

Inhaltsübersicht

| | |
|---|----|
| Vorwort | 5 |
| Literaturverzeichnis | 7 |
| § 1 Allgemeiner Teil | 21 |
| A. Einleitung | 21 |
| B. Übersicht über die Besteuerung von Immobilienvermögen | 24 |
| I. Art der wirtschaftlichen Betätigung | 24 |
| 1. Besteuerung des Erwerbsvorgangs | 24 |
| a) Grunderwerbsteuer | 24 |
| b) Umsatzsteuer | 24 |
| c) Erbschaft- und Schenkungsteuer | 25 |
| d) Ertragsteuern | 25 |
| 2. Besteuerung der Nutzung der Immobilie | 26 |
| a) Umsatzsteuer | 26 |
| b) Grundsteuer | 27 |
| c) Ertragsteuern | 28 |
| 3. Besteuerung der Veräußerung bzw. Übertragung | 29 |
| a) Erbschaft- und Schenkungsteuer/ Verkehrsteuern | 29 |
| b) Ertragsteuern | 29 |
| 4. Besteuerung mit Auslandsbezug | 30 |
| a) Deutsche Immobilie eines Steuerausländers | 30 |
| b) Besteuerung eines Steuerinländers mit ausländischer Immobilie | 31 |
| II. Zuordnung zum Betriebsvermögen bzw. zum Privatvermögen | 32 |
| 1. Betriebsvermögen | 33 |
| a) Notwendiges Betriebsvermögen | 33 |
| b) Gewillkürtes Betriebsvermögen | 34 |
| 2. Privatvermögen | 35 |
| C. Finanzierung der Immobilie | 36 |
| I. Grundsätzliches | 36 |
| II. Steuerliche Auswirkungen der Fremdfinanzierung | 36 |
| 1. Fehlende Einkünftezielungsabsicht | 36 |
| 2. Beschränkung des Zinsabzugs bei den Gewinneinkunftsarten (Zinsschranke) | 37 |
| 3. Schuldzinsen bei gemischt genutzten Gebäuden | 38 |
| 4. Darlehensaufnahme durch Ehegatten | 39 |
| 5. Schuldzinsenabzug nach Beendigung der Einkünftezielung | 39 |
| D. Zerlegung eines Grundstücks in seine Bestandteile aus steuerlicher Sicht | 40 |
| I. Grundstück (unbewegliches Vermögen) | 40 |
| 1. Grundstücksgleiche Rechte | 41 |
| a) Erbbaurecht | 41 |
| b) Wohnungseigentum/Teileigentum | 42 |
| II. Grund und Boden | 42 |
| III. Gebäude | 42 |

| | |
|---|----|
| 1. Bedeutungszusammenhang | 42 |
| 2. Begriff | 43 |
| 3. Gebäude als einheitliches Wirtschaftsgut | 44 |
| IV. Gebäudeteile | 44 |
| 1. Unselbständige Gebäudeteile | 45 |
| 2. Selbständige Gebäudeteile | 45 |
| a) Betriebsvorrichtungen | 46 |
| b) Scheinbestandteile | 46 |
| c) Mietereinbauten und -umbauten | 47 |
| d) Ladeneinbauten | 47 |
| 3. Selbständige Wirtschaftsgüter | 48 |
| V. Sonstige mit dem Gebäude zusammenhängende Definitionen | 48 |
| 1. Wohnung | 48 |
| 2. Häusliches Arbeitszimmer | 49 |
| E. Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum | 50 |
| I. Grundsätzliches | 50 |
| II. Auseinanderfallen von wirtschaftlichem und zivilrechtlichem Eigentum | 50 |
| 1. Eigentumsübertragung eines Grundstücks | 51 |
| 2. Leasing/Nutzungsüberlassung | 51 |
| a) Operating-Leasing | 52 |
| aa) Definition | 52 |
| bb) Wirtschaftliche Zuordnung | 53 |
| b) Finanzierungsleasing | 53 |
| aa) Spezialleasing | 53 |
| bb) Teilmortisationsvertrag | 54 |
| cc) Vollamortisationsvertrag | 55 |
| c) Mietkauf | 57 |
| d) Sale-and-lease-back | 57 |
| 3. Nießbrauch | 57 |
| 4. Gebäude auf fremdem Grund und Boden | 58 |
| 5. Erbbaurecht | 58 |
| 6. Mietereinbauten bzw. -umbauten | 58 |
| 7. Treuhandverhältnisse | 60 |
| F. Bewertung von Immobilien | 62 |
| I. Bewertungsmaßstäbe nach HGB/EStG | 62 |
| 1. Anschaffungskosten | 63 |
| a) Anschaffungspreis | 64 |
| aa) Beginn des Anschaffungsvorgangs | 65 |
| bb) Aufteilung von Anschaffungskosten | 65 |
| b) Anschaffungsnebenkosten | 66 |
| c) Nachträgliche Anschaffungskosten | 66 |
| d) Anschaffungspreisminderungen | 67 |
| e) Ansatz der Anschaffungskosten | 67 |
| 2. Herstellungskosten | 67 |
| a) Definition | 67 |

| | | |
|-----|---|----|
| b) | Abgrenzung zu Anschaffungskosten | 68 |
| c) | Abgrenzung zum Erhaltungsaufwand | 68 |
| d) | Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen | 68 |
| e) | Abbruchkosten | 70 |
| f) | Ermittlung der Herstellungskosten | 71 |
| g) | Ansatz der Herstellungskosten | 72 |
| 3. | Erhaltungsaufwand | 72 |
| a) | Definition | 72 |
| b) | Steuerliche Behandlung | 73 |
| 4. | Teilwert | 73 |
| a) | Bedeutung | 73 |
| b) | Begriffsbestimmung | 73 |
| c) | Wertermittlung | 74 |
| 5. | Gemeiner Wert | 75 |
| a) | Bedeutung | 75 |
| b) | Wertermittlung | 75 |
| II. | AfA | 75 |
| 1. | Grundsätzliches | 75 |
| 2. | AfA-Berechtigung | 76 |
| a) | AfA-Berechtigung bei Miteigentum | 76 |
| b) | Drittaufwand | 76 |
| 3. | Bemessungsgrundlage | 77 |
| 4. | AfA-Arten | 77 |
| 5. | Regelmäßige AfA | 78 |
| a) | Beginn/Ende der AfA | 78 |
| b) | AfA-Objekte | 79 |
| aa) | Gebäude/unselbständige Gebäudeteile | 80 |
| bb) | Selbständige Gebäudeteile | 80 |
| cc) | Selbständige Wirtschaftsgüter | 80 |
| c) | AfA-Methoden | 81 |
| aa) | Lineare AfA | 81 |
| bb) | Degressive AfA | 83 |
| 6. | Erhöhte Absetzung (planmäßige AfA) | 83 |
| a) | Anwendungsfälle der erhöhten Absetzung | 83 |
| aa) | Wirtschaftsgüter, die dem Umweltschutz dienen, § 7d EStG | 84 |
| bb) | Gebäude in Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, § 7h EStG | 84 |
| cc) | Baudenkmäler, § 7i EStG | 84 |
| b) | Voraussetzungen des § 7a EStG | 84 |
| aa) | AfA auf nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten | 85 |
| bb) | AfA auf Anzahlungen und Teilherstellungskosten | 85 |
| cc) | Mehrere Beteiligte an einer Immobilie | 85 |
| 7. | Außerordentliche AfA | 85 |
| 8. | Abschreibungen von Immobilien im Handelsrecht | 86 |
| a) | Planmäßige Abschreibung | 86 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| b) | Abschreibung im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung | 87 |
| c) | Außerplanmäßige Abschreibung | 87 |
| III. | Bewertung von Grundbesitz nach dem Bewertungsgesetz (BewG) | 87 |
| 1. | Einheitswertermittlung (für Zwecke der Grundsteuer) | 88 |
| a) | Grundstücke des Grundvermögens | 89 |
| aa) | Unbebaute Grundstückstücke | 89 |
| bb) | Bebaute Grundstücke | 89 |
| (1) | Ertragswertverfahren | 89 |
| (2) | Sachwertverfahren | 90 |
| cc) | Grundstück im Zustand der Bebauung | 91 |
| dd) | Grundstücke mit einem Erbbaurecht | 91 |
| ee) | Wohnungs- und Teileigentum | 92 |
| ff) | Gebäude auf fremdem Grund und Boden | 92 |
| b) | Grundstücke des Betriebsvermögens (Betriebsgrundstücke) | 92 |
| 2. | Bedarfsbewertung (für Zwecke der Grunderwerbsteuer) | 92 |
| a) | Verfassungsrechtliche Aspekte | 93 |
| b) | Grundstücke des Grundvermögens | 93 |
| aa) | Unbebaute Grundstücke | 94 |
| bb) | Bebaute Grundstücke | 94 |
| 3. | Bewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer | 95 |
| a) | Grundstücke des Grundvermögens | 96 |
| aa) | Unbebaute Grundstücke | 96 |
| bb) | Bebaute Grundstücke | 97 |
| (1) | Vergleichswertverfahren | 97 |
| (2) | Ertragswertverfahren | 98 |
| (3) | Sachwertverfahren | 100 |
| cc) | Grundstück mit einem Erbbaurecht | 101 |
| (1) | Bewertung des Erbbaurechts | 101 |
| (2) | Bewertung des Erbbaugrundstücks | 102 |
| dd) | Gebäude auf fremdem Grund und Boden, § 195 BewG | 103 |
| (1) | Bewertung des Gebäudes | 103 |
| (2) | Bewertung des belasteten Grundstücks | 103 |
| ee) | Grundstücke im Zustand der Bebauung, § 196 BewG | 104 |
| b) | Bewertung von Grundbesitz im Rahmen des Betriebsvermögens | 104 |
| c) | Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts | 104 |
| § 2 | Besonderer Teil | 105 |
| A. | Direktinvestition | 106 |
| I. | Besteuerung des Erwerbs | 106 |
| 1. | Grunderwerbsteuerliche Aspekte | 106 |
| a) | steuerbare Rechtsvorgänge | 106 |
| b) | Bemessungsgrundlage | 107 |
| aa) | Grundsätzliches | 107 |
| bb) | Einheitliches Vertragswerk | 108 |
| c) | Steuerbefreiungen | 109 |
| d) | Steuersatz | 110 |

| | | |
|------------|--|-----|
| e) | Steuerschuldner | 110 |
| f) | Zur Entstehung, Festsetzung und Zahlung der Grunderwerbsteuer | 110 |
| g) | Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer | 110 |
| h) | Anzeigepflicht | 111 |
| 2. | Umsatzsteuerliche Aspekte | 111 |
| a) | Steuerbarkeit des Erwerbsvorgangs | 111 |
| b) | Steuerpflichtigkeit des Erwerbsvorgangs | 113 |
| c) | Verkauf mit Option zur Umsatzsteuer | 113 |
| d) | Bemessungsgrundlage | 114 |
| e) | Schuldner der Umsatzsteuer bei Verkauf mit Option | 114 |
| f) | Berechtigung zum Vorsteuerabzug bei Ausführung steuerpflichtiger Umsätze | 114 |
| g) | Ertragsteuerliche Behandlung der Vorsteuern | 115 |
| 3. | Ertragsteuerliche Aspekte | 115 |
| a) | Entgeltlicher Erwerb | 116 |
| aa) | Steuerliche Behandlung von Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten | 116 |
| bb) | Erwerb durch Tausch | 116 |
| b) | Unentgeltlicher Erwerb (Schenkung) | 117 |
| aa) | Zuführung in das Betriebsvermögen | 117 |
| bb) | Zuführung in das Privatvermögen | 117 |
| cc) | Gemischte Schenkung | 117 |
| 4. | Steuerliche Förderung (InvZulG) | 118 |
| II. | Besteuerung der Nutzung | 118 |
| 1. | Ertragsteuerliche Aspekte | 119 |
| a) | Abgrenzung Gewerbebetrieb/Vermögensverwaltung i.R.d. Immobiliennutzung | 119 |
| aa) | Gewerbliche Vermietung | 120 |
| bb) | Betriebsaufspaltung | 122 |
| (1) | Grundsätzliches | 122 |
| (2) | Voraussetzungen | 122 |
| (3) | Beginn und Ende der Betriebsaufspaltung | 124 |
| (4) | Steuerliche Folgen | 124 |
| cc) | Gewerblicher Grundstückshandel | 125 |
| b) | Immobilie im Privatvermögen | 125 |
| aa) | Nutzung zu eigenen Wohnzwecken | 126 |
| (1) | Sonderausgabenabzug gem. § 10f EStG | 126 |
| (2) | Riester-Rente | 126 |
| (3) | Ermäßigung des Einkommensteuertarifs für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen | 127 |
| bb) | Nutzung zu eigenen beruflichen Zwecken (häusliches Arbeitszimmer) | 129 |
| (1) | Grundsätzliches | 129 |
| (2) | Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung | 129 |

| | | |
|------|---|-----|
| (3) | Vermietung des häuslichen Arbeitszimmers an Arbeitgeber | 130 |
| (4) | Verfassungsmäßigkeit des § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 6b EStG | 131 |
| cc) | Nutzung zu fremden Wohn- bzw. betrieblichen Zwecken | 131 |
| (1) | Grundsätzliches | 131 |
| (2) | Einkünfteerzielungsabsicht (Abgrenzung zur Liebhaberei) | 132 |
| (3) | Totalüberschussprognose (Widerlegung der negativen Beweiszeichen) | 135 |
| (4) | Besonderheiten bei teilweise vermieteter, teilweise selbstgenutzter Ferienwohnung | 136 |
| (5) | Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. 21 EStG | 136 |
| (6) | Einnahmen | 137 |
| (7) | Umlagen (Nebenkosten) | 137 |
| (8) | Werbungskosten im Zusammenhang mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 21 EStG | 137 |
| (9) | Bagatellgrenze | 141 |
| (10) | Behandlung von Zuschüssen | 141 |
| (11) | Mietverträge zwischen Angehörigen | 143 |
| (12) | Überkreuzvermietung | 144 |
| c) | Immobilie im Betriebsvermögen | 144 |
| aa) | Einkünfteerzielungsabsicht | 144 |
| bb) | Einkünfteermittlung | 145 |
| cc) | Betriebsausgaben/Aufwendungen | 145 |
| (1) | AfA | 146 |
| (2) | Aufwendungen für das Arbeitszimmer | 146 |
| dd) | Gewerbesteuer | 147 |
| 2. | Umsatzsteuerliche Aspekte i. R. der Immobiliennutzung | 147 |
| a) | Umsatzsteuerbarkeit des Vermietungsumsatzes | 147 |
| b) | Umsatzsteuerbefreiung des Vermietungsumsatzes | 147 |
| c) | Optionsrecht des Vermieters | 149 |
| d) | Berechtigung zum Vorsteuerabzug bei Ausführung steuerpflichtiger Umsätze | 150 |
| aa) | Teilweise Nutzung für unternehmerische Zwecke und teilweise private Zwecke | 150 |
| bb) | Teilweise Verwendung für Umsätze, die den Vorsteuerabzug begründen | 151 |
| cc) | Nutzungsänderung | 152 |
| dd) | Berechtigung des Vorsteuerabzuges nach § 15a UStG im Zusammenhang mit Immobilien | 152 |
| (1) | Korrekturen bei Immobilien im ertragsteuerlichen Anlagevermögen | 153 |
| (2) | Korrekturen bei Immobilien im ertragsteuerlichen Umlaufvermögen | 153 |
| (3) | Korrekturen bei eingebauten Wirtschaftsgütern oder sonstigen Leistungen an einer Immobilie | 154 |

| | |
|---|------------|
| (4) Korrekturen bei sonstigen Leistungen an einer Immobilie | 154 |
| (5) Korrekturen bei bestimmten sonstigen Leistungen, die nicht an einer Immobilie ausgeführt werden | 155 |
| (6) Korrekturen bei nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten | 155 |
| e) Bemessungsgrundlage/Steuerschuldner | 155 |
| f) Steuersatz | 156 |
| g) Ertragsteuerliche Behandlung der Umsatzsteuer | 156 |
| 3. Grundsteuerliche Aspekte | 157 |
| a) Grundsätzliches | 157 |
| b) Steuergegenstand | 157 |
| c) Steuerbefreiungen | 157 |
| d) Steuerschuldner | 157 |
| e) Haftungsschuldner | 158 |
| f) Bemessung der Grundsteuer | 158 |
| g) Festsetzung der Grundsteuer | 159 |
| h) Erhebung der Grundsteuer | 159 |
| i) Erlass der Grundsteuer | 159 |
| 4. Zweitwohnungsteuer | 161 |
| III. Besteuerung der Veräußerung | 162 |
| 1. Veräußerung einer im Betriebsvermögen befindlichen Immobilie | 163 |
| a) Einzelveräußerung | 163 |
| b) Entnahme | 164 |
| aa) Ertragsteuerliche Rechtsfolgen | 164 |
| bb) Umsatzsteuerliche Rechtsfolgen | 165 |
| c) Gewerblicher Grundstückshandel | 165 |
| aa) Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 EStG | 166 |
| (1) Nachhaltigkeit | 166 |
| (2) Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr | 166 |
| bb) Überschreitung der reinen Vermögensverwaltung | 167 |
| cc) Einzubeziehende Objekte | 168 |
| dd) Einzubeziehende Tätigkeiten | 168 |
| ee) Zeitlicher Zusammenhang | 169 |
| ff) Rechtsfolgen des gewerblichen Grundstückshandels | 170 |
| 2. Veräußerung der im Privatvermögen befindlichen Immobilie | 170 |
| a) Grundsatz | 170 |
| b) Berechnung der Haltefrist | 171 |
| aa) Anschaffung/Herstellung | 171 |
| bb) Veräußerung | 172 |
| c) Ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzte Grundstücke | 173 |
| aa) Begünstigte Wirtschaftsgüter | 173 |
| bb) Nutzung zu eigenen Wohnzwecken | 174 |
| d) Veräußerungsgewinn | 174 |
| aa) Grundsatz der Einkunftsermittlung aus privaten Veräußerungsgeschäften | 174 |
| (1) Anschaffungs- und Herstellungskosten | 175 |

| | |
|---|-----|
| (2) Werbungskosten | 175 |
| (3) Fiktion der Anschaffung bzw. Veräußerung | 175 |
| (4) Teilweise entgeltlich erworbenes Gebäude | 175 |
| (5) Teilweise zu eigenen Wohnzwecken genutztes Gebäude | 176 |
| bb) Zeitpunkt der Besteuerung des Veräußerungsgewinns | 176 |
| cc) Ausnahme von der Veräußerungsgewinnbesteuerung (Freigrenze) | 177 |
| dd) Verlustberücksichtigung | 177 |
| IV. Immobilien-Leasing | 177 |
| 1. Ertragsteuerliche Aspekte | 178 |
| a) Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber | 178 |
| aa) Bilanzierung beim Leasinggeber | 178 |
| bb) Bilanzierung beim Leasingnehmer | 178 |
| b) Wirtschaftliches Eigentum beim Leasingnehmer | 179 |
| aa) Bilanzierung beim Leasingnehmer | 179 |
| bb) Bilanzierung beim Leasinggeber | 179 |
| 2. Umsatzsteuerliche Aspekte | 179 |
| a) Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber | 180 |
| b) Wirtschaftliches Eigentum beim Leasingnehmer | 180 |
| B. Indirekte Investition | 181 |
| I. Immobilie im Vermögen einer Personengesellschaft | 181 |
| 1. Abgrenzung gewerblicher von vermögensverwaltender Personengesellschaft | 181 |
| 2. Gewerbliche Personengesellschaft | 183 |
| a) Formen der gewerblichen Personengesellschaft | 183 |
| aa) Originär gewerbliche Personengesellschaft | 183 |
| bb) Teilweise gewerblich tätige Personengesellschaft (Abfärbere-/ Infektionstheorie) | 183 |
| cc) Gewerblich geprägte Personengesellschaft | 184 |
| b) Besteuerung des Erwerbvgangs | 184 |
| aa) Erwerb der Immobilie durch die Personengesellschaft | 184 |
| (1) Umsatzsteuerliche Aspekte | 184 |
| (2) Grunderwerbsteuerliche Aspekte | 185 |
| (3) Ertragsteuerliche Aspekte | 186 |
| bb) Besonderheiten bei Erwerb vom Gesellschafter | 186 |
| (1) Unentgeltlicher Übergang | 186 |
| (2) Entgeltlicher Erwerb | 186 |
| cc) Erwerb der Anteile an der Personengesellschaft | 187 |
| (1) Umsatzsteuerliche Aspekte | 187 |
| (2) Grunderwerbsteuerliche Aspekte | 187 |
| (3) Ertragsteuerliche Aspekte | 188 |
| c) Besteuerung der Nutzung | 188 |
| aa) Umsatzsteuerliche Aspekte | 188 |
| bb) Grundsteuer | 188 |
| cc) Ertragsteuerliche Aspekte | 189 |

| | | |
|-----|--|-----|
| (1) | Gesellschaftsebene | 189 |
| (2) | Gewerbesteuerliche Behandlung von Mitaufwendungen auf der Ebene des Mieters | 195 |
| (3) | Gesellschafterebene (Mitunternehmerschaft) | 195 |
| (4) | Besonderheiten bei Mietverhältnissen zwischen Personengesellschaft und Gesellschafter | 196 |
| d) | Besteuerung der Veräußerung | 197 |
| aa) | Veräußerung der Immobilie durch die gewerbliche Personengesellschaft | 197 |
| (1) | Umsatzsteuerliche Aspekte | 197 |
| (2) | Grunderwerbsteuerliche Aspekte | 197 |
| (3) | Ertragsteuerliche Aspekte | 198 |
| bb) | Veräußerung des Anteils an der Personengesellschaft | 198 |
| (1) | Umsatzsteuerliche Aspekte | 198 |
| (2) | Grunderwerbsteuerliche Aspekte | 198 |
| (3) | Ertragsteuerliche Aspekte | 199 |
| 3. | Vermögensverwaltende Personengesellschaft | 199 |
| a) | Besteuerung des Erwerbs | 200 |
| aa) | Erwerb der Immobilie durch die Personengesellschaft | 200 |
| bb) | Erwerb der Anteile an der Personengesellschaft | 200 |
| b) | Besteuerung der Nutzung | 200 |
| aa) | Gesellschaftsebene | 200 |
| bb) | Gesellschafterebene | 201 |
| c) | Besteuerung der Veräußerung | 201 |
| aa) | Veräußerung der Immobilie durch die Personengesellschaft | 201 |
| bb) | Veräußerung des Anteils an einer Personengesellschaft | 201 |
| II. | Immobilie im Vermögen einer Kapitalgesellschaft | 202 |
| 1. | Grundsätzliches | 202 |
| 2. | Besteuerung | 202 |
| a) | Besteuerung des Erwerbvorgangs | 202 |
| aa) | Entgeltlicher Erwerb der Immobilie durch die Kapitalgesellschaft | 202 |
| (1) | Umsatzsteuerliche Aspekte | 202 |
| (2) | Grunderwerbsteuerliche Aspekte | 202 |
| (3) | Ertragsteuerliche Aspekte | 203 |
| bb) | Erwerb der Anteile durch die Gesellschafter der Kapitalgesellschaft | 203 |
| (1) | Umsatzsteuerliche Aspekte | 203 |
| (2) | Grunderwerbsteuerliche Aspekte | 203 |
| (3) | Ertragsteuerliche Aspekte | 204 |
| b) | Besteuerung der Nutzung | 204 |
| aa) | Umsatzsteuerliche Aspekte | 204 |
| bb) | Grundsteuer | 204 |
| cc) | Ertragsteuerliche Aspekte | 204 |
| (1) | Ebene der Gesellschaft | 204 |
| (2) | Ebene der Anteilseigner | 205 |
| c) | Besteuerung der Veräußerung | 206 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| aa) | Veräußerung der Immobilie durch die Kapitalgesellschaft | 206 |
| (1) | Umsatzsteuerliche Aspekte/ Grunderwerbsteuerliche Aspekte | 206 |
| (2) | Ertragsteuerliche Aspekte | 206 |
| bb) | Veräußerung des Anteils an einer Kapitalgesellschaft | 206 |
| (1) | Anteil im Privatvermögen | 206 |
| (2) | Anteil im Betriebsvermögen | 207 |
| C. | Unentgeltliche Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten oder von Todes wegen | 208 |
| I. | Grundsätzliches | 208 |
| II. | Erbschaftsteuerreform | 208 |
| III. | Direkte Übertragung | 209 |
| 1. | Verkehrsteuerliche Auswirkungen | 209 |
| 2. | Erbschaft-/Schenkungsteuerliche Auswirkungen | 209 |
| a) | Überlassung der selbst genutzten Immobilie an den Ehegatten | 210 |
| b) | Überlassung der selbst genutzten Immobilie von Todes wegen an Kinder, Kinder verstorbener Kinder | 210 |
| c) | Überlassung einer fremd genutzten Immobilie | 211 |
| IV. | Freibeträge | 211 |
| V. | Steuertarif | 211 |
| VI. | Festsetzung und Entrichtung der Erbschaftsteuer | 212 |
| D. | Immobilienprodukte | 213 |
| I. | Geschlossene Immobilienfonds | 213 |
| 1. | Grundsätzliches | 213 |
| 2. | Besteuerung der Fondsgesellschaft | 214 |
| 3. | Besteuerung des Anlegers | 215 |
| 4. | Steuerliche Besonderheiten | 216 |
| a) | Hersteller- oder Erwerbereigenschaft des Fonds | 217 |
| b) | Einordnung der Kosten bei Fehlen einer wesentlichen Einflussnahmemöglichkeit (Erwerbereigenschaft) | 217 |
| c) | Einordnung der Kosten bei Vorliegen einer wesentlichen Einflussnahmemöglichkeit (Herstellereigenschaft) | 218 |
| 5. | Besteuerung der Veräußerung | 218 |
| II. | Offene Immobilienfonds | 219 |
| 1. | Gesellschaftsrechtlicher Rahmen | 220 |
| 2. | Steuerliche Aspekte | 221 |
| a) | Laufende Einkünfte | 222 |
| aa) | Laufende Erträge auf Fondsebene | 222 |
| bb) | Laufende Erträge des Anlegers | 222 |
| b) | Besteuerung der Veräußerung | 223 |
| aa) | Veräußerungen durch den Fonds | 223 |
| bb) | Auswirkungen von Veräußerungen auf Anlegerseite | 224 |
| III. | German REIT | 224 |
| 1. | Grundsätzliches | 224 |
| 2. | Voraussetzungen zur Erlangung des REIT-Status | 225 |

| | | |
|----------------------|--|-----|
| a) | Börsenzulassung | 225 |
| b) | Streuung der Aktien der REIT-AG | 225 |
| c) | Vermögens- und Ertragsanforderungen | 226 |
| d) | Ausschüttung an die Anleger | 226 |
| e) | Immobilienhandel | 226 |
| f) | Mindesteigenkapitalanforderungen | 226 |
| 3. | Steuerlicher Rahmen | 227 |
| a) | Steuerbefreiung der REIT-AG | 227 |
| b) | Erwerbsphase | 227 |
| c) | Besteuerung laufender Erträge | 228 |
| d) | Besteuerung der Veräußerung | 229 |
| aa) | Veräußerung von Immobilien durch die REIT-AG | 229 |
| bb) | Besteuerung von Veräußerungsvorgängen auf Anlegerebene | 229 |
| E. | Internationale Immobilienbesteuerung | 230 |
| I. | Einführung | 230 |
| II. | Immobilieneinkünfte in den Doppelbesteuerungsabkommen | 231 |
| 1. | Grundsätzliches | 231 |
| 2. | Besteuerung von Einkünften aus unbeweglichem Vermögen (Art 6 OECD-MA) | 231 |
| 3. | Gewinne aus Veräußerung unbeweglichen Vermögens (Art. 13 OECD-MA) | 232 |
| 4. | Methoden zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung (Artikel 23 OECD-MA) | 233 |
| III. | Investition in inländische Immobilien durch Steuerausländer | 233 |
| 1. | Investition durch eine natürliche Person | 234 |
| a) | Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG | 234 |
| aa) | Einkünfteermittlung | 234 |
| bb) | Steuertarif | 235 |
| 2. | Investition durch eine Kapitalgesellschaft | 235 |
| a) | Einkünfte aus Gewerbebetrieb i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG | 235 |
| aa) | Einkünfteermittlung | 235 |
| bb) | Gewerbesteuer | 236 |
| 3. | Besteuerung der Veräußerung | 236 |
| IV. | Investition in ausländische Immobilien durch Steuerinländer | 237 |
| 1. | Besteuerung der Nutzung von Auslandsimmobilien | 237 |
| a) | Anrechnungsmethode | 239 |
| b) | Freistellungsmethode | 240 |
| 2. | Besteuerung der Veräußerung von Auslandsimmobilien | 241 |
| Ausblick | | 242 |
| Stichwortverzeichnis | | 243 |