

Abkürzungsverzeichnis .....	15
Literaturverzeichnis .....	19
1. Kapitel Einführung in die Problematik .....	29
A. Einleitung .....	29
B. Stand der Forschung .....	31
C. Gang der Untersuchung .....	32
2. Kapitel Die Reform des Investmentsteuerrechts .....	33
A. Grundsätzliches .....	33
I. Die Stellung des InvStG .....	33
II. Das Investmentsteuergesetz als Sonderregelung .....	34
B. Grundzüge der Besteuerung von Investmentfonds nach dem InvStG a. F. ....	34
I. Gegenstand der Besteuerung .....	35
1. Investmentfonds .....	36
a) Organismen für gemeinsame Anlagen .....	37
aa) Organismus .....	38
bb) Für gemeinsame Anlagen .....	39
cc) Einsammlung von Kapital .....	40
dd) Von einer Vielzahl von Anlegern .....	41
ee) Feste Anlagestrategie .....	41
ff) Investition zum Nutzen der Anleger .....	42
gg) Kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors .....	43
b) Alternative Investmentfonds .....	43
2. Investitionsgesellschaften .....	44
3. Investmentanteile .....	45

II. Ertragsteuerliche Behandlung von Investmentfonds vor der InvSt-Reform 2018 .....	45
1. Besteuerung der Fondseingangsseite .....	46
a) Ertragsermittlung .....	47
b) Einkünfte aus Kapitalvermögen .....	47
c) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung .....	48
d) Werbungskosten .....	48
e) Zusammenfassung .....	49
2. Besteuerung der Fondsausgangsseite .....	50
a) Voraussetzungen der Transparenzoption .....	50
b) Ertragsteuerliche Behandlung .....	51
aa) Private Anleger .....	52
bb) Betriebliche Anleger .....	55
cc) Körperschaftsteuerpflichtige Anleger .....	57
dd) Altersvorsorge .....	57
b) Zusammenfassung .....	58
C. Grundzüge der Besteuerung von Investmentfonds nach dem InvStG 2018 .....	58
I. Reformgründe .....	59
II. Struktur des neuen InvStG .....	60
1. Kapitel 1 .....	60
a) Anwendungsbereich .....	60
aa) Zivilrechtliche Konzeption .....	62
bb) Investmentfondsbegriff .....	64
cc) Umbrella-Konstruktionen .....	66
b) Zuständigkeit .....	66
2. Kapitel 2 .....	66
a) Grundzüge der Besteuerung von Investmentfonds .....	67
aa) Unterschiede zur Direktanlage .....	69
bb) Gewerbesteuer .....	69
cc) Steuerbefreiung .....	70
dd) Zusammenfassung .....	72

b) Grundzüge der Besteuerung von Anlegern eines Investmentfonds .....	72
aa) Die Vorabpauschale .....	73
bb) Teilfreistellung .....	75
c) Zusammenfassung .....	76
3. Kapitel 3 .....	77
a) Der Begriff des Spezial-Investmentfonds .....	77
b) Grundzüge der Besteuerung auf der Ebene des Spezial-Investmentfonds .....	78
c) Immobilieninvestments über Spezial-Investmentfonds ...	79
aa) Objekt-Personengesellschaften .....	79
bb) Holding- bzw. Objekt-Kapitalgesellschaften .....	80
c) Besteuerung der Anleger eines Spezial-Investmentfonds .....	81
aa) Ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge ....	82
bb) Steuerbefreiung .....	82
d) Zusammenfassung .....	83
D. Stellungnahme .....	83
I. Erreichen der mit der InvSt-Reform verfolgten Ziele .....	83
II. Die wichtigsten Neuerungen im Überblick .....	84
1. Neuerungen für Publikums-Investmentfonds .....	84
a) Einführung der Vorabpauschale .....	85
b) Teilfreistellung .....	86
2. Neuerungen für Spezial-Investmentfonds .....	86
a) Voraussetzungen des Spezial-Investmentfonds .....	86
b) Besteuerung des Spezial-Investmentfonds .....	87
3. Kapitel Der Immobilienfonds .....	89
A. Der offene Immobilienfonds .....	90
I. Die Definition des offenen Immobilienfonds .....	90
1. Der Immobilienfonds im Sinne des KAGB .....	91
2. Der Immobilienfonds im Sinne des InvStG .....	93
3. Fazit .....	94

II. Zivilrechtliche Konstruktion eines offenen (Publikums-)	
Immobilienfonds .....	95
1. Die Kapitalverwaltung .....	96
a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	96
b) Tätigkeit einer KVG .....	98
2. Die Verwahrstelle .....	99
3. Die Anleger .....	101
4. Das Sondervermögen .....	102
5. Das Immobilien-Sondervermögen .....	102
a) Zulässige Vermögensgegenstände eines Immobilien-Sondervermögens .....	103
aa) Mietwohngrundstücke .....	104
bb) Geschäftsgrundstücke .....	104
cc) Gemischtgenutzte Grundstücke .....	105
dd) Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	105
ee) Unbebaute Grundstücke .....	106
dd) Erbbaurechte .....	106
ee) Weitere zugelassene Vermögensgegenstände .....	107
b) Grundsatz der Risikomischung .....	107
6. Der Sachverständigenausschuss .....	108
7. Aufsichtsrechtliche Besonderheiten bei Spezial-Immobilienfonds .....	109
8. Fazit .....	110
B. Besteuerung auf Fondsebene .....	110
I. Besteuerung auf der Ebene des Publikums-Immobilienfonds .....	112
1. Körperschaftsteuer .....	113
a) Körperschaftsteuerpflicht .....	114
b) Inländische Immobilienerträge i. S. v. § 6 Abs. 4 InvStG .....	115
aa) § 6 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 InvStG, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung .....	116
bb) § 6 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 InvStG, Gewinne aus der Veräußerung von im Inland belegenen Grundstücken oder Grundstücksgleichen Rechten .....	117

c) § 6 Abs. 3 InvStG, inländische Beteiligungseinnahmen ....	119
d) Ausschüttungen von REITs .....	119
aa) Kritik .....	121
bb) Bewertung .....	122
e) Steuerbefreiung auf Ebene des Investmentfonds .....	122
f) Einkünfteermittlung auf Fondsebene .....	124
aa) Einkünfteermittlung mittels Veranlagung .....	124
bb) Einkünfteermittlung bei dem Steuerabzug unterliegenden Einkünften .....	126
g) Vergleich der Steuerlast bei direkten und indirekten Immobilieninvestitionen auf Fondsebene .....	127
2. Gewerbesteuer .....	128
a) Allgemeines .....	129
b) Allgemeine Grundsätze der Abgrenzung zwischen gewerblicher und vermögensverwaltender Tätigkeit .....	130
aa) Grundsätze der Abgrenzung bei Vermietung und Verpachtung .....	130
bb) Grundsätze der Abgrenzung beim Immobilienhandel .....	131
c) Die Besonderheiten der Investmentanlage .....	131
d) Objektiver Geschäftszweck .....	132
e) Problem der aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung .....	133
aa) Vermietungs- und Verpachtungstätigkeiten .....	134
bb) Veräußerungen .....	135
(1) Besonderheiten bei der Einzelobjektbetrachtung .....	136
(2) Portfoliobetrachtung .....	137
cc) Begrenzungen .....	137
f) Zwischenergebnis und Fazit zur Gewerbesteuer .....	138
3. Zusammenfassung .....	139

II. Besteuerung auf der Ebene des Spezial-Immobilienfonds .....	139
1. Die Anlagebestimmungen des § 26 InvStG in Bezug auf als Spezial-Investmentfonds aufgelegten Immobilienfonds ....	141
a) Ausgestaltung des Rückgaberechts nach § 26 Nr. 2 InvStG .....	141
aa) Aussetzung der Rücknahme nach § 257 KAGB .....	142
bb) Lösungsansätze im Falle des § 257 KAGB .....	143
b) Grundsatz der Risikomischung nach § 26 Nr. 3 InvStG ....	143
c) Zulässige Vermögensgegenstände nach § 26 Nr. 4 InvStG .....	144
d) Gewerbesteuerbefreiung .....	145
2. Regelbesteuerung .....	145
3. Transparenzoption nach §§ 30 und 33 InvStG .....	147
a) Transparenzoption nach § 30 InvStG .....	147
b) Transparenzoption nach § 33 InvStG .....	149
4. Strukturierungsalternativen inländischer Immobilieninvestitionen .....	151
a) Unmittelbare und mittelbare Investments über Objekt-Personengesellschaften .....	152
b) Mittelbare Investitionen über Holding- und Objekt-Kapitalgesellschaften sowie zweistufige Fondsstrukturen .....	153
c) Mehrstufige Fondsstrukturen .....	154
d) Fazit .....	155
C. Besteuerung auf der Ebene des Anlegers .....	155
I. Die Besteuerung der Anleger von Publikums- Immobilienfonds .....	156
1. Klassifikation der Anleger und Besonderheiten der Besteuerung .....	158
a) Natürliche Personen mit Anteilen im Privatvermögen ..	158
b) Natürliche Person mit Anteilen im Betriebsvermögen ...	159
c) Anteilshaltende Kapitalgesellschaften .....	159
2. Die Vorabpauschale .....	160
a) Ansatz dem Grunde nach .....	160

b)	Ansatz der Höhe nach .....	161
c)	Kritische Würdigung der Vorabpauschale .....	162
d)	Vereinbarkeit der Vorabpauschale mit Verfassungsrecht ...	163
aa)	Herleitung des Leistungsfähigkeitsprinzips .....	163
bb)	Missachtung des Leistungsfähigkeitsprinzips .....	164
cc)	Fazit .....	165
3.	Das Teilfreistellungssystem .....	165
a)	Qualifikation des Immobilienfonds für Zwecke der Teilfreistellung .....	167
aa)	Der Begriff der Immobilie .....	168
(1)	Fiktive Immobilien i. S. d. § 2 Abs. 9 S. 4 InvStG .....	170
(2)	Fiktive Immobilien i. S. d. § 2 Abs. 9 S. 6 InvStG .....	171
bb)	Der Begriff der Immobilien-Gesellschaften .....	172
(1)	Auslands-Immobilien-Gesellschaften .....	173
(2)	Personen-Immobilien-Gesellschaften .....	174
cc)	Abgrenzungproblematik zwischen Aktienfonds und Immobilienfonds für Zwecke der Teilfreistellung .....	174
dd)	Anteile an REITs als Kapitalbeteiligungen nach § 2 Abs. 8 InvStG .....	175
b)	Die Immobilienteilfreistellung nach § 20 Abs. 3 InvStG ....	177
c)	Bewertung des Teilfreistellungssystems .....	178
4.	Zusammenfassung .....	180
II.	Die Besteuerung der Anleger von Spezial-Immobilienfonds	181
1.	Spezial-Investmenterträge .....	182
a)	Ausgeschüttete Erträge nach § 35 InvStG .....	182
b)	Ausschüttungsgleiche Erträge nach § 36 InvStG .....	184
aa)	Kapitalerträge nach § 20 EStG .....	185
bb)	Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten .....	186
cc)	Sonstige Erträge .....	187

b) Zurechnungsbeträge (§ 35 Abs. 3 InvStG) .....	187
c) Immobilien-Zurechnungsbeträge .....	189
2. Besonderheiten nach Anlegerkategorie .....	189
a) Einkommensteuerpflichtige Anleger .....	189
b) Körperschaftsteuerpflichtige Anleger .....	190
3. Folgen der Strukturierungsalternativen des Spezial- Investmentfonds auf Anlegerebene .....	191
a) Unmittelbare und mittelbare Investments über Objekt-Personengesellschaften .....	191
aa) Teilfreistellung inländischer Beteiligungseinnahmen, inländischer Immobilien erträge und sonstiger inländischer Einkünfte nach § 42 Abs. 4 und 5 InvStG .....	192
bb) Zusammenfassung .....	193
b) Mittelbare Investments über Holding- und Objekt- Kapitalgesellschaften .....	194
aa) Inländische Dividenden .....	194
bb) Ausländische Dividenden .....	195
4. Zusammenfassung .....	196
D. Der geschlossene Immobilienfonds .....	197
I. Steuerliche Behandlung von geschlossenen Immobilienfonds ....	198
1. Option zur Körperschaftsbesteuerung nach § 1a KStG .....	198
2. Gewerbesteuerpflicht .....	199
II. Mehrstufige Strukturen .....	200
D. Zusammenfassung und Vergleich der verschiedenen Immobilienfonds .....	202
E. Bewertung der Immobilieninvestition über einen Investmentfonds .....	203
4. Kapitel Weitere Möglichkeiten der Investition in Immobilien .....	205
A. Immobilien im Privatvermögen .....	205
I. Erwerb von Immobilien in das Privatvermögen .....	206
1. Grunderwerbsteuer .....	206



2. Umsatzsteuer .....	207
3. Einkommensteuer .....	208
a) Herstellungskosten .....	209
b) Erhaltungsaufwendungen .....	210
c) Sonderabschreibungen für Mietwohnungsbau .....	211
II. Besitz einer Immobilie im Privatvermögen .....	212
1. Einkommensteuer .....	212
a) Begriff der Vermietung und Verpachtung .....	213
b) Einkünfterzielungsabsicht .....	213
c) Werbungskosten .....	214
aa) Besonderheiten beim Werbungskostenabzug .....	215
bb) Variabilität der Gestaltungen .....	216
2. Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen von Rechtsverhältnissen zwischen Familienangehörigen .....	217
a) Verträge zwischen Familienangehörigen .....	217
b) Der Begriff der nahen Angehörigen .....	218
c) Der Fremdvergleich .....	219
d) Steuerliche Anerkennung von Mietverträgen zwischen nahen Angehörigen .....	220
e) Verbilligte Überlassung von Wohnraum an nahe Angehörige .....	221
f) Fazit .....	223
B. Immobilien im Gesellschaftsvermögen .....	223
I. Die Immobilien-GbR .....	224
II. Die Immobilien-AG .....	225
C. Der German Real Estate Investment Trust .....	227
I. Abgrenzung zum Investmentfonds .....	228
II. Steuerliche Behandlung .....	228
D. Zusammenfassung .....	229

5. Kapitel Vergleich der steuerlichen Belastung einer Direktinvestition in Immobilien mit der indirekten Investition über einen Immobilienfonds .....	231
A. Steuerliche Aspekte beim Erwerb und Verkauf .....	231
B. Ertragsteuerliche Aspekte und Verlustausgleich .....	232
C. Erbschaft- und schenkungsteuerliche Aspekte .....	233
6. Kapitel Fazit und Reformvorschläge .....	235
A. Gesamtfazit .....	235
B. Perspektiven unter politischen und gesellschaftlichen Aspekten .....	236
C. Reformvorschläge .....	238
1. Normativer Anknüpfungspunkt .....	238
2. Sonderregelungen für Wohnungsbaufonds .....	239
3. Zusammenfassung .....	241