

# Inhaltsübersicht

<b>Inhaltsübersicht .....</b>	<b>I</b>
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>XIX</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>XXI</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>XXIII</b>
<b>1. Grundlagen der Untersuchung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Einordnung der Problemstellung .....	1
1.2 Untersuchungsplan .....	12
<b>2. Systematische Einordnung und Abgrenzung .....</b>	<b>19</b>
2.1 Systematischer Standort von Immobilien im Ertragsteuerrecht .....	19
2.2 Abgrenzungsmerkmale für die Besteuerung .....	21
<b>3. Besteuerung personenbezogener Immobilieninvestitionen .....</b>	<b>59</b>
3.1 Steuerrechtsanalyse als Vorstufe der Steuerplanung .....	59
3.2 Immobilien im steuerlichen Privatvermögen .....	59
3.3 Immobilien in einem steuerlichem Betriebsvermögen .....	86
<b>4. Steuerwirkungen personenbezogener Immobilieninvestitionen .....</b>	<b>101</b>
4.1 Ökonomischer Hintergrund einer Steuerwirkungsanalyse .....	101
4.2 Methodik und Konzeption .....	102
4.3 Analyse der laufenden Steuerwirkungen .....	104
4.4 Analyse der Steuerwirkungen bei aperiodischen Vorgängen .....	130
<b>5. Entwicklung steuerplanerischer Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>155</b>
5.1 Konzeption der steuerlichen Gestaltungssuche .....	156
5.2 Formulierung konkreter Gestaltungsziele .....	159
5.3 Minimierung der laufenden Steuerbelastung .....	164

5.4 Minimierung der Steuerbelastung bei Desinvestition.....	221
<b>6. Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse .....</b>	<b>297</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>305</b>
<b>Rechtsquellenverzeichnis.....</b>	<b>357</b>
<b>Rechtsprechungsverzeichnis .....</b>	<b>363</b>
<b>Verzeichnis der Verwaltungsanweisungen .....</b>	<b>389</b>
<b>Verzeichnis der sonstigen Quellen .....</b>	<b>393</b>

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht .....	I
Inhaltsverzeichnis .....	III
Abbildungsverzeichnis .....	XIX
Tabellenverzeichnis .....	XXI
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIII
<b>1. Grundlagen der Untersuchung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Einordnung der Problemstellung.....	1
1.1.1 Untersuchungsanlass.....	1
1.1.2 Relevanz und Aktualität des Themas.....	4
1.1.3 Einordnung der Problemstellung in den Aufgabenbereich der Betriebswirtschaftlichen Steuerforschung.....	8
1.1.4 Gegenwärtiger Stand der Forschung.....	9
1.1.5 Ziel der Untersuchung .....	11
1.2 Untersuchungsplan .....	12
1.2.1 Prämissen und Eingrenzungen .....	12
1.2.2 Methodik und Gang der Untersuchung.....	16
<b>2. Systematische Einordnung und Abgrenzung.....</b>	<b>19</b>
2.1 Systematischer Standort von Immobilien im Ertragsteuerrecht .....	19
2.2 Abgrenzungsmerkmale für die Besteuerung.....	21
2.2.1 Begriffsdefinition und Abgrenzung des Investitionsobjekts ...	21
2.2.1.1 Grundstücke .....	21
2.2.1.2 Gebäude .....	22
2.2.1.3 (Selbständige) Gebäudeteile .....	23
2.2.1.4 Grund und Boden .....	24

2.2.1.5	Grundstücksgleiche Rechte .....	24
2.2.1.5.1	Erbbaurecht .....	25
2.2.1.5.2	Wohnungseigentum .....	26
2.2.2	Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen und Herstellungskosten .....	26
2.2.2.1	Anschaffungskosten .....	27
2.2.2.1.1	Allgemeine Definition .....	27
2.2.2.1.2	Aufteilung auf Gebäude und Grund und Boden .....	28
2.2.2.2	Herstellungskosten .....	29
2.2.2.3	Abgrenzung bei anschaffungsnahen Aufwendungen .....	30
2.2.2.4	Abgrenzung bei umfangreichen Baumaßnahmen .....	32
2.2.3	Abgrenzung von Vermögensverwaltung und gewerblicher Betätigung .....	34
2.2.3.1	Abgrenzungsmerkmale bei der laufenden Vermietungstätigkeit .....	35
2.2.3.2	Abgrenzungsmerkmale bei Überlassung an ein gewerb- liches Unternehmen .....	38
2.2.3.3	Abgrenzungsmerkmale bei Veräußerung .....	38
2.2.4	Abgrenzung von Liebhaberei und steuerbarer Tätigkeit .....	44
2.2.4.1	Einkünfteerzielungsabsicht bei vermögensverwaltender Vermietung und Verpachtung .....	45
2.2.4.1.1	Grundsätzliches .....	45
2.2.4.1.2	Typisierte Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung und Verpachtung .....	48
2.2.4.1.3	Einkünfteerzielungsabsicht bei der Veräußerung .....	53
2.2.4.2	Einkünfteerzielungsabsicht bei gewerblicher Vermietung und Verpachtung .....	54

<b>3.</b>	<b>Besteuerung personenbezogener Immobilien-</b>	
	<b>investitionen.....</b>	<b>59</b>
3.1	Steuerrechtsanalyse als Vorstufe der Steuerplanung .....	59
3.2	Immobilien im steuerlichen Privatvermögen .....	59
3.2.1	Investitionsphase.....	60
3.2.2	Haltephase.....	61
3.2.2.1	Einnahmen.....	61
3.2.2.1.1	Art und Umfang der Einnahmen.....	61
3.2.2.1.2	Personelle Zurechnung der Einnahmen .....	62
3.2.2.1.3	Zeitliche Zurechnung der Einnahmen.....	63
3.2.2.2	Aufwandspositionen.....	63
3.2.2.2.1	Art und Umfang der Aufwendungen .....	63
3.2.2.2.2	Personelle Zurechnung der Aufwendungen .....	65
3.2.2.2.3	Zeitliche Zurechnung der Aufwendungen .....	65
3.2.2.2.4	Besondere Aufwendungen .....	66
3.2.2.2.4.1	Absetzungen für Abnutzung .....	66
3.2.2.2.4.1.1	AfA mit typisierten Abschreibungssätzen .....	66
3.2.2.2.4.1.2	AfA nach der tatsächlichen Nutzungsdauer.....	67
3.2.2.2.4.2	Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzung .....	67
3.2.2.2.4.3	Schuldzinsen .....	68
3.2.2.2.4.4	Vorab entstandene Werbungskosten.....	69
3.2.2.2.4.5	Nachträgliche Werbungskosten .....	71
3.2.3	Desinvestitionsphase.....	74
3.2.3.1	Grundlegendes .....	74
3.2.3.2	Begriff und Zeitpunkt der Anschaffung .....	75
3.2.3.2.1	Tatsächliche Anschaffung .....	75

3.2.3.2.2	Fiktive Anschaffung .....	76
3.2.3.3	Begriff und Zeitpunkt der Veräußerung .....	77
3.2.3.3.1	Tatsächliche Veräußerung .....	77
3.2.3.3.1.1	Übergang des zivilrechtlichen Eigentums .....	77
3.2.3.3.1.2	Schuldrechtlicher Kaufvertrag (§ 433 BGB) .....	77
3.2.3.3.1.3	Wirtschaftliche Betrachtung durch die Rechtsprechung .....	79
3.2.3.3.2	Fiktive Veräußerung .....	81
3.2.3.4	Gegenstand der Veräußerung .....	83
3.2.3.5	Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns .....	84
3.2.3.5.1	Bei tatsächlicher Veräußerung .....	84
3.2.3.5.2	Bei fiktiver Veräußerung .....	85
3.3	Immobilien in einem steuerlichem Betriebsvermögen .....	86
3.3.1	Investitionsphase .....	86
3.3.1.1	Grundsätze der Einkünfteermittlung .....	86
3.3.1.2	Ansatz dem Grunde nach .....	88
3.3.1.3	Ansatz der Höhe nach .....	90
3.3.2	Haltephase .....	91
3.3.2.1	Erträge .....	91
3.3.2.2	Aufwandspositionen .....	92
3.3.2.2.1	Allgemeine Grundsätze .....	92
3.3.2.2.2	Absetzungen für Abnutzung .....	93
3.3.3	Desinvestitionsphase .....	94
3.3.4	Gewerbesteuer .....	95

<b>4.</b>	<b>Steuerwirkungen personenbezogener Immobilieninvestitionen.....</b>	<b>101</b>
4.1	Ökonomischer Hintergrund einer Steuerwirkungsanalyse...	101
4.2	Methodik und Konzeption .....	102
4.2.1	Quantifizierung von Steuerwirkungen .....	102
4.2.2	Konzeptionelle Vorgehensweise .....	103
4.3	Analyse der laufenden Steuerwirkungen .....	104
4.3.1	Belastungsziffern im Falle positiver laufender Einkünfte .....	104
4.3.1.1	Vermögensverwaltende Direktinvestition.....	105
4.3.1.2	Gewerbliches Personenunternehmen.....	105
4.3.1.2.1	Einkommensteuer .....	105
4.3.1.2.2	Gewerbsteuer.....	106
4.3.1.2.2.1	Belastungsziffern ohne erweiterte Kürzung .....	106
4.3.1.2.2.2	Belastungsziffern mit erweiterter Kürzung .....	108
4.3.1.2.2.3	Vergleich .....	109
4.3.1.2.3	Auswirkung der Gewinnverwendung .....	109
4.3.1.3	Kapitalgesellschaft.....	114
4.3.1.3.1	Körperschaftsteuer.....	114
4.3.1.3.2	Gewerbsteuer.....	114
4.3.1.3.2.1	Belastungsziffern ohne erweiterte Kürzung .....	114
4.3.1.3.2.2	Belastungsziffern mit erweiterter Kürzung .....	116
4.3.1.3.2.3	Vergleich .....	117
4.3.1.3.3	Auswirkung der Gewinnverwendung .....	118
4.3.1.3.4	Auswirkung von Leistungsvergütungen.....	118
4.3.1.4	Würdigung.....	119
4.3.2	Steuerwirkungen negativer laufender Einkünfte .....	121

4.3.2.1	Vermögensverwaltende Direktinvestition.....	121
4.3.2.2	Gewerbliches Personenunternehmen.....	123
4.3.2.3	Kapitalgesellschaft.....	125
4.3.2.4	Würdigung.....	126
4.3.3	Auswirkungen aperiodischer Verluste während der laufenden Vermietung.....	127
4.3.3.1	Vermögensverwaltende Direktinvestition.....	127
4.3.3.2	Gewerbliches Personenunternehmen.....	127
4.3.3.3	Kapitalgesellschaft.....	129
4.3.3.4	Würdigung.....	129
4.4	Analyse der Steuerwirkungen bei aperiodischen Vorgängen .....	130
4.4.1	Veräußerungssachverhalte.....	130
4.4.1.1	Vermögensverwaltende Direktinvestition.....	130
4.4.1.1.1	Veräußerung einzelner Grundstücke.....	130
4.4.1.1.1.1	Gewinnfall .....	131
4.4.1.1.1.2	Verlustfall .....	131
4.4.1.1.2	Veräußerung von Beteiligungen.....	132
4.4.1.2	Gewerbliches Personenunternehmen.....	132
4.4.1.2.1	Veräußerung einzelner Grundstücke.....	132
4.4.1.2.1.1	Gewinnfall .....	133
4.4.1.2.1.2	Verlustfall .....	133
4.4.1.2.1.3	Mittelbare Steuerwirkungen .....	134
4.4.1.2.2	Veräußerung der Gesellschaft.....	134
4.4.1.2.2.1	Gewinnfall .....	134
4.4.1.2.2.2	Verlustfall .....	136
4.4.1.2.2.3	Mittelbare Steuerwirkungen .....	136



4.4.1.3	Kapitalgesellschaft.....	136
4.4.1.3.1	Veräußerung einzelner Grundstücke.....	136
4.4.1.3.1.1	Gewinnfall .....	137
4.4.1.3.1.2	Verlustfall .....	137
4.4.1.3.1.3	Mittelbare Steuerwirkungen .....	138
4.4.1.3.2	Veräußerung der Gesellschaft.....	138
4.4.1.3.2.1	Gewinnfall .....	139
4.4.1.3.2.2	Verlustfall .....	139
4.4.1.3.2.3	Mittelbare Steuerwirkungen .....	140
4.4.1.4	Würdigung.....	140
4.4.1.4.1	Veräußerung einzelner Grundstücke.....	140
4.4.1.4.2	Veräußerung der Beteiligung an einer grundbesitzenden Gesellschaft .....	141
4.4.2	Umstrukturierungssachverhalte.....	142
4.4.2.1	Vermögensverwaltende Direktinvestition.....	142
4.4.2.1.1	Entgeltlicher Transfervorgang .....	143
4.4.2.1.2	Unentgeltlicher Transfervorgang .....	144
4.4.2.1.2.1	Transfer auf eine gewerbliche Personengesellschaft.....	144
4.4.2.1.2.2	Transfer auf eine Kapitalgesellschaft.....	144
4.4.2.1.3	Exkurs: Grunderwerbsteuer .....	145
4.4.2.2	Gewerbliches Personenunternehmen.....	146
4.4.2.2.1	Transfer einzelner Grundstücke .....	146
4.4.2.2.1.1	Transfervorgänge im Sinne des § 6 Abs. 5 EStG .....	146
4.4.2.2.1.2	Transfervorgänge im Sinne des § 6b EStG.....	148
4.4.2.2.2	Transfer betrieblicher Sachgesamtheiten .....	149
4.4.2.2.3	Wechsel der Rechtsform .....	151

4.4.2.3	Kapitalgesellschaft.....	151
4.4.2.3.1	Transfer einzelner Grundstücke .....	151
4.4.2.3.2	Transfer betrieblicher Sachgesamtheiten .....	152
4.4.2.3.3	Wechsel der Rechtsform .....	152
4.4.2.4	Würdigung.....	154
<b>5.</b>	<b>Entwicklung steuerplanerischer Handlungs-</b>	
	<b>empfehlungen .....</b>	<b>155</b>
5.1	Konzeption der steuerlichen Gestaltungssuche .....	156
5.2	Formulierung konkreter Gestaltungsziele .....	159
5.2.1	Fundamentale Zielsetzung im Rahmen der Steuerplanung .....	159
5.2.2	Konkretisierung durch Sub- und Nebenziele .....	161
5.2.3	Zielsystem der Steuerplanung bei Immobilieninvestitionen	162
5.3	Minimierung der laufenden Steuerbelastung .....	164
5.3.1	Errichtung einer vermögensverwaltenden „Vermietungs-GmbH“ .....	165
5.3.1.1	Gestaltungsimpuls .....	165
5.3.1.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	166
5.3.1.3	Dynamische Vorteilhaftigkeitsanalyse .....	166
5.3.1.3.1	Notwendigkeit einer Totalbetrachtung .....	166
5.3.1.3.2	Aufstellen der Endvermögensgleichungen.....	167
5.3.1.3.2.1	Endvermögen einer Direktinvestition .....	168
5.3.1.3.2.2	Endvermögen einer Investition über eine Vermietungs-GmbH.....	169
5.3.1.3.3	Bestimmung der Indifferenzzeitpunkte.....	171
5.3.1.3.4	Würdigung.....	173
5.3.1.4	Handlungsempfehlung .....	175

5.3.2	Verlagerung der Mieteinkünfte auf eine gewerbliche Gesellschaft .....	176
5.3.2.1	Gestaltungsimpuls .....	176
5.3.2.2	Konkretisierung des Gestaltungsauftrags.....	176
5.3.2.3	Gestaltungsmöglichkeit .....	177
5.3.2.4	Potenzielle Gestaltungsgrenzen .....	179
5.3.2.4.1	Keine Betriebsaufspaltung.....	179
5.3.2.4.2	Keine gewerbesteuerliche Doppelbelastung.....	180
5.3.2.4.3	Anerkennung der Gestaltung dem Grunde nach.....	181
5.3.2.4.4	Anerkennung der Gestaltung der Höhe nach.....	183
5.3.2.5	Handlungsempfehlung .....	186
5.3.3	Nutzung der asymmetrischen Besteuerung im Privatvermögen durch Substanzerhaltung .....	187
5.3.3.1	Gestaltungsimpuls .....	187
5.3.3.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	187
5.3.3.3	Dynamische Vorteilhaftigkeitsanalyse .....	189
5.3.3.3.1	Aufstellen der Investitionsleichung .....	189
5.3.3.3.2	Berechnung der Investitionsendvermögen .....	191
5.3.3.4	Potenzielle Gestaltungsgrenzen .....	193
5.3.3.4.1	Grenze der „wesentlichen Verbesserung“ .....	193
5.3.3.4.2	Grenze des wirtschaftlichen Veranlassungszusammenhangs der Aufwendungen mit der Vermietungstätigkeit.....	195
5.3.3.5	Handlungsempfehlung .....	195
5.3.4	Maximierung und zeitliche Vorverlagerung des Aufwandsabzugs.....	196
5.3.4.1	Vermeidung anschaffungsnaher Herstellungskosten.....	196
5.3.4.1.1	Gestaltungsimpuls .....	196

5.3.4.1.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	197
5.3.4.2	Abgrenzung von Instandsetzungs- und Modernisierungs- maßnahmen .....	199
5.3.4.2.1	Gestaltungsimpuls .....	199
5.3.4.2.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	200
5.3.4.3	Gewährleistung des Schuldzinsenabzugs bei gemischt genutzten Gebäuden .....	201
5.3.4.3.1	Gestaltungsimpuls .....	201
5.3.4.3.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	202
5.3.4.3.2.1	Gestaltung im Herstellungsfall .....	203
5.3.4.3.2.2	Gestaltung im Erwerbsfall .....	205
5.3.4.3.2.3	Besonderheiten bei teilentgeltlichem Erwerb.....	206
5.3.4.3.2.4	Schuldzinsen für laufende Aufwendungen .....	207
5.3.4.4	Vermeidung der Teilentgeltlichkeit bei verbilligter Vermietung.....	208
5.3.4.4.1	Gestaltungsimpuls .....	208
5.3.4.4.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	208
5.3.4.5	Handlungsempfehlungen .....	209
5.3.5	Optimierung der Absetzungen für Abnutzung .....	210
5.3.5.1	Maximierung des AfA-Volumens in Erwerbsfällen .....	210
5.3.5.1.1	Gestaltungsimpuls .....	210
5.3.5.1.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	211
5.3.5.2	Generierung neuen AfA-Volumens bei Bestandsimmobilien	212
5.3.5.2.1	Gestaltungsimpuls .....	212
5.3.5.2.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	213
5.3.5.2.2.1	Step-Up durch Einlage .....	213
5.3.5.2.2.2	Step-Up durch Einbringung .....	214

5.3.5.2.2.3	Step-Up durch Veräußerung.....	215
5.3.5.2.3	Potenzielle Gestaltungsgrenzen .....	216
5.3.5.2.3.1	Unentgeltlichkeit trotz Gutschrift auf einem personifizierten Kapitalkonto? .....	216
5.3.5.2.3.2	Übertragung auf eine „Ein-Mann-GmbH & Co. KG“ .....	217
5.3.5.2.3.3	Steuerverhaftung der übertragenen Immobilie .....	218
5.3.5.3	Handlungsempfehlung .....	219
5.4	Minimierung der Steuerbelastung bei Desinvestition.....	221
5.4.1	Vermeidung einer Veräußerungsgewinnbesteuerung .....	222
5.4.1.1	Einräumung von Erwerbsrechten .....	222
5.4.1.1.1	Gestaltungsimpuls .....	222
5.4.1.1.2	Gestaltungsmöglichkeiten .....	222
5.4.1.1.2.1	Einseitiges Angebot .....	222
5.4.1.1.2.2	Vorkaufsrecht .....	223
5.4.1.1.2.2.1	Schuldrechtliches Vorkaufsrecht .....	223
5.4.1.1.2.2.2	Dingliches Vorkaufsrecht.....	224
5.4.1.1.2.3	Einfache Optionseinräumung .....	224
5.4.1.1.2.4	Doppeloption.....	226
5.4.1.1.2.4.1	Funktionsweise und Bindungswirkung .....	226
5.4.1.1.2.4.2	Kein Übergang des wirtschaftlichen Eigentums .....	226
5.4.1.1.2.4.2.1	Gesicherte Erwerbsposition .....	228
5.4.1.1.2.4.2.2	Wesentliche Rechte.....	229
5.4.1.1.2.4.2.3	Chancen und Risiken .....	229
5.4.1.1.2.4.3	Gestaltungsgrenze § 42 AO? .....	230
5.4.1.1.3	Handlungsempfehlung .....	231
5.4.1.2	Veräußerung unter Vorbehalt eines Nießbrauchsrechts.....	232

5.4.1.2.1	Gestaltungsimpuls .....	232
5.4.1.2.2	Steuerfolgen des Vorbehalts eines Nießbrauchsrechts.....	233
5.4.1.2.3	Steuerfolgen der Veräußerung des nießbrauchbelasteten Grundstücks.....	234
5.4.1.2.3.1	Nießbrauchsrecht als Entgelt für die Veräußerung? .....	235
5.4.1.2.3.2	Veräußerung unter Nießbrauchsvorbehalt als teilentgeltliches Rechtsgeschäft? .....	235
5.4.1.2.3.3	Aufteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf belastetes Grundstück und Nießbrauchsrecht? .....	237
5.4.1.2.4	Gestaltungsmöglichkeit .....	240
5.4.1.2.5	Handlungsempfehlung .....	243
5.4.1.3	Veräußerung unter Nießbrauchsvorbehalt und entgeltliche Ablösung des Nießbrauchs.....	244
5.4.1.3.1	Gestaltungsimpuls .....	244
5.4.1.3.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	245
5.4.1.3.3	Potenzielle Gestaltungsgrenzen .....	246
5.4.1.3.3.1	Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne des § 42 AO .....	246
5.4.1.3.3.2	Fehlendes Einverständnis des Erwerbers .....	248
5.4.1.3.3.3	Unsicherheit hinsichtlich der tatsächlichen, vollständigen Veräußerung.....	249
5.4.1.3.3.3.1	Begründung eines vertraglichen Anspruchs .....	249
5.4.1.3.3.3.2	Einseitig bindendes Angebot .....	250
5.4.1.3.3.3.3	Vereinbarung einer „Doppeloption“ .....	250
5.4.1.3.4	Handlungsempfehlung .....	252
5.4.1.4	Zeitliche Streckung der Kaufpreiszahlung .....	252
5.4.1.4.1	Gestaltungsimpuls .....	252
5.4.1.4.2	Gestaltungsmöglichkeit .....	253

5.4.1.4.3	Dynamischer Vorteilsvergleich .....	258
5.4.1.4.4	Abwandlung der Gestaltungsmöglichkeit .....	260
5.4.1.4.5	Dynamischer Vorteilsvergleich der Abwandlung.....	262
5.4.1.4.6	Handlungsempfehlung .....	263
5.4.1.5	Vermeidung der gewerblichen Steuerverstrickung.....	264
5.4.1.5.1	Gestaltungsimpuls .....	264
5.4.1.5.2	Gestaltungsmöglichkeiten .....	265
5.4.1.5.2.1	Vermeidung einer gewerblichen Vermietung .....	265
5.4.1.5.2.2	Vermeidung einer Gewerblichkeit aufgrund von Nutzungsüberlassung an ein gewerbliches Unternehmen ...	265
5.4.1.5.2.2.1	Einräumung eines Nutzungsrechts und Anmietung.....	266
5.4.1.5.2.2.2	Übertragung der Immobilie zu Eigentum.....	266
5.4.1.5.2.3	Vermeidung einer Gewerblichkeit durch Veräußerungsaktivitäten .....	271
5.4.1.5.2.3.1	Inventur des Portfolios .....	271
5.4.1.5.2.3.2	(Um-)Strukturierung des Portfolios .....	272
5.4.1.5.2.3.2.1	Trennung vermögensverwaltender und gewerblicher Tätigkeiten.....	272
5.4.1.5.2.3.2.2	Zusammenfassung von Wohnungseigentum .....	274
5.4.1.5.2.3.2.3	Aufteilung auf mehrere Personen .....	275
5.4.1.5.2.3.2.4	Aufteilung auf mehrere Gesellschaften.....	276
5.4.1.5.2.3.3	Vermeidung bestimmter Zusatztätigkeiten vor der Veräußerung.....	279
5.4.1.5.2.3.4	Zeitliche Streckung der Veräußerung .....	280
5.4.1.5.2.3.5	Bestellung eines Erbbaurechts oder Dauerwohnrechts.....	280
5.4.1.5.3	Handlungsempfehlungen .....	281
5.4.2	Gewährleistung einer Verlustberücksichtigung .....	282

5.4.2.1	Gestaltungsimpuls .....	282
5.4.2.2	Gestaltungsmöglichkeiten .....	282
5.4.2.2.1	Vermeidung von Substanzverlusten durch Erhaltungsaufwendungen .....	282
5.4.2.2.2	Übertragung in ein Betriebsvermögen .....	283
5.4.2.2.2.1	Grundlegendes .....	283
5.4.2.2.2.2	Übertragung in Abhängigkeit der Wertentwicklung .....	284
5.4.2.2.2.2.1	Wert liegt noch über den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten .....	285
5.4.2.2.2.2.2	Wert liegt bereits unter den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten .....	286
5.4.2.2.2.3	Gestaltungsgrenzen.....	287
5.4.2.2.2.3.1	Einschränkung der Verlustverrechnung bei beschränkter Haftung .....	287
5.4.2.2.2.3.2	Vorliegen der Gewinnerzielungsabsicht.....	287
5.4.2.2.2.3.3	Voraussetzung eines Förderzusammenhangs .....	288
5.4.2.2.3	Begründung eines derivativen gewerblichen Grundstückshandels .....	289
5.4.2.2.3.1	Grundlegendes .....	289
5.4.2.2.3.2	Voraussetzungen des derivativen gewerblichen Grundstückshandels.....	290
5.4.2.2.3.3	Potenzielle Gestaltungsgrenzen .....	291
5.4.2.2.3.3.1	Veräußerung von mehr als drei Objekten.....	291
5.4.2.2.3.3.2	Erreichen eines engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhangs .....	293
5.4.2.2.3.3.3	Das Erfordernis der Gewinnerzielungsabsicht .....	295
5.4.2.3	Handlungsempfehlung .....	295
6.	<b>Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse .....</b>	<b>297</b>



<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>305</b>
<b>Rechtsquellenverzeichnis.....</b>	<b>357</b>
<b>Rechtsprechungsverzeichnis .....</b>	<b>363</b>
<b>Verzeichnis der Verwaltungsanweisungen .....</b>	<b>389</b>
<b>Verzeichnis der sonstigen Quellen .....</b>	<b>393</b>