

Johann C. Köber

# Steuern steuern mit Immobilien

**FBV** Wie aus Steuern Immobilienvermögen wird und  
wie sich Immobiliensteuern optimieren lassen

# Inhalt

Vorwort .....	7
Danksagung.....	11
<b>Abschnitt 1: Die sieben Wunder der Immobilieninvestments</b>	<b>13</b>
Wunder 1: Die Abschreibung.....	17
Wunder 2: Die Wertsteigerung .....	31
Wunder 3: Reparatur und Instandhaltung .....	37
Wunder 4: Der Denkmalschutz .....	45
Wunder 5: Der Hebel steigert die Rendite .....	51
Wunder 6: Steuerfreie Einnahmen .....	57
Wunder 7: Bäumchen wechsle dich .....	61
Immobilien sparen Steuern und bilden Vermögen .....	63
Der Staat braucht Einnahmen .....	69
<b>Abschnitt 2: Die einzelnen Steuerarten .....</b>	<b>79</b>
Einkommensteuer .....	81
Gewerbesteuer.....	127
Umsatzsteuer .....	147
Grunderwerbsteuer.....	161
Grundsteuer .....	173
Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer .....	177
Ehegatten und Grundbesitz .....	187
<b>Abschnitt 3: Strategien.....</b>	<b>193</b>
Immobilien privat, in der GmbH oder in der Stiftung .....	195
Die richtige Finanzierung .....	199
Absichern des Vermögens.....	221
Richtig vererben .....	227
Die Stiftung .....	231

<b>Die Umsetzung der Strategie .....</b>	<b>247</b>
<b>Beispielfälle .....</b>	<b>255</b>
Lebenszyklus einer Immobilieninvestition.....	257
Umfangreicher Immobilienbesitz im Privatvermögen.....	265
Immobilie lieber privat oder in der Körperschaft? .....	271
Ertragreiche Immobilie in die Familienstiftung einbringen .....	275
Günstige Finanzierung eines Eigenheims .....	281
Umsatzsteuerliche Kleinunternehmerregelung nutzen .....	285
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>291</b>
<b>Anmerkungen.....</b>	<b>293</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>297</b>