten (§ 255 Abs. 1 HGB)	
1.3.2	45
Herstellungskosten (§ 255 Abs. 2 HGB)	
1.3.3	46
Modernisierung von Gebäuden – Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand	
1.4	51
Exkurs: Latente Steuern (§ 274 HGB)	
1.4.1	51
Grundlagen	
1.4.2	52
Analyse der Abweichungen zwischen Steuer- und Handelsbilanz	
1.4.3	53
Ermittlung von latenten Steuern	
1.4.4	54
Zusammenfassung	

2	57
Körperschaftsteuer	
2.1	57
Grundlagen der Körperschaftsteuer – Steuerpflicht und Steuerbefreiung	
2.2	61
Einkommen und Steuersatz	
2.2.1	64
Ergebniskorrekturen gemäß § 60 Abs. 2 Satz 1 EStDV zur Anpassung der Han- delsbilanz an die steuerlich maßgeb- lichen Wertansätze oder Erstellung einer eigenständigen Steuerbilanz	
2.2.2	64
Überleitung des Steuerbilanzergebnis- ses zum zu versteuernden Einkommen	
2.2.2.1	64
Verdeckte Gewinnausschüttungen	
2.2.2.2	65
Nichtabziehbare Aufwendungen bzw. Betriebsausgaben	
2.2.2.3	67
Steuerfreie Einnahmen	
2.2.2.4	70
Verlustabzug (§ 10 d EStG) und Mindestbesteuerung	
2.2.2.5	70
Beschränkung des Verlustabzugs nach § 8 c KStG	
2.2.2.6	72
Steuersatz	

2.3	73
Körperschaftsteuerliche Organschaft	
2.4	79
Gewinnausschüttungen	
2.4.1	79
Allgemeine Grundlagen von Gewinn- ausschüttungen	
2.4.2	83
Besonderheiten bei Gewinnausschüt- tungen von Genossenschaften an ihre Mitglieder	
2.4.2.1	83
Gewinnausschüttungen an natürliche Personen	
2.4.2.2	84
Gewinnausschüttungen an Körper- schaften	
2.4.3	85
Gewinnausschüttungen im Übergangs- zeitraum vom Anrechnungs- zum Halb- einkünfteverfahren	
2.4.3.1	85
Letztmalige Ermittlung und Auszahlung des Körperschaftsteuerguthabens (§ 37 KStG)	
2.4.3.2	86
EK 02-Abgeltungssteuer (§ 38 KStG)	
2.4.3.3	88
Weiteranwendung des bisherigen Rechts (§ 34 Abs. 16 KStG)	
2.4.3.4	89
Einlagenrückgewähr	

2.5	91
Beschränkung der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen (Zinsschrankenregelung)	
2.5.1	91
Überblick	
2.5.2	96
Ermittlung des Zinssaldos und 3 Mio. EUR-Freigrenze	
2.5.3	97
Abzugsfähigkeit des Zinssaldos in Höhe des verrechenbaren EBITDA	
2.5.4	99
Ausnahmeregelungen für Einzelunternehmen und Organschaften	
2.5.5	101
Ausnahme für Konzernunternehmen bei positiver Führung des Eigenkapital-Vergleichs	
2.5.6	101
Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung (§ 8 a KStG)	
2.6	103
Die Vermietungsgenossenschaft	
<hr/>	
3	111
Gewerbsteuer	
3.1	111
Die Bedeutung der Gewerbsteuer für Wohnungsunternehmen	
3.2	113
Grundzüge der Gewerbsteuer	

3.2.1	113
Ermittlung des Gewerbeertrages	
3.2.1.1	113
Gewerbeertrag	
3.2.1.2	114
Hinzurechnungen gemäß § 8 GewStG	
3.2.1.3	117
Kürzungen gemäß § 9 GewStG	
3.2.2	117
Steermessbetrag – Hebesatz – Ermittlung der Gewerbesteuer	
3.2.3	118
Verlustvortrag – Zerlegung bei Betriebsstätten – Organschaft	
3.2.3.1	118
Gewerbeverlust/Verlustvortrag	
3.2.3.2	119
Zerlegung bei Betriebsstätten	
3.2.3.3	119
Gewerbesteuerliche Organschaft	
3.2.4	120
Zusammenfassende Übersicht zur Ermittlung der Gewerbesteuer	
3.3	121
Die Gewerbesteuerbegünstigung des Grundbesitzes	
3.3.1	121
Die pauschale Kürzung um 1,2 % des Einheitswerts des zum Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitzes gemäß § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG	

3.3.2	122
Die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG	
3.3.2.1	123
Einzelheiten der erweiterten Kürzung für Grundstücksunternehmen nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG	
3.3.2.2	126
Risiken bei der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung	
3.3.2.3	127
Antrag und gesonderte Gewinnermittlung	
<hr/>	
4	129
Umsatzsteuer	
4.1	129
Grundlagen der Umsatzsteuer	
4.2	131
Steuerbefreiungen	
4.2.1	131
Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen (§ 4 Nr. 9 a UStG)	
4.2.2	132
Vermietungs- und Verpachtungsumsätze (§ 4 Nr. 12 UStG)	
4.2.3	136
Leistungen von Wohnungseigentümergemeinschaften (§ 4 Nr. 13 UStG)	
4.3	139
Option zur Steuerpflicht	

4.3.1	Allgemeines	139
4.3.2	Optionsfähige Umsätze	139
4.3.3	Umsätze nach § 4 Nr. 9 a und § 4 Nr. 12 UStG	139
4.3.4	Umsätze der Wohnungseigentümergeinschaften nach § 4 Nr. 13 UStG	141
4.3.5	Zum Verzicht berechnete Unternehmer	142
4.3.6	Die Option	143
4.3.7	Andere Unternehmer für deren Unternehmen	144
4.3.8	Nebenleistungen	145
4.4	Besteuerung von Kleinunternehmern (§ 19 UStG)	147
4.5	Vorsteuerabzug (§ 15 UStG)	149
4.5.1	Allgemeines	149
4.5.2	Aufteilung der Vorsteuerbeträge	152
4.5.3	Berichtigung des Vorsteuerabzugs (§ 15 a UStG)	154

4.5.4 Berichtigungszeitraum	155
4.5.5 Beginn und Ende des Berichtigungs- zeitraumes	156
4.5.6 Ermittlung des Berichtigungsbetrages	157
4.5.7 Vereinfachungen bei der Berichtigung des Vorsteuerabzugs	157
4.5.8 Aufzeichnungspflichten für die Berich- tigung des Vorsteuerabzugs	158
4.6 Umkehr der Steuerschuldnerschaft gemäß § 13 b UStG	159
4.6.1 Werklieferungen und sonstige Leistun- gen eines im Ausland ansässigen Unter- nehmers (§ 13 b Abs. 2 Nr. 1 UStG)	159
4.6.2 Umsätze, die unter das Grunderwerb- steuergesetz fallen (§ 13 b Abs. 2 Nr. 3 UStG)	159
4.6.3 Umsätze aus Bauleistungen (§ 13 b Abs. 2 Nr. 4 UStG)	160
4.6.4 Umsätze aus dem Reinigen von Gebäu- den und Gebäudeteilen (§ 13 b Abs. 2 Nr. 8 UStG)	163

4.7	165
Leistungskommission nach § 3 Abs. 11 UStG	
4.8	167
Umsatzsteuerliche Organschaft	
4.9	171
Umsatzsteuersatz und Änderung des Umsatzsteuersatzes	
4.9.1	171
Anwendungsregelung für Änderungen des Umsatzsteuergesetzes (§ 27 Abs. 1 UStG)	
4.9.2	172
Auswirkungen der Erhöhung des Umsatzsteuersatzes	
4.9.2.1	172
Umsatzbesteuerung und Vorsteuerabzug bei der Abrechnung von Teilentgelten, die vor der Erhöhung für nach der Erhöhung des Umsatzsteuersatzes ausgeführte Leistungen vereinnahmt werden	
4.9.2.2	174
Umsatzbesteuerung und Vorsteuerabzug bei der Erteilung von Vorausrechnungen für nach der Erhöhung des Umsatzsteuersatzes ausgeführte Leistungen	
4.9.2.3	175
Abrechnung von Leistungen und Teilleistungen im Rahmen der Istbesteuerung von Anzahlungen	

4.9.2.4	175
Steuerausweis und Berücksichtigung der umsatzsteuerlichen Mehrbelastung bei langfristigen Verträgen (Altver- träge)	
4.9.3	177
Übergangsregelungen	
4.9.3.1	177
Werklieferungen und Werkleistungen	
4.9.3.2	178
Dauerleistungen	
4.9.3.3	180
Änderungen der Bemessungsgrund- lagen	
4.9.3.4	181
Besteuerung von Strom-, Gas- und Wärmelieferungen	
4.10	183
Geschäftsveräußerung im Ganzen (§ 1 Abs. 1 a UStG)	
<hr/>	
5	185
Grunderwerbsteuer	
5.1	185
Gegenstand der Steuer	
5.2	187
Steuerbare Vorgänge der Grunderwerb- steuer nach § 1 Abs. 1 und 2 GrEStG	
5.2.1	187
Grundstücksverträge	
5.2.2	188
Umwandlungsvorgänge	

5.3	189
Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften nach § 1 Abs. 2 a GrEStG	
5.4	191
Anteilsvereinigung in einer Hand nach § 1 Abs. 3 GrEStG	
5.5	195
Steuersatz	
5.6	197
Bemessungsgrundlage	
5.7	199
Nicht steuerbare Erwerbsvorgänge	
5.8	205
Entstehungszeitpunkt, Festsetzung und Fälligkeit	
5.9	207
Anzeigepflichten	
5.10	209
Steuerschuldner	
5.11	211
Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung nach § 16 GrEStG	
<hr/>	
6	213
Steuerliche Bewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer	
6.1	215
Ermittlung des Einheitswertes für Betriebsgrundstücke für die Grundsteuer und die Gewerbesteuer	
6.2	219
Bedarfsbewertung für die Grunderwerbsteuer in Sonderfällen	

6.3	221
Grundsteuer	
6.3.1	221
Höhe – Bemessungsgrundlage – Verfahren	
6.3.2	222
Erlass der Grundsteuer bei wesentlicher Ertragsminderung	
<hr/>	
7	223
Steuerabzug bei Bauleistungen (§§ 48 ff. EStG)	
7.1	223
Steuerabzugspflicht	
7.2	225
Begriff der Bauleistungen	
7.3	227
Abzugsverpflichteter/Leistender	
7.3.1	227
Abzugsverpflichteter	
7.3.2	228
Leistender	
7.4	229
Steuerabzug/Abstandnahme vom Steuerabzug	
7.4.1	229
Steuerabzug	
7.4.2	230
Abstandnahme vom Steuerabzug	
7.5	231
Verfahren	

7.5.1	231
Kontrollverfahren des Leistungsempfängers	
7.5.2	232
Freistellungsverfahren	

Anlagen

Anlage 1	237
Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand)	
Anlage 2	267
Bilanzierung latenter Steuern bei Wohnungsunternehmen nach den Vorschriften des HGB	
Anlage 3	319
Zusammenstellung von Teilungs- maßstäben für Bauleistungen	