

Johann C. Köber

Steuern steuern mit Immobilien

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

Inhalt

Vorwort	7
Danksagung.....	11
Abschnitt 1: Die sieben Wunder der Immobilieninvestments	13
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
Abschnitt 2: Die einzelnen Steuerarten	79
Einkommensteuer	81
Gewerbesteuer.....	127
Umsatzsteuer	147
Grunderwerbsteuer.....	161
Grundsteuer	173
Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer	177
Ehegatten und Grundbesitz	187
Abschnitt 3: Strategien.....	193
Immobilien privat, in der GmbH oder in der Stiftung	195
Die richtige Finanzierung	199
Absichern des Vermögens.....	221
Richtig vererben	227
Die Stiftung	231

Die Umsetzung der Strategie	247
Beispielfälle	255
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
Literaturverzeichnis	291
Anmerkungen.....	293
Stichwortverzeichnis	297