
Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII

1. Allgemeiner Teil	1
1.1 Einleitung.....	1
1.2 Übersicht über die Besteuerung von Immobilienvermögen	3
1.2.1 Art der wirtschaftlichen Betätigung	4
1.2.1.1 Besteuerung des Erwerbsvorgangs	4
1.2.1.1.1 Grunderwerbsteuer.....	4
1.2.1.1.2 Umsatzsteuer.....	4
1.2.1.1.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer	5
1.2.1.1.4 Ertragsteuern	5
1.2.1.2 Besteuerung der Nutzung der Immobilie	6
1.2.1.2.1 Umsatzsteuer.....	7
1.2.1.2.2 Grundsteuer	8
1.2.1.2.3 Ertragsteuern	8
1.2.1.3 Besteuerung der Veräußerung bzw. Übertragung	10
1.2.1.3.1 Erbschaft- und Schenkungsteuer/ Verkehrssteuern	10
1.2.1.3.2 Ertragsteuern	10
1.2.1.4 Besteuerung mit Auslandsbezug	10
1.2.1.4.1 Besteuerung eines Steuerausländers mit inländischer Immobilie	11
1.2.1.4.2 Besteuerung eines Steuerinländers mit ausländischer Immobilie	12

1.2.2	Zuordnung zum Betriebsvermögen bzw. zum Privatvermögen.....	13
1.2.2.1	Betriebsvermögen.....	14
1.2.2.1.1	Notwendiges Betriebsvermögen.....	14
1.2.2.1.2	Gewillkürtes Betriebsvermögen.....	15
1.2.2.2	Privatvermögen.....	16
1.3	Finanzierung der Immobilie.....	16
1.3.1	Grundsätzliches.....	16
1.3.2	Steuerliche Auswirkungen der Fremdfinanzierung.....	16
1.3.2.1	Fehlende Einkünfteerzielungsabsicht.....	17
1.3.2.2	Beschränkung des Zinsabzugs bei den Gewinneinkunftsarten (Zinsschranke).....	17
1.3.2.3	Schuldzinsen bei gemischt genutzten Gebäuden.....	19
1.3.2.4	Darlehensaufnahme durch Ehegatten.....	19
1.3.2.5	Schuldzinsenabzug nach Beendigung der Einkünfteerzielung.....	20
1.3.2.6	Vorfälligkeitsentschädigung.....	21
1.4	Zerlegung eines Grundstücks in seine Bestandteile aus steuerlicher Sicht	22
1.4.1	Grundstück.....	23
1.4.1.1	Grundstücksgleiche Rechte.....	23
1.4.1.1.1	Erbbaurecht.....	24
1.4.1.1.2	Wohnungseigentum/Teileigentum.....	24
1.4.2	Grund und Boden.....	24
1.4.3	Gebäude.....	25
1.4.3.1	Begriff.....	25
1.4.3.2	Gebäude als einheitliches Wirtschaftsgut.....	27
1.4.4	Gebäudeteile.....	27
1.4.4.1	Unselbständige Gebäudeteile.....	28
1.4.4.2	Selbständige Gebäudeteile.....	28
1.4.4.2.1	Betriebsvorrichtungen.....	29
1.4.4.2.2	Scheinbestandteile.....	30
1.4.4.2.3	Mietereinbauten und -umbauten.....	30
1.4.4.2.4	Ladeneinbauten.....	31
1.4.4.3	Selbständige Wirtschaftsgüter.....	31
1.4.5	Sonstige mit dem Gebäude zusammenhängende Definitionen.....	32
1.4.5.1	Familienheim.....	33
1.4.5.2	Häusliches Arbeitszimmer.....	33
1.5	Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum.....	35
1.5.1	Grundsätzliches.....	35
1.5.2	Auseinanderfallen von wirtschaftlichem und zivilrechtlichem Eigentum.....	35
1.5.2.1	Eigentumsübertragung eines Grundstücks.....	36
1.5.2.2	Leasing/Nutzungsüberlassung.....	36

	1.5.2.2.1	Operating-Leasing.....	37
	1.5.2.2.2	Finanzierungsleasing	38
	1.5.2.2.3	Mietkauf.....	43
	1.5.2.2.4	Sale-and-lease-back.....	43
	1.5.2.3	Nießbrauch.....	43
	1.5.2.4	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	44
	1.5.2.5	Erbbaurecht.....	44
	1.5.2.6	Mietereinbauten bzw. -umbauten	44
	1.5.2.7	Treuhandverhältnisse.....	46
1.6		Bewertung von Immobilien.....	47
1.6.1		Bewertungsmaßstäbe nach HGB/ESTG	48
1.6.1.1		Anschaffungskosten	49
	1.6.1.1.1	Anschaffungspreis	50
	1.6.1.1.2	Anschaffungsnebenkosten	50
	1.6.1.1.3	Nachträgliche Anschaffungskosten.....	51
	1.6.1.1.4	Anschaffungspreisminderungen	52
	1.6.1.1.5	Ansatz der Anschaffungskosten	52
	1.6.1.1.6	Aufteilung von Anschaffungskosten	52
1.6.1.2		Herstellungskosten	54
	1.6.1.2.1	Definition	54
	1.6.1.2.2	Abgrenzung zu Anschaffungskosten	54
	1.6.1.2.3	Abgrenzung zum Erhaltungsaufwand.....	54
	1.6.1.2.4	Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen	55
	1.6.1.2.5	Abbruchkosten	58
	1.6.1.2.6	Ermittlung der Herstellungskosten.....	59
	1.6.1.2.7	Ansatz der Herstellungskosten	60
1.6.1.3		Erhaltungsaufwand	61
	1.6.1.3.1	Definition	61
	1.6.1.3.2	Steuerliche Behandlung.....	61
	1.6.1.3.3	Energetische Sanierung	61
1.6.1.4		Teilwert	63
	1.6.1.4.1	Bedeutung	63
	1.6.1.4.2	Begriffsbestimmung.....	63
	1.6.1.4.3	Wertermittlung	64
1.6.1.5		Gemeiner Wert	65
	1.6.1.5.1	Bedeutung	65
	1.6.1.5.2	Wertermittlung	65
1.6.2		Absetzung für Abnutzung (AfA)	65
1.6.2.1		AfA-Berechtigung	65
	1.6.2.1.1	AfA-Berechtigung bei Miteigentum	66
	1.6.2.1.2	Drittaufwand.....	66

1.6.2.2	Bemessungsgrundlage	66
1.6.2.3	AfA-Arten.....	67
1.6.2.4	Regelmäßige AfA	68
1.6.2.4.1	Beginn/Ende der AfA	68
1.6.2.4.2	AfA-Objekte.....	69
1.6.2.4.3	AfA-Methoden.....	71
1.6.2.5	Erhöhte Absetzung (Planmäßige AfA).....	74
1.6.2.5.1	Anwendungsfälle der erhöhten Absetzung.....	74
1.6.2.5.2	Voraussetzungen des § 7a EStG.....	75
1.6.2.6	Außerordentliche AfA	77
1.6.2.7	AfA-Berichtigung	77
1.6.2.8	Abschreibungen von Immobilien im Handelsrecht.....	77
1.6.2.8.1	Planmäßige Abschreibung	77
1.6.2.8.2	Außerplanmäßige Abschreibung	78
1.6.3	Bewertung von Grundbesitz nach dem Bewertungsgesetz (BewG)	78
1.6.3.1	Einheitswertermittlung für Zwecke der Grundsteuer	80
1.6.3.1.1	Grundstücke des Grundvermögens.....	81
1.6.3.1.2	Grundstücke des Betriebsvermögens (Betriebsgrundstücke)	85
1.6.3.2	Bewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer	85
1.6.3.2.1	Grundstücke des Grundvermögens.....	85
1.6.3.2.2	Bewertung von Grundbesitz im Rahmen des Betriebsvermögens	93
1.6.3.2.3	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	94
2.	Besonderer Teil.....	95
2.1	Direktinvestition.....	96
2.1.1	Besteuerung des Erwerbs.....	96
2.1.1.1	Grunderwerbsteuerliche Aspekte.....	96
2.1.1.1.1	Steuerbare Rechtsvorgänge	96
2.1.1.1.2	Bemessungsgrundlage	98
2.1.1.1.3	Steuerbefreiungen	100
2.1.1.1.4	Steuersatz.....	101
2.1.1.1.5	Steuerschuldner	102
2.1.1.1.6	Entstehung, Festsetzung und Zahlung der Grunderwerbsteuer	102
2.1.1.1.7	Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer.....	103

	2.1.1.1.8	Anzeigepflicht	103
2.1.1.2		Umsatzsteuerliche Aspekte	103
	2.1.1.2.1	Steuerbarkeit des Erwerbsvorgangs	103
	2.1.1.2.2	Steuerpflichtigkeit des Erwerbsvorgangs	105
	2.1.1.2.3	Verkauf mit Option zur Umsatzsteuer	106
	2.1.1.2.4	Bemessungsgrundlage	106
	2.1.1.2.5	Schuldner der Umsatzsteuer bei Verkauf mit Option	107
	2.1.1.2.6	Berechtigung zum Vorsteuerabzug bei Ausführung steuerpflichtiger Umsätze	107
	2.1.1.2.7	Ertragsteuerliche Behandlung der Vorsteuern	108
2.1.1.3		Ertragsteuerliche Aspekte	108
	2.1.1.3.1	Entgeltlicher Erwerb	109
	2.1.1.3.2	Unentgeltlicher Erwerb (Schenkung)	110
2.1.1.4		Steuerliche Förderung (InvZulG)	111
2.1.2		Besteuerung der Nutzung	112
	2.1.2.1	Ertragsteuerliche Aspekte	112
	2.1.2.1.1	Abgrenzung Gewerbebetrieb/ Vermögensverwaltung i.R.d. Immobilienutzung	113
	2.1.2.1.2	Immobilie im Privatvermögen	122
	2.1.2.1.3	Immobilie im Betriebsvermögen	145
2.1.2.2		Umsatzsteuerliche Aspekte i. R. der Immobilienutzung	148
	2.1.2.2.1	Umsatzsteuerbarkeit des Vermietungsumsatzes	148
	2.1.2.2.2	Umsatzsteuerbefreiung des Vermietungsumsatzes	149
	2.1.2.2.3	Optionsrecht des Vermieters	151
	2.1.2.2.4	Berechtigung zum Vorsteuerabzug bei Ausführung steuerpflichtiger Umsätze	152
	2.1.2.2.5	Berichtigung des Vorsteuerabzuges nach § 15a UStG im Zusammenhang mit Immobilien	155
	2.1.2.2.6	Bemessungsgrundlage/ Steuerschuldner	158
	2.1.2.2.7	Steuersatz	159

	2.1.2.2.8	Ertragsteuerliche Behandlung der Umsatzsteuer	159
2.1.2.3		Grundsteuerliche Aspekte	160
	2.1.2.3.1	Grundsätzliches	160
	2.1.2.3.2	Steuergegenstand	160
	2.1.2.3.3	Steuerbefreiungen	160
	2.1.2.3.4	Steuerschuldner	160
	2.1.2.3.5	Haftungsschuldner	161
	2.1.2.3.6	Bemessung der Grundsteuer	161
	2.1.2.3.7	Festsetzung der Grundsteuer	162
	2.1.2.3.8	Erhebung der Grundsteuer	162
	2.1.2.3.9	Erlass der Grundsteuer	162
	2.1.2.3.10	Grundsteuerreform	164
2.1.3		Besteuerung der Veräußerung	167
	2.1.3.1	Veräußerung einer im Betriebsvermögen befindlichen Immobilie	168
	2.1.3.1.1	Einzelveräußerung	168
	2.1.3.1.2	Entnahme	169
	2.1.3.1.3	Gewerblicher Grundstückshandel	171
	2.1.3.2	Veräußerung der im Privatvermögen befindlichen Immobilie	177
	2.1.3.2.1	Grundsatz	177
	2.1.3.2.2	Berechnung der Haltefrist	178
	2.1.3.2.3	Ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzte Grundstücke	180
	2.1.3.2.4	Veräußerungsgewinn	182
2.1.4		Immobilien-Leasing	185
	2.1.4.1	Ertragsteuerliche Aspekte	186
	2.1.4.1.1	Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber	186
	2.1.4.1.2	Wirtschaftliches Eigentum beim Leasingnehmer	187
	2.1.4.2	Umsatzsteuerliche Aspekte	188
	2.1.4.2.1	Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber	188
	2.1.4.2.2	Wirtschaftliches Eigentum beim Leasingnehmer	188
2.2		Indirekte Investition	189
	2.2.1	Immobilie im Vermögen einer Personengesellschaft	190
	2.2.1.1	Gewerbliche Personengesellschaft	191
	2.2.1.1.1	Formen der gewerblichen Personengesellschaft	191

	2.2.1.1.2	Besteuerung des Erwerbsvorgangs	193
	2.2.1.1.3	Besteuerung der Nutzung	198
	2.2.1.1.4	Besteuerung der Veräußerung.....	210
	2.2.1.2	Vermögensverwaltende Personengesellschaft	213
	2.2.1.2.1	Besteuerung des Erwerbs	213
	2.2.1.2.2	Besteuerung der Nutzung	214
	2.2.1.2.3	Besteuerung der Veräußerung.....	215
2.2.2		Immobilie im Vermögen einer Kapitalgesellschaft.....	216
	2.2.2.1	Besteuerung.....	216
	2.2.2.1.1	Besteuerung des Erwerbsvorgangs	216
	2.2.2.1.2	Besteuerung der Nutzung	219
	2.2.2.1.3	Besteuerung der Veräußerung.....	221
2.3		Unentgeltliche Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten	
		oder von Todes wegen	222
	2.3.1	Grundsätzliches	222
	2.3.2	Erbschaftsteuerreform	223
	2.3.3	Direkte Übertragung	223
	2.3.3.1	Verkehrsteuerliche Auswirkungen	224
	2.3.3.2	Erbschaft-/Schenkungsteuerliche Auswirkungen.....	224
	2.3.3.2.1	Überlassung der selbst genutzten Immobilie an den Ehegatten.....	225
	2.3.3.2.2	Überlassung der selbst genutzten Immobilie von Todes wegen an Kinder oder Kinder verstorbener Kinder.....	225
	2.3.3.2.3	Überlassung einer fremd genutzten Immobilie.....	226
	2.3.4	Freibeträge	226
	2.3.5	Steuertarif.....	227
	2.3.6	Festsetzung und Entrichtung der Erbschaftsteuer.....	228
2.4		Immobilienprodukte.....	228
	2.4.1	Geschlossene Immobilienfonds	228
	2.4.1.1	Besteuerung der Fondsgesellschaft	230
	2.4.1.2	Besteuerung des Anlegers	231
	2.4.1.3	Steuerliche Besonderheiten.....	232
	2.4.1.3.1	Hersteller- oder Erwerbereigenschaft des Fonds.....	233
	2.4.1.3.2	Einordnung der Kosten bei Fehlen einer wesentlichen Einflussnahmemöglichkeit (Erwerbereigenschaft)	234
	2.4.1.3.3	Einordnung der Kosten bei Vorliegen einer wesentlichen Einflussnahmemöglichkeit (Herstellereigenschaft).....	234

	2.4.1.4	Besteuerung der Veräußerung.....	235
2.4.2		Offene Immobilienfonds	235
	2.4.2.1	Gesellschaftsrechtlicher Rahmen	236
	2.4.2.2	Steuerliche Aspekte	237
	2.4.2.2.1	Laufende Einkünfte.....	238
	2.4.2.2.2	Besteuerung der Veräußerung.....	240
	2.4.2.2.3	Ausblick- Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung.....	241
2.4.3		German REIT	241
	2.4.3.1	Voraussetzungen zur Erlangung des REIT-Status.....	242
	2.4.3.1.1	Börsenzulassung	242
	2.4.3.1.2	Streuung der Aktien der REIT-AG	243
	2.4.3.1.3	Vermögens- und Ertragsanforderungen.....	243
	2.4.3.1.4	Ausschüttung an die Anleger	243
	2.4.3.1.5	Immobilienhandel	243
	2.4.3.1.6	Mindesteigenkapitalanforderungen	244
	2.4.3.2	Steuerlicher Rahmen	244
	2.4.3.2.1	Steuerbefreiung der REIT-AG	244
	2.4.3.2.2	Erwerbsphase.....	244
	2.4.3.2.3	Besteuerung laufender Erträge.....	245
	2.4.3.2.4	Besteuerung der Veräußerung.....	246
2.5		Internationale Immobilienbesteuerung	247
2.5.1		Einführung.....	247
2.5.2		Immobilieinkünfte in den Doppelbesteuerungsabkommen.....	248
	2.5.2.1	Besteuerung von Einkünften aus unbeweglichem Vermögen (Art 6 OECD-MA).....	249
	2.5.2.2	Gewinne aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens (Art. 13 OECD-MA)	250
	2.5.2.3	Methoden zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung (Artikel 23 OECD-MA)	250
2.5.3		Investition in inländische Immobilien durch Steuerausländer.....	251
	2.5.3.1	Investition durch eine natürliche Person	251
	2.5.3.1.1	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG.....	251
	2.5.3.1.2	Anordnung des Steuerabzuges nach § 50 a Abs. 7 EStG	253
	2.5.3.2	Investition durch eine Kapitalgesellschaft.....	253

	2.5.3.2.1	Einkünfte aus Gewerbebetrieb i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 f) aa) EStG.....	253
	2.5.3.3	Besteuerung der Veräußerung.....	255
	2.5.3.4	Investition von Steuerausländern über eine inländische Immobilienkapitalgesellschaft.....	256
	2.5.3.4.1	Einkünfte aus Kapitalvermögen	256
	2.5.3.4.2	Besteuerung der Veräußerungsgewinne	256
2.5.4		Investition in ausländische Immobilien durch Steuerinländer.....	257
	2.5.4.1	Besteuerung der Nutzung von Auslandsimmobilien	257
	2.5.4.1.1	Anrechnungsmethode	259
	2.5.4.1.2	Freistellungsmethode.....	261
	2.5.4.1.3	Besonderheiten der Besteuerung von über eine Kapitalgesellschaft gehaltenen Ferienimmobilien.....	261
	2.5.4.2	Besteuerung der Veräußerung von Auslandsimmobilien	262
	2.5.4.3	Besteuerung der Veräußerung von Auslandsimmobiliengesellschaften.....	263
2.6		Photovoltaikanlagen	263
	2.6.1	Einführung.....	263
	2.6.2	Einkunftsart	264
	2.6.3	Selbständige bewegliche Wirtschaftsgüter.....	264
	2.6.4	AfA.....	264
	2.6.5	Umsatzsteuer	265

Literaturverzeichnis	267
----------------------------	-----

Stichwortverzeichnis	269
----------------------------	-----