

## **Das steuerlich optimale Haus- und Wohnungseigentum**

CIP-Kurztitelaufnahme der Deutschen Bibliothek

**Selchert, Friedrich W.:**

Das steuerlich optimale Haus- und Wohnungseigentum / F.W. Selchert u. A. Otte. –  
Würzburg ; Wien : Physica-Verlag, 1983.

(Physica-Schriften zur Betriebswirtschaft ; 8)

NE: Otte, Axel.; GT

**Das Buch oder Teile davon dürfen weder photomechanisch, elektronisch, noch in irgendeiner anderen Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages wiedergegeben werden.**

© Springer-Verlag Berlin Heidelberg 1983

Ursprünglich erschienen bei Physica-Verlag, Rudolf Liebing GmbH + Co., Würzburg 1983.

ISBN 978-3-7908-0297-9      ISBN 978-3-662-41565-8 (eBook)  
DOI 10.1007/978-3-662-41565-8

## Vorwort

Die Vielfalt der Steuerarten und die Komplexität steuerlicher Bemessungsgrundlagen sind wesentliche Gründe dafür, daß die Steuerfolgen bei Sachverhaltsgestaltungen häufig unberücksichtigt bleiben oder allenfalls global auf der Grundlage von Vorurteilen beachtet werden. In der vorliegenden Veröffentlichung, die sich an potentielle Bauherrn, Eigentümer und Erwerber von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Gebäuden mit zwei Eigentumswohnungen sowie an steuerliche Berater, aber auch an Studenten der Betriebswirtschaftslehre, insbesondere der Betriebswirtschaftlichen Steuerlehre wendet, wird das Problem der Gebäudetypentscheidung als eine solcher Sachverhaltsgestaltungen im Hinblick auf die steuerlichen Konsequenzen diskutiert.

Die Ausarbeitung wurde im Juni 1982 abgeschlossen. Seither eingetretene Änderungen im Steuerrecht konnten folglich nicht mehr berücksichtigt werden. Das gilt für die Regelungen des Haushaltsbegleitgesetzes 1983 vom 20. Dezember 1982, wodurch der erweiterte Schuldzinsenabzug nach § 21a EStG eingeführt wurde sowie die Änderung des Grunderwerbsteuerrechts ab 1. Januar 1983.

Die Analyse wäre ohne die Nutzung des Hochschulrechenzentrums der Justus-Liebig-Universität Gießen nicht möglich gewesen. Zu Dank verpflichtet sind wir Fräulein Dipl.-Oec. Angelika Halas und Herrn cand. rer. oec. Uwe Schlick, die uns bei der Anfertigung der Schemata und bei der Prüfung des Manuskripts sehr geholfen haben. Frau Renate Jünger und Frau Ursula Schleenbecker haben mit viel Mühe und Geduld die Abschrift der diversen Fassungen des Manuskripts durchgeführt. Für ihren großen Einsatz danken wir Ihnen.

Die Verfasser

# I

## INHALTSVERZEICHNIS

1 Fragestellung und Lösungsweg .....	1
2 Abgrenzung der Gebäudetypen und deren steuerliche Behandlung .....	7
21 Merkmale der steuerlichen Gebäudetypen .....	7
22 Steuerliche Behandlung der Gebäude .....	13
22.1 Ermittlung des Einheitswerts der Gebäude .....	13
22.2 Steuerartenspezifische Behandlung der Gebäude ....	17
22.21 Behandlung der Gebäude bei der Grundsteuer ....	17
22.22 Behandlung der Gebäude bei der Grunderwerb- steuer .....	17
22.23 Behandlung der Gebäude bei der Einkommen- steuer .....	18
3 Zielsetzung des Steuerpflichtigen als Grundlage von Vorteilhaftigkeitsvergleichen .....	22
4 Entscheidung über den Gebäudetyp vor dem ersten Bewertungstichtag (Bauentscheidung) .....	30
41 Entscheidung bei vollständiger Eigennutzung des Gebäudes .....	31
41.1 Partielle Vorteilhaftigkeitsvergleiche .....	31
41.11 Vorteilhaftigkeitsvergleich bezüglich der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen unter besonderer Berücksichtigung der Steuerbe- günstigung im Sinne des II. Wohnungsbau- gesetzes .....	31
41.11.1 Steuerbegünstigung im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes .....	31
41.11.2 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Grundsteuer .....	32
41.11.3 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Grunderwerbsteuer .....	48
41.11.4 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Gerichtsgebühren in Grund- buchsachen .....	52

## II

41.12 Vorteilhaftigkeitsvergleich bezüglich der Einkommensteuer .....	56
41.12.1 Spezifizierung der steuerlichen Zielfunktion zur Durchführung von Vorteilhaftigkeitsvergleichen .....	56
41.12.2 Durchführung von Vorteilhaftigkeits- vergleichen .....	61
41.12.21 Vorteilhaftigkeitsvergleich ohne Be- rücksichtigung einer finanziellen Höchstbelastung .....	61
41.12.21.1 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis vorgegebener Parameter- wertekombinationen .....	61
41.12.21.2 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis individuell bestimmbar- er Parameterwertekombinationen .....	73
41.12.22 Vorteilhaftigkeitsvergleich mit Berücksichtigung einer finanziellen Höchstbelastung .....	86
41.2 Gesamtvorteilhaftigkeitsvergleich .....	91
42 Entscheidung bei teilweiser Vermietung des Gebäudes ..	100
42.1 Partielle Vorteilhaftigkeitsvergleiche .....	100
42.11 Vorteilhaftigkeitsvergleich bezüglich der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen unter be- sonderer Berücksichtigung der Steuerbegün- stigung im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes .	100
42.11.1 Steuerbegünstigung im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes .....	100
42.11.2 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Grundsteuer .....	103
42.11.3 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Grunderwerbsteuer .....	107
42.11.4 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen ..	110

42.12 Vorteilhaftigkeitsvergleich bezüglich der Einkommensteuer .....	111
42.12.1 Spezifizierung der steuerlichen Ziel- funktion zur Durchführung von Vorteil- haftigkeitsvergleichen .....	111
42.12.2 Durchführung von Vorteilhaftigkeitsver- gleichen .....	115
42.12.21 Vorteilhaftigkeitsvergleich ohne Berücksichtigung einer finanziellen Höchstbelastung .....	115
42.12.21.1 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis vorgegebener Parameter- wertekombinationen .....	115
42.12.21.11 Auswahl von Parameterwertekombi- nationen und deren Einfluß auf die Vorteilhaftigkeit der Gebäude- typen .....	115
42.12.21.12 Vereinfachung des Vorteilhaftig- keitsvergleichs .....	120
42.12.21.2 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis individuell bestimmbarer Parameterwertekombinationen .....	127
42.12.21.21 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf- grund manueller Kapitalwert- berechnung .....	127
42.12.21.22 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf- grund computergestützter Kapital- wertberechnung .....	137
42.12.22 Vorteilhaftigkeitsvergleich mit Berück- sichtigung einer finanziellen Höchstbe- lastung .....	146
42.2 Gesamtvorteilhaftigkeitsvergleich .....	154

## IV

5 Entscheidung über den Gebäudetyp nach dem ersten Bewertungstichtag (Wechselentscheidung) .....	161
51 Wechselentscheidung des Bauherrn .....	163
51.1 Entscheidung bei vollständiger Eigennutzung des Gebäudes .....	163
51.2 Entscheidung bei teilweiser Vermietung des Gebäudes .....	163
51.2.1 Spezifizierung der steuerlichen Zielfunk- tion zur Durchführung von Vorteilhaftig- keitsvergleichen .....	164
51.2.2 Durchführung von Vorteilhaftigkeitsver- gleichen .....	168
51.2.2.1 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis vorgegebener Parameterwerte- kombinationen .....	168
51.2.2.2 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis individuell bestimmbarer Para- meterwertekombinationen .....	170
52 Wechselentscheidung des Erwerbers .....	177
52.1 Entscheidung bei vollständiger Eigennutzung des Gebäudes .....	177
52.1.1 Partielle Vorteilhaftigkeitsvergleiche ....	177
52.1.1.1 Vorteilhaftigkeitsvergleich bezüglich der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Gerichtsgebühren in Grundbuch- sachen unter besonderer Berücksichti- gung der Steuerbegünstigung im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes .....	177
52.1.1.1.1 Steuerbegünstigung im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes .....	177
52.1.1.1.2 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Grundsteuer .....	179
52.1.1.1.3 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Grunderwerbsteuer ..	184
52.1.1.1.4 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen .....	188

52.11.2 Vorteilhaftigkeitsvergleich bezüglich der Einkommensteuer .....	189
52.11.21 Spezifizierung der steuerlichen Zielfunktion zur Durchführung von Vorteilhaftigkeitsvergleichen ....	189
52.11.22 Durchführung von Vorteilhaftig- keitsvergleichen .....	191
52.11.22.1 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis vorgegebener Parameterwertekombinationen .	191
52.11.22.2 Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis individuell bestimmbarer Parameterwerte- kombinationen .....	194
52.12 Gesamtvorteilhaftigkeitsvergleich .....	200
52.2 Entscheidung bei teilweiser Vermietung des Gebäudes .....	203
52.21 Partielle Vorteilhaftigkeitsvergleiche ....	203
52.21.1 Vorteilhaftigkeitsvergleich bezüglich der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Gerichtsgebühren in Grundbuch- sachen unter besonderer Berücksichti- gung der Steuerbegünstigung im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes .....	203
52.21.11 Steuerbegünstigung im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes .....	203
52.21.12 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Grundsteuer .....	204
52.21.13 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Grunderwerbsteuer ..	208
52.21.14 Vorteilhaftigkeitsvergleich in bezug auf die Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen .....	209
52.21.2 Vorteilhaftigkeitsvergleich bezüglich der Einkommensteuer .....	209



## VI

52.21.21	Spezifizierung der steuerlichen Zielfunktion zur Durchführung von Vorteilhaftigkeitsvergleichen ....	209
52.21.22	Durchführung von Vorteilhaftig- keitsvergleichen .....	210
52.21.22.1	Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis vorgegebener Parameterwertekombinationen .	210
52.21.22.2	Vorteilhaftigkeitsvergleich auf der Basis individuell bestimbarer Parameterwerte- kombinationen .....	211
52.22	Gesamtvorteilhaftigkeitsvergleich .....	219
	Exkurs zur Wechselentscheidung: Vorteilhaftigkeits- vergleich bei Bau oder Erwerb vor dem 30. Juli 1981 ...	220
6	Zusammenfassung .....	226
	Fußnoten zu Abschnitt 1 .....	228
	Fußnoten zu Abschnitt 2 .....	228
	Fußnoten zu Abschnitt 3 .....	233
	Fußnoten zu Abschnitt 4 .....	233
	Fußnoten zu Abschnitt 5 .....	247
	Fußnoten zum Exkurs zur Wechselentscheidung .....	257
	Abkürzungsverzeichnis .....	260
	Verzeichnis der Abbildungen .....	263
	Verzeichnis der Tabellen .....	265
	Verzeichnis der Übersichten .....	268
	Literaturverzeichnis .....	269
	Stichwortverzeichnis .....	275
	Anhang	
	Tabelle 1: Vorteilhaftigkeit der Gebäudetypen bei der Bauentscheidung	
	Tabelle 2: Vorteilhaftigkeit des Gebäudetypwechsels im Baufall	
	Tabelle 3: Vorteilhaftigkeit des Gebäudetypwechsels im Erwerbsfall	
	Tabelle 4: Vorteilhaftigkeit des Wechsels vom Zweifamilienhaus bei Bau oder Erwerb vor dem 30. Juli 1981	