

INHALTSVERZEICHNIS

	Rn.	Seite
Vorwort		V
Inhaltsverzeichnis		VII
Literaturverzeichnis		XV
Abkürzungsverzeichnis		XIX
I. Einleitung	1	1
II. Überblick	6	4
1. Allgemeine Begrifflichkeiten	6	4
a) Das Grundstück im zivilrechtlichen Sinne	7	4
b) Der Grund und Boden und das Gebäude im Ertragsteuerrecht	10	6
c) Das Grundvermögen und das Grundstück im Bewertungsrecht	14	7
d) Das Grundstück im Grunderwerbsteuerrecht	18	9
e) Das unbewegliche Vermögen in DBA	19	10
f) Real Estate Property/Real Estate Asset	24	11
g) Sonstiges	25	12
2. Gesellschaftstypus	28	12
a) Nationales Recht	30	13
b) Internationale Betrachtung	32	16
c) Sonderkonstellation: Alternativer Investmentfonds (AIF)	33	16
3. Betriebsvermögen	35	18
a) Allgemeines	35	18
b) Vermögensarten	40	20
aa) Notwendiges Betriebsvermögen	40	20
bb) Gewillkürtes Betriebsvermögen	44	21
cc) Privatvermögen	47	22
4. Zivilrechtliche und steuerrechtliche Zuordnung der Immobilie	51	22
a) Zivilrechtliche Zuordnung (Exkurs)	51	22
b) Steuerrechtliche Zuordnung	58	25
c) Sonderfall: Immobilienleasing	64	27

VII

	Ktl.	Seite
aa) Rechtsnatur des Leasingvertrages	64	27
bb) Rechtsnatur des Immobilien-Leasingvertrages	65	27
cc) Formen des Immobilien-Leasings (Übersicht)	69	29
d) Sonstige Zurechnungsfragen	78	32
5. (Steuerrechtlicher) Bewertungsmaßstab bei Immobilien	81	34
a) Anschaffungskosten	83	35
b) Herstellungskosten	96	38
c) Erhaltungsaufwand	112	41
6. Bewertungsfragen im Zusammenhang mit Immobilien	114	42
 III. Strukturierungsüberlegungen bei Immobilien im Betriebsvermögen		
1. Akquisition der Immobilie	131	43
a) Grunderwerbsteuer bei Erwerb einer Immobilie	133	44
aa) Asset Deal und Grunderwerbsteuer	134	44
(1) Tatbestand	136	45
(2) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	137	45
(3) Steuerschuldner	141	46
bb) Invest Deal, Share Deal und Grunderwerbsteuer	143	49
(1) Personengesellschaften	145	49
(a) Tatbestand	146	50
(aa) Anteil am Gesellschaftsvermögen	147	50
(bb) Altgesellschafter/Neugesellschafter	152	52
(cc) Fünf-Jahres-Zeitraum	154	52
(dd) Grundstück im Vermögen	156	53
(b) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	157	53
(c) Steuerschuldner	159	55
(2) Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften	160	55
(a) Tatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG	161	56
(aa) Anteil an der Gesellschaft	162	56
(bb) Grundstück im Vermögen	164	57
(cc) Vereinigung der Anteile direkt, indirekt und im Rahmen einer Organschaft	166	58
(b) Bemessungsgrundlage	167	58
(c) Steuerschuldner	175	62
(d) Tatbestand – § 1 Abs. 3a GrEStG	176	62
(aa) Grundstück im Vermögen	179	63
	181	65

		Rn.	Seite
	(bb) Wirtschaftliche Beteiligung	182	65
(e)	Bemessungsgrundlage	186	65
(f)	Steuerschuldner	187	66
cc)	Exkurs: „einheitliches Vertragswerk“/„einheitlicher Erwerbsgegenstand“	188	66
b)	Umsatzsteuer	211	69
aa)	Erwerb des Grundstücks (Asset Deal)	212	69
(1)	Grundsätzlich steuerfreie Veräußerung einer Immobilie	213	70
(2)	Option	216	71
(3)	Vorsteuerabzug	218	72
(4)	§ 13b Umsatz	222	75
(5)	Geschäftsveräußerung im Ganzen	224	75
(6)	Die Berichtigung des Vorsteuerabzugs gemäß § 15a UStG	227	76
(a)	Änderung der Verhältnisse	228	77
(b)	Betroffene Vorgänge	229	77
(c)	Berichtigungszeitraum	230	77
(d)	Bestimmung des Berichtigungszeitraums	233	78
(e)	Zu berichtigende Vorsteuerabzüge	237	78
(f)	Die Regelung im Überblick	79	
(aa)	Vorsteuerberechtigung für Investitionsgüter	238	79
(bb)	Vorsteuerberechtigung für Wirtschaftsgüter des Umlaufvermögens	239	79
(cc)	Vorsteuerberechtigung bei Bestandteilen und sonstigen Leistungen an Gegenständen	240	79
(7)	Veräußerung durch Nichtunternehmer	245	81
bb)	Share Deal	246	81
(a)	Veräußerung durch einen Unternehmer	246	81
(b)	Veräußerung durch einen Nichtunternehmer	247	81
(c)	Haftung für Steuern des Veräußerers	249	82
2.	Haltephase der Immobilie	254	83
a)	Einkommensteuer	256	84
aa)	Vermögensverwaltende Personengesellschaften	256	84
(1)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	257	84
(2)	Reine Vermögensverwaltung/Gewerblichkeit	261	86

		Rn.	Seite
	(a) Schädliche Tätigkeiten	263	86
	(b) Schädliche Nebentätigkeiten	265	88
(3)	Gewerblicher Grundstückshandel	269	89
	(a) Zählobjekte:	271	89
	(b) Fallgruppen	272	90
	(c) Immobilienverkäufe durch Personengesellschaften	275	93
	(d) Wesentlichkeitsgrenze	277	94
(4)	Gewerbliche Prägung	278	95
	(a) Voraussetzungen	279	95
	(b) Rechtsfolge	281	96
(5)	Besteuerung	284	97
	(a) Grundsatz: Durchgriff auf Ebene der Gesellschafter	285	97
	(b) Grundstruktur der Besteuerung von vermögensverwaltenden Personengesellschaften	287	98
	(c) Vergütungen für Leistungen des Gesellschafters	288	99
	(d) Zebra-gesellschaften	289	99
	(e) Abzug von Werbungskosten	291	100
	(f) Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten (Exkurs)	292	100
	(aa) Erhaltungsaufwand	293	101
	(bb) Herstellungsaufwand	295	101
(6)	Zinsschranke	298	103
bb)	Gewerbliche Personengesellschaften	299	104
(1)	Zweistufige Gewinnermittlung	300	105
(2)	Additive Gewinnermittlung	301	105
(3)	Abzug von Betriebsausgaben	302	106
(4)	Zinsschranke	303	106
(5)	Schuldzinsenabzugsbeschränkung des § 4 Abs. 4a EStG	304	107
cc)	Betriebsvermögen einer natürlichen Person	306	108
dd)	Kapitalgesellschaft	307	108
(1)	Unbeschränkte Steuerpflicht	308	109
(2)	Beschränkte Steuerpflicht	310	109
(3)	Zu versteuerndes Einkommen	311	109

	Rn.	Seite
(4) Zinsabzug	317	111
(5) „Trapped Cash“	318	111
ee) Ausländische Gesellschaften	320	112
ff) Personengesellschaften mit ausländischem Komplementär/GmbHs ohne Betriebsstätte	323	115
b) Gewerbesteuer	324	115
aa) Steuerobjekt	324	115
bb) Steuerschuldner	327	117
cc) Steuerentstehung	328	117
dd) Bemessungsgrundlage	329	117
ee) Hinzurechnungen und Kürzungen	330	118
(1) Hinzurechnung	331	119
(2) Kürzungen	332	121
(a) Einfache Kürzung	333	123
(b) Erweiterte Kürzung	334	123
(aa) Voraussetzungen	335	124
(bb) Folge von Haupt-/Nebentätigkeiten	337	124
(cc) Potenziell „schädliche“ Tätigkeiten	338	125
(dd) Verkauf von Grundstücken	339	125
(ee) Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen	340	125
(ff) Geringfügige Sonderleistungen	341	126
(gg) Vermögensverwaltende Personenge- sellschaft	342	126
(hh) Gewerbliche Personengesellschaft	343	126
(ii) Betriebsvermögen einer natürlichen Person	345	127
(jj) Kapitalgesellschaft	346	127
c) Umsatzsteuer	347	127
3. Ausscheiden der Immobilie aus dem Betriebsvermögen	371	128
a) Entgeltliche Veräußerung der Immobilie	371	128
aa) Grunderwerbsteuer	372	128
bb) Einkommensteuer	373	129
(1) Betriebsvermögen einer natürlichen Person	374	129
(2) Vermögensverwaltende Personengesellschaft	375	130
(3) Gewerbliche Personengesellschaft	377	130
(4) Unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaften	378	131

	Rn.	Seite
cc) Gewerbesteuer	379	131
(1) Betriebsvermögen einer natürlichen Person	379	131
(2) Vermögensverwaltende Personengesellschaft	381	132
(3) Gewerbliche Personengesellschaft	382	132
(4) GmbH	384	133
b) Entgeltliche Veräußerung der Anteile an einer grundstückshaltenden Gesellschaft	385	134
aa) Grunderwerbsteuer	385	134
(1) Personengesellschaft	385	134
(2) Kapitalgesellschaft	387	135
bb) Einkommensteuer	389	136
(1) Personengesellschaften	390	136
(2) Kapitalgesellschaft	391	136
cc) Gewerbesteuer	394	137
(1) Vermögensverwaltende Personengesellschaft	395	137
(2) Gewerbliche Personengesellschaft	396	137
(3) Kapitalgesellschaft	398	138
dd) Umsatzsteuer	401	138
IV. Options- und Benennungsrechte als Gestaltungsmittel	421	139
1. Optionsrechte	421	139
a) Zivilrechtliche Würdigung	424	139
b) Grunderwerbsteuerrechtliche Implikationen	428	140
c) Kriterien der Rechtsprechung	429	141
d) Praktische Ausgestaltung von Optionsverträgen	431	143
2. Benennungsrechte (Exkurs)	432	145
a) Zivilrechtliche Würdigung	432	145
b) Grunderwerbsteuerrechtliche Implikationen	433	146
c) Aktuelle Rechtsprechung	434	146
V. Finanzierung der Immobilie	441	148
1. Allgemeines	442	148
a) Allgemeines zur Einkünftezielungsabsicht	446	149
b) Veranlassungs-/Finanzierungszusammenhang	447	150
aa) Veranlassungszusammenhang bei Betriebsausgaben und Werbungskosten	448	150

	Rn.	Seite
bb) Sonderfall: Vor- bzw. Zwischenfinanzierung sowie der Einsatz von Eigenmitteln	451	152
c) Schuldzinsen	452	154
aa) Schuldzinsen bei gemischt-genutzten Gebäuden	452	154
bb) Schuldzinsen nach Veräußerung der Immobilie	456	159
(1) Schuldzinsen als nachträgliche Betriebsausgaben (§ 4 Abs. 4 EStG)	457	159
(2) Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten	461	161
cc) Schuldzinsen nach Veräußerung einer Beteiligung an einer immobilienhaltenden Kapitalgesellschaft	469	164
(1) Schuldzinsen als nachträgliche Betriebsausgaben (§ 4 Abs. 4 EStG)	470	165
(2) Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten	471	165
d) Angemessenheit der Zinszahlungen	474	166
e) Zinsabzugsbeschränkung durch die Zinsschranke (§ 4h EStG)	478	167
aa) Regelungsgehalt	478	167
bb) Anwendungsbereich	480	167
cc) Keine Anwendung der Zinsschranke	485	168
dd) Zinsvortrag (§ 4h Abs. 1 Satz 5 EStG)	487	170
ee) Strukturierungsmodelle in der Praxis	488	170
f) Zinsabzugsbeschränkungen bei Überentnahmen (§ 4 Abs. 4a EStG)	490	172
g) Vorfälligkeitsentschädigungen	491	173
h) Gewerbesteuerliche Hinzurechnung (§ 8 Nr. 1 GewStG)	492	173
2. Sonderthema: Fremdfinanzierung bei Personengesellschaften	493	174
a) Kontenmodelle	495	174
(1) Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	495	174
(2) Kapitalkonto II (Gewinn- und Verlustkonto)	497	175
(3) Privat-, Verrechnungs- oder Darlehenskonto	498	175
(4) Verlustvortragskonto	499	176
b) Exkurs: Implikationen der Kapitalkonten für die Grunderwerbsteuer (§ 1 Abs. 2a GrEStG)	500	176
aa) „Anteil am Gesellschaftsvermögen“ im Sinne von § 1 Abs. 2a GrEStG	501	176
bb) Praxisrisiko	504	178
c) Bilanzielle und steuerliche Behandlung von Forderungen	505	178

	Rn.	Seite
3. Finanzierungs- und Besicherungsinstrumente	511	179
a) Allgemeines zu Kreditsicherheiten	512	179
b) Praxismodelle (beispielhaft)	524	183

Anhang: Anlagen

Anhang 1:

Einzel- und Portfolioinvestments in Gewerbeimmobilien in Deutschland im Jahr 2013 nach Nationalität des Investors	185
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Anhang 2:

Kredit-/Neugeschäft für die gewerbliche Immobilienfinanzierung ausgewählter Banken	186
------------------------------------------------------------------------------------	-----

Anhang 3:

BMF-Schreiben zum Thema nachträgliche Schuldzinsen vom 27.7.2015, BStBl I 2015, S. 581	187
----------------------------------------------------------------------------------------	-----

Anhang 4:

Steueränderungsgesetz 2015 (Auszug)	193
-------------------------------------	-----

Stichwortverzeichnis	197
----------------------	-----