

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) Investmentfondsbegriiff	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) Teilverfestellung	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) Teilverfestellung	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 Teilverstetzungssystem	165
a)	Qualifikation des Immobilienfonds für Zwecke der Teilverstetzung	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-Immobilienengesellschaften	173
(2)	Personen-Immobilienengesellschaften	174
cc)	Abgrenzungsproblematik zwischen Aktienfonds und Immobilienfonds für Zwecke der Teilverstetzung	174
dd)	Anteile an REITs als Kapitalbeteiligungen nach § 2 Abs. 8 InvStG	175
b)	Die Immobilienteilverstetzung nach § 20 Abs. 3 InvStG	177
c)	Bewertung des Teilverstetzungssystems	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 Immobilienerträge 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) Einkünfteerzielungsabsicht	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