

Mirbach |

Steuerplanung bei personenbezogenen  
Immobilieninvestitionen



---

**TAXACADEMY**

# Steuerplanung bei personenbezogenen Immobilieninvestitionen

von

Dr. Sebastian Mirbach

Freiburg i.Br., im Dezember 2016

# Steuerplanung bei personenbezogenen Immobilieninvestitionen

von Dr. Sebastian Mirbach

**[www.tax-academy.de](http://www.tax-academy.de)**

ISBN 978-3-946258-03-2

©2016 Verlag Freiburg School of Business and Law GmbH

Horbener Straße 23, 79100 Freiburg im Breisgau

Druck: Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch, Freiburg im Breisgau

Satz: Verlag Freiburg School of Business and Law GmbH

Umschlagkonzeption: Verlag Freiburg School of Business and Law GmbH

# 1. Grundlagen der Untersuchung

## 1.1 Einordnung der Problemstellung

### 1.1.1 Untersuchungsanlass

Immobilieninvestitionen erfreuen sich als vergleichsweise wertstabile sowie inflations- und krisensichere Form der Kapitalanlage gegenwärtig überaus hoher Beliebtheit.<sup>1</sup> Sie repräsentieren mit einem Volumen von circa 9,5 Billionen Euro allein 87 % des deutschen Anlagevermögens und machen etwa die Hälfte des Vermögens privater deutscher Haushalte aus.<sup>2</sup> Dabei stellt eine Investition in eine Immobilie für eine Privatperson<sup>3</sup> in aller Regel ein sehr erhebliches finanzielles Engagement dar,<sup>4</sup> sodass dieses Vorhaben gründlich durchdacht und unter Berücksichtigung möglichst aller relevanten Aspekte – wie beispielsweise dem mit der Investition verbundenen Risiko, der Langfristigkeit der Kapitalbindung oder der während der Investitionslaufzeit verfügbaren Liquidität<sup>5</sup> – geplant werden will.<sup>6</sup>

Das zentrale finanzielle Kriterium einer jeden Investition ist jedoch regelmäßig die Rendite.<sup>7</sup> Diese wird durch die beiden Ertragskomponenten laufender

---

<sup>1</sup> Kessler/Mirbach, Vorteilhaftigkeitsüberlegungen, DStR 2014, 1934 m.w.N.

<sup>2</sup> Deutscher Bundestag, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 2012, BT-Drs. 17/11200, 7; Gromer, Bewertung, 2012, 1.

<sup>3</sup> Darunter wird vorliegend eine natürliche Person verstanden, soweit sie nicht ihrer beruflichen Tätigkeit nachgeht; so auch Kindler, in: MünchKomm. BGB, 2015, Art. 3 EulnsVO, Rn. 36; Ehrlicke/Ries, Insolvenzverordnung, JuS 2003, 314.

<sup>4</sup> Nicht nur wegen der vergleichsweise absolut sowie regelmäßig auch – gemessen an den persönlichen Vermögensverhältnissen eines potenziellen Investors – relativ hohen Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer Immobilie, sondern zudem auch aufgrund der Typologie der Anlagekategorie *Immobilie*, die durch vergleichsweise hohe Kapitalbindung, hohe Transaktionskosten, hohe Standortgebundenheit, schlechte Liquidierbarkeit/Fungibilität sowie Langfristigkeit gekennzeichnet ist, vgl. Gromer, Bewertung, 2012, 18; Rebitzer, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 2, 13 ff.

<sup>5</sup> Friedrich, Immobilienfonds, 2014, 2 m.w.N.

<sup>6</sup> Zu Umfang und Wichtigkeit einer solchen Analyse vgl. ausführlich Schäfer, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 275 ff. sowie Verspermann, ebendort, 533 ff.

<sup>7</sup> Juretzek, Kapitalanlage, FAS vom 9.5.2015, 33; Friedrich, Immobilienfonds, 2014, 2 m.w.N. sowie ausführlich Rebitzer, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 3 ff.

Mietzins und Wertentwicklung der Vermögenssubstanz determiniert.<sup>8</sup> In diesem Zusammenhang sind für einen Investor auch die steuerlichen Konsequenzen von großer Bedeutung,<sup>9</sup> stellen Steuern für ihn doch schlichtweg Auszahlungen dar, die die Investitionsrückflüsse und somit die Rentabilität der Investition reduzieren.<sup>10</sup>

Eine Berücksichtigung von Steuern im Rahmen der Investitionsplanung könnte nur dann unterbleiben, wenn das Steuersystem investitionsneutral<sup>11</sup> wäre, also keinen Einfluss auf die Vorteilhaftigkeit einer bestimmten Investition hätte.<sup>12</sup> Das deutsche Ertragsteuerrecht<sup>13</sup> beinhaltet jedoch ebenso wenig wie ein einheitliches Konzept eines Unternehmenssteuerrechts<sup>14</sup> ein gesondertes, konsistentes Normgefüge für die steuerliche Würdigung von Immobilieninvestitionen.<sup>15</sup> Vielmehr richten sich die steuerlichen Folgen nach den allge-

---

<sup>8</sup> Weitere (nachrangig) bedeutsame Faktoren sind beispielsweise Kosten für Instandhaltung, kalkulatorische Zinsen für Eigenkapital, Zinsen für Fremdkapital, nicht umlagefähige Betriebskosten sowie Verwaltungskosten, *Rebitzer*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 5.

<sup>9</sup> *Radeisen*, *Investitionsobjekt*, *SteuK* 2012, 48. So kann eine wohlweisliche steuerliche Strukturierung zu „erheblichen Mehrwerten durch Steuerersparnisse führen“, wohingegen eine inadäquate Gestaltung zu einer hohen Zusatzbelastung führen und schlimmstenfalls gar die Notwendigkeit einer Desinvestition begründen kann; *Seikel/Farle*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 398.

<sup>10</sup> Vgl. *Rose*, *Steuerbelastung*, 1973, 67. In Planrechnungen werden Steuern wirtschaftlich als Kosten berücksichtigt, *Büchter*, *Investitionsentscheidungen*, 1990, 111 ff.; *Seikel/Farle*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 398. Vgl. zur Berücksichtigung von Steuern in der Investitionsrechnung ausführlich *Breuer*, *Investition*, 2012, 382 ff.

<sup>11</sup> Investitionsneutralität versteht sich als eine Unterform von Entscheidungsneutralität. Entscheidungsneutral ist ein Steuersystem stets dann, wenn eine bestimmte Reihenfolge von Handlungsalternativen sowohl vor als auch nach Berücksichtigung von Steuern identisch ist. Von Investitionsneutralität wird immer dann gesprochen, wenn das vorgenannte Kriterium erfüllt ist und es sich bei den Handlungsalternativen um mögliche Investitionsprogramme handelt, vgl. *Breuer*, *Investition*, 2012, 376. Zudem darf eine bestimmte Investition nicht nachteilig werden, obwohl sie vor der Berücksichtigung von Steuern vorteilhaft war (oder umgekehrt); *Schneeloch*, *Steuerpolitik*, 2009, 206.

<sup>12</sup> Statt vieler *Schneeloch*, *Steuerpolitik*, 2009, 206.

<sup>13</sup> Zur thematischen Fokussierung dieser Arbeit vgl. unten 1.2.1.

<sup>14</sup> *Kessler*, in: *Kessler/Kröner/Köhler*, *Konzernsteuerrecht*, 2008, § 1 Rn. 3, 14; *Kessler/Schiffers/Teufel*, *Rechtsformwahl*, 2002, § 3 Rn. 4; *Grashoff*, in: *Grashoff/Kleinmanns*, *Steuerrecht*, 2012, Rn. 30.

<sup>15</sup> So beispielsweise auch *Sperling*, *Immobilienanlagen*, 2009, 1.

meinen Regeln des dualistisch ausgestalteten Ertragsteuerrechts<sup>16</sup>, dem allerdings einige beachtliche Sondervorschriften für die Behandlung von Grundbesitz innewohnen.<sup>17</sup> Wie die vorliegende Arbeit zeigen wird, sind weder die einzelnen (Sonder-)Regelungen in sich frei von systematischen Widersprüchen, noch ist die Vielzahl der Normen untereinander<sup>18</sup> als entscheidungs- bzw. investitionsneutral anzusehen. Es ergeben sich zudem Unterschiede je nach konkreter Ausgestaltung des Engagements, da einige der angesprochenen Sonderregelungen nur bei privaten Investitionen Platz greifen, andere wiederum nur in der gewerblichen Sphäre zur Anwendung gelangen. Dabei kann eine einmal getroffene Grundsatzentscheidung in aller Regel nicht oder nur schwer und in Verbindung mit hohen Kosten revidiert werden.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Der Dualismus des Ertragsteuerrechts bezeichnet das Nebeneinander von Einkommen- und Körperschaftsteuer; vgl. nur *Hey*, in: *Tipke/Lang, Steuerrecht*, 2015, § 7 Rz. 35 sowie *Hennrichs*, ebendort, § 10 Rz. 1.

<sup>17</sup> Beispielsweise wird die den Überschusseinkünften systematisch zugrundeliegende Quellentheorie, nach der Wertveränderungen im Wesen der Vermögenssubstanz grundsätzlich steuerlich unbeachtlich sind, durch die Vorschrift des § 23 Abs. 1 Satz 1 EStG durchbrochen, indem aus der Veräußerung einer Immobilie innerhalb einer Behaltensfrist von zehn Jahren erzielte Gewinne der Einkommensteuer unterworfen werden, vgl. beispielsweise *Hey*, in: *Tipke/Lang, Steuerrecht*, 2015, § 8 Rz. 197; *Carlé*, in: *Korn EStG*, 2015, § 23 EStG, Rn. 7 f., 19 ff.; ; *Maier*, Private Veräußerungsgeschäfte, in: *Beck'sches Steuer- und Bilanzrechtslexikon*, Edition 1/15, Rn. 1; *Seitz*, Grundstücksveräußerungsgeschäfte, DStR 2001, 277; *Gottwald*, Grundstücksveräußerungsgeschäfte, MittBayNot 2001, 8; *Herzig/Lutterbach*, Gesetzesänderungen, DStR 1999, 521. Ferner durchbricht beispielsweise auch § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EStG die Quellentheorie bzw. die insoweit Anwendung findende Kassen-/Überschussrechnung, indem jene Beträge, die für die Anschaffung oder Herstellung des vermieteten Objekts verausgabt werden, nicht als Werbungskosten abzugsfähig sind (obwohl sie die tatbestandlichen Voraussetzungen des insoweit grundsätzlich maßgeblichen § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG erfüllen), sondern erst im Wege der Abschreibung – zeitlich gestreckt – erfolgswirksam berücksichtigt werden können; dazu eingehend *Thürmer*, in: *Blümich EStG*, 2015, § 9 Rn. 108 f. sowie insbesondere *Rasenack*, Vermietung, 2002, 97 jeweils m.w.N.

<sup>18</sup> Mit generellem Bezug *Hey*, in: *Tipke/Lang, Steuerrecht*, 2015, § 13 Rz. 168 ff. m.w.N.; *Kessler/Schiffers/Teufel*, Rechtsformwahl, 2002, § 1 Rn. 59; § 3 Rn. 1 ff., 37 ff.; *Teufel*, Rechtsformoptimierung, 2002, 3, 47 ff.; *Zielke*, dynamische Investitionsrechnung, 2002, 1 f.; *Mielke*, Steuerorientierte Rechtsformwahl, 1997, 1; *Herzig/Schiffers*, Rechtsformwahl, StWW 1994, 103; *Herzig/Kessler*, Unternehmensform, GmbH 1992, 232; *Dörner*, Rechtsform, 1994, Rn. 758.

<sup>19</sup> *Meyer/Ball*, Übertragung, 2013, 7, 30; *Kessler/Schiffers/Teufel*, Rechtsformwahl, 2002, § 1 Rn. 8.

Die Wahl einer bestimmten Investitionsgestaltung stellt also eine „strukturbestimmende Entscheidung“<sup>20</sup> dar; denn die in der Vermietungsphase und die bei Desinvestition zu tragenden Steuerbelastungen werden bereits im Zeitpunkt der Investition maßgeblich bestimmt. Daher ist es unerlässlich, bereits im Vorfeld der Investition sehr sorgfältig zu planen, *wie* der Immobilienkauf erfolgen soll.<sup>21</sup> Aufgrund der hohen Wichtigkeit der Besteuerung kann dabei durch eine ideal auf das individuelle Anforderungsprofil zugeschnittene Ausgestaltung der Investition eine deutliche Rentabilitätssteigerung erreicht werden. Insbesondere in der Komplexität des einschlägigen Regelungsgefüges, der Vielzahl möglicher Alternativen und der Langfristigkeit des Planungshorizonts liegt jedoch die Gefahr, dass der optimale Weg nicht gefunden oder gar eine stark nachteilige Strukturierung gewählt wird.<sup>22</sup>

### 1.1.2 Relevanz und Aktualität des Themas

Im Zuge der sogenannten Eurokrise<sup>23</sup> sind die Rentabilität von Festgeldanlagen sowie die Kosten für Fremdkapital<sup>24</sup> auf einen historischen Tiefstand gesunken.<sup>25</sup> Dadurch, und aufgrund der in Deutschland gleichzeitig guten wirt-

---

<sup>20</sup> So zur Wahl der rechtlichen Ausgestaltung einer nicht näher spezifizierten unternehmerischen Aktivität *Kessler/Schiffers/Teufel*, Rechtsformwahl, 2002, Überschrift zu § 1 A. I.

<sup>21</sup> So beispielsweise auch *Keller*, Grundüberlegungen in: Haase/Jachmann, Hdb. Immobiliensteuerrecht, 2015, § 1 Rz. 28 sowie *Seikel/Farle*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 398.

<sup>22</sup> So kann es aufgrund steuerlicher Fehlgestaltungen dazu kommen, dass eine eigentlich rentable Investition insgesamt defizitär wird und der Investor die Immobilie veräußern muss, um die ungeahnt hohe Steuerbelastung tragen zu können; in diese Richtung weisen auch *Seikel/Farle*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 398.

<sup>23</sup> Die Eurokrise ist polyvalenter Natur und weist sowohl Züge einer Staatsschuldenkrise, einer Bankenkrise als auch einer Wirtschaftskrise auf, vgl. dazu ausführlich *Shambaugh*, Three Crises, in: Romer/Wolfers, Brookings Papers on Economic Activity, Spring 2012, 159.

<sup>24</sup> Vgl. beispielsweise *Papon*, Rate, FAZ vom 30.5.2015, 26; *Hillemacher*, Kredit, Die Welt vom 21.3.2015, S. IM8; *Papon*, Baudarlehen, FAZ vom 5.3.2015, 23. Vgl. auch die Entwicklung der Zinsen für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit in: *Hunziker/Reichel/Wiktorin*, lohnt, Handelsblatt vom 6.6.2015, 54.

<sup>25</sup> Im Zuge der Eurokrise haben konservative Investoren verstärkt in (deutsche) Bundesanleihen sowie Pfandbriefe investiert, da diese (seit jeher) als krisensicher und kreditwürdig galten. Auch die EZB kaufte im Kampf gegen eine Deflation allerorts (indirekt) Staatsanleihen und ähnliche Wertpapiere. Diese stark erhöhte Nachfrage hat den Kurs der Staatsanleihen und Pfandbriefe in den letzten Jahren kontinuierlich in die Höhe getrieben und ihre Rendite sukzessive gemindert. Dies ist in zweifacher Hinsicht für das vorliegende Untersuchungsze-

schaftlichen Lage und Stimmung,<sup>26</sup> lässt sich gegenwärtig eine regelrechte „Flucht in Sachwerte“ beobachten, die sich auch und vor allem auf dem deutschen Immobilienmarkt<sup>27</sup> manifestiert.<sup>28</sup>

Ist der grundsätzliche Entschluss einer Kapitalanlage in Immobilien einmal gefasst, bietet sich neben der Möglichkeit des direkten, gleichsam „klassischen“ Immobilienerwerbs<sup>29</sup> auch eine Vielzahl indirekter Anlagevehikel, durch die

---

nario von Bedeutung: Erstens suchen Investoren, die ihr Kapital langfristig und sicher anzulegen gedenken, nach einträglicheren Alternativen, die sie vielfach in einer Investition in Immobilien sehen. Zweitens ist diese Entwicklung der Grund für die derzeit sehr günstigen Zinsen für Baudarlehen. Da diese in der Regel längerfristiger Natur sind, werden sie nicht etwa primär durch den Leitzins der EZB beeinflusst, der vielmehr das Niveau der (kurzfristigen) Tages- und Festgeldzinsen determiniert. Baudarlehen orientieren sich indes insbesondere an der Entwicklung der zehnjährigen Bundesanleihen und der von der Deutschen Giro-Zentrale Frankfurt ausgewiesenen Rendite für zehnjährige Pfandbriefe, vgl. auch o.V., Baufinanzierungszinsen, in: „Der Zinskommentar von Dr. Klein“ vom 15.5.2015, online abgerufen unter: <http://www.drklein.de/zinskommentar.html> (zuletzt am: 20.5.2015) sowie o.V., Bauzins, in: MLP-Themenservice 10/2012, online abgerufen unter: <https://www.mlp-ag.de/#/presse/themenservice/geldanlage-und-finanzierung/zinsentstehung> (zuletzt am 15.5.2015). Diese Korrelation verdeutlicht auch die ebendort vorzufindende grafische Darstellung.

<sup>26</sup> Aufgrund der guten gesamtwirtschaftlichen Lage sind Investoren zunehmend bereit, auch längerfristige Investitionen zu tätigen und dabei gewisse Risiken einzugehen, vgl. *Wermuth*, Sachwerte, Zeit-Online vom 25.4.2014, online abgerufen unter: [http://blog.zeit.de/herdentrieb/2014/04/25/flucht-in-die-sachwerte\\_7299](http://blog.zeit.de/herdentrieb/2014/04/25/flucht-in-die-sachwerte_7299) (zuletzt am 18.5.2015); *Hayo*, Tief, Wirtschaftsdienst 2013, 279.

<sup>27</sup> Dieser weist im Vergleich zu Aktienmärkten oder den Immobilienmärkten anderer EU-Staaten eine deutlich niedrigere Volatilität auf. Zudem gelten deutsche Immobilien trotz der in letzter Zeit stark gestiegenen Preise allgemein (noch) nicht als überbewertet, vgl. beispielsweise *Deutsche Bank*, Immobilienmarkt Deutschland, 3, online abgerufen unter: <https://www.deutsche-bank.de/pfb/data/docs/deutsche-bank-immobilien-spezial.pdf> (zuletzt am 21.5.2015); *Drost*, Keine Preisblase, Handelsblatt vom 17.2.2015, 29; *Deutsche Bundesbank*, Monatsbericht Februar 2015, 60, online abgerufen unter: [http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichte/2015/2015\\_02\\_monatsbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichte/2015/2015_02_monatsbericht.pdf?__blob=publicationFile) (zuletzt am 21.5.2015).

<sup>28</sup> So beispielsweise *Hajek*, Zinshaus, WirtschaftsWoche vom 15.5.2015, 52; *Rürup*, Geldpolitik, Handelsblatt vom 20.4.2015, 14 sowie Punkt 2.7 der Rede von *Weidmann* bei dem Wirtschaftstag der Volks- und Raiffeisenbanken vom 13.11.2013 zu den Herausforderungen des Niedrigzinsumfelds, online abgerufen unter: [https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Reden/2013/2013\\_11\\_13\\_weidmann.html](https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Reden/2013/2013_11_13_weidmann.html) (zuletzt am 18.5.2015).

<sup>29</sup> Im Rahmen des direkten, „klassischen“ Erwerbs erwirbt ein privater Investor die Immobilie zu Eigentum und wird als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, vgl. dazu *Thiele-*



eine Investition erfolgen kann.<sup>30</sup> Ein jüngeres Beispiel für ein solches Vehikel ist der sogenannte (German) Real Estate Investment Trust [(G-)REIT].<sup>31</sup> Die Reaktion der potenziellen Investoren ist insoweit jedoch sehr verhalten ausgefallen und so existieren heute lediglich drei G-REITs.<sup>32</sup> Auch die ehemals sehr beliebten, weil als rentabel und gleichzeitig sicher eingestuften offenen Immobilienfonds<sup>33</sup> befinden sich derzeit in großen wirtschaftlichen Schwierigkeiten.<sup>34</sup> Im Zuge der Finanzkrise haben viele Investoren ihr Kapital aus Angst vor Verlusten abgezogen. Aktuell sind aufgrund dessen 14 Fonds in der Abwicklung und zum „Ausverkauf“ ihres Immobilienbestandes gezwungen.<sup>35</sup> Unbenommen besitzt die indirekte Investition in Immobilien über einen offenen oder einen geschlossenen Fonds auch für private Investoren nach wie vor

---

*Mühlhan*, in: Schulte, Immobilienökonomie Bd. 2, 2006, 59 ff. Vgl. insoweit auch die Eingrenzung des Untersuchungsszenarios unter 1.2.1.

<sup>30</sup> Vgl. zu den Merkmalen indirekter Immobilien-Anlagevehikel *Rebitzky*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 2, 13 f. Für eine generelle Übersicht mit Blick auf die Vorteilhaftigkeit der einzelnen Investitionsformen im Vgl. zu dem G-REIT: *Amort/Blum*, Real Estate Investment Trusts, DStR 2009, 1772; *Hechtner/Hundsdoerfer*, Vorteilhaftigkeitsvergleich, WPg 2007, 647; für ausführliche steuerökonomische Analyse der einzelnen indirekten Investitionsformen vgl. beispielsweise *Friedrich*, Immobilienfonds, 2014; *Wimmer*, Besteuerung mittelbarer Immobilienanlagen, 2011; *Sperling*, Immobilienanlagen, 2009; *Kindler*, Vergleich, 2009; *Nowak*, private Vermögensbildung, 2005.

<sup>31</sup> Vgl. dazu beispielsweise *Gromer*, Bewertung, 2012, 49 ff.; *Elamine*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 181; *Schimmelschmidt*, G-REIT, in: Wehrheim/Heuerung, FS Mellwig, 2007, 389 ff.; sowie ausführlich *Amort*, Immobilienzertifikate, 2011, 1 ff.; *Wienbracke*, Real Estate Investment Trust, NJW 2007, 2721; *Franck*, REIT-Aktiengesellschaften, Mitt-BayNot 2007, 173; *van Kann/Just/Krämer*, Immobilien-Aktiengesellschaften, DStR 2006, 2105; *Schacht/Gänsler*, Immobilien- und Kapitalmarkt, DStR 2006, 1518.

<sup>32</sup> Vgl. *Börse Frankfurt*, RX REIT Index, online abgerufen unter: <http://www.boerse-frankfurt.de/de/aktien/indizes/rx+reit+index+performance+DE000A0MEN66> (zuletzt am 21.5.2015).

<sup>33</sup> Vgl. beispielsweise *Billand*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 407 sowie *Vespermann*, ebendort, 41 ff.; *Haritz/Lübbehausen*, in: Usinger/Minuth, Immobilien, 2004, 1181 ff.; *Gromer*, Bewertung, 2012, 41 ff.

<sup>34</sup> Vgl. dazu auch *Sohler*, Ausverkauf, Capital vom 1.7.2014, 148. Allein in 2014 ging das in geschlossenen Immobilienfonds platzierte Eigenkapital um 40 % zurück und auch das Fondsvolumen sank auf ein „historisches Tief“, vgl. *Feri EuroRating*, Immobilien Monitor 2014, online abgerufen unter: [http://feri.feri.de/files/documents/feri/press/2014-04-23\\_FER\\_PM.pdf](http://feri.feri.de/files/documents/feri/press/2014-04-23_FER_PM.pdf) (zuletzt am 29.5.2015).

<sup>35</sup> Vgl. *Siedenbiedel*, Schlussverkauf, FAS vom 6.4.2014, 32; *Volckens/Freitag*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 106.

gewisse Reize.<sup>36</sup> Gleichwohl steht namentlich diese Anlegergruppe der Investition über indirekte Anlagevehikel aufgrund der jüngeren Entwicklungen derzeit äußerst kritisch gegenüber.<sup>37</sup>

Umso populärer ist dafür gegenwärtig der „klassische“ Kauf einer Immobilie.<sup>38</sup> Insoweit werden mit einem Anteil von 92 % ganz überwiegend Direktinvestitionen in Einzelobjekte getätigt.<sup>39</sup> Eine Umfrage unter vermögenden Privatpersonen ergab außerdem, dass drei Viertel der Befragten derzeit eine Investition in Form eines klassischen Immobilienkaufs allen übrigen Anlageformen vorziehen würden.<sup>40</sup> Gründe hierfür liegen zuvorderst in der hohen Komplexität der indirekten Investitionsformen<sup>41</sup> sowie den vorstehend beschriebenen wirtschaftlichen Entwicklungen. Dagegen ist die direkte Investition den meisten Privatanlegern weitaus „sympathischer“, da sie mit der Immobilie als

---

<sup>36</sup> Dazu ausführlich *Billand*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 41 f., 48 ff. und 57; *Volckens/Freitag*, ebendort, 122 f.

<sup>37</sup> Bzgl. geschlossener Fonds vgl. *Reents*, Anleger flüchten, Die Welt vom 13.07.2013, online abgerufen unter: <http://www.welt.de/finanzen/geldanlage/article118015188/Anleger-fluechten-in-Scharen-aus-geschlossenen-Fonds.html> (zuletzt am 14.12.2015); Pressemeldung Feri EuroRating/Dr. Zitelmann PB vom 18.01.2014, online abgerufen unter: <http://www.immobilienscout24.de/gewerbe/Feri-Geschlossene-Fonds-2013.php> (zuletzt am 9.4.2014); bzgl. offener Fonds: *Siedenbiedel*, Schlussverkauf, FAS vom 6.4.2014, 32; *Volckens/Freitag*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 122 f. Die allgemeine Zurückhaltung manifestiert sich beispielsweise auch in der Aussage des größten deutschen Online-Immobilienmarktplatzes „ImmobilienScout24.de“. So schreibt die Seite in der Rubrik „Anlageimmobilien – die besten Tipps zur Immobilie als Kapitalanlage“: „Diese (Anlageformen) werden indirekte Investitionen genannt und sind mit einem hohen Risiko sowie einem hohen Kapitalbedarf verbunden. (...) spätestens seit dem Ausbruch der Finanzmarktkrise 2008 sind zahlreiche Immobilienfonds in Schieflage geraten oder Pleite gegangen. (...) die bunten Verkaufsprospekte (sind) nur schwer zu verstehen und sollten von kompetenten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern geprüft werden. Diese Anlageimmobilie eignet sich eher für Profis und Kenner der Materie.“, online abgerufen unter: <http://www.immobilienscout24.de/wohnen/anlageimmobilien.html> (unter Punkt 2), (zuletzt am 18.5.2015).

<sup>38</sup> *Kessler/Mirbach*, Vorteilhaftigkeitsüberlegungen, DStR 2014, 1934.

<sup>39</sup> *Schäfer*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 262.

<sup>40</sup> *Knepel*, Erwartungen, Immobilien und Finanzierung 03/2013, 17.

<sup>41</sup> Der ausbleibende Erfolg des G-REIT wird insbesondere auf die hohen rechtlichen Anforderungen zurückgeführt, vgl. *Amort/Blum*, Real Estate Investment Trusts, DStR 2009, 1772 ff.; Gleichmaßen werden die rechtlichen Rahmenbedingungen auch in Bezug auf Fonds in der Literatur als zumindest maßgeblich mitverantwortlich für den ausbleibenden Enthusiasmus der Investoren gesehen, vgl. beispielsweise *Billand*, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 43 ff. und 57 f.; *Volckens/Freitag*, ebendort, 114 ff. und 122 f.

Sachwert regelmäßig viel vertrauter sind als mit einem Finanzprodukt. Zudem können sie die Rentabilität ihrer Investition – zumindest vermeintlich – durch ihre Eigenleistung positiv beeinflussen.<sup>42</sup> Ferner sind Immobilien weniger volatil als viele andere Investitionsobjekte und weisen eine hohe Krisen- und Inflationssicherheit sowie Wertstabilität auf.<sup>43</sup> Direkte Immobilieninvestitionen sind überdies eine zumeist langfristige Kapitalanlage,<sup>44</sup> deren Rentabilität sich verhältnismäßig leicht, gut nachvollziehbar und transparent bestimmen lässt.<sup>45</sup>

### **1.1.3 Einordnung der Problemstellung in den Aufgabenbereich der Betriebswirtschaftlichen Steuerforschung**

Da insoweit allerdings gerade nicht in ein bereits vollständig ausgestaltetes (Finanz-)Produkt investiert wird, sondern der Investor weitestgehend selbst disponieren kann (und muss), wie er die Immobilie erwirbt, sieht er sich bei der Investitionsplanung mit einer Vielzahl steuerlicher Fragestellungen konfrontiert. Für die Lösung dieses (Partial-)Problems ist eine betriebswirtschaftliche Steuerplanung<sup>46</sup> erforderlich.<sup>47</sup> Vor allem vor dem Hintergrund der vielen zum Teil systembrechenden Sonderregelungen des „Immobiliensteuerrechts“ liegt die wissenschaftliche Herausforderung dabei zunächst in der systematischen Aufarbeitung der (potenziell) einschlägigen steuergesetzlichen Regelungen, deren genaue Kenntnis als Grundlage für die nachfolgende Steuerpla-

---

<sup>42</sup> Schäfer, in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 264.

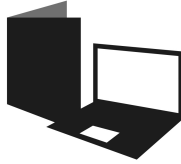
<sup>43</sup> Deutscher Bundestag, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 2012, BT-Drs. 17/11200, 11.

<sup>44</sup> Juretzek, Kapitalanlage, FAS vom 9.5.2015, 33; Rebitzer in: Schäfer/Conzen, Immobilien-Investitionen, 2011, 2.

<sup>45</sup> Damit wirbt beispielsweise auch Immobilienscout24.de in der Rubrik „Anlageimmobilien“ unter: <http://www.immobilienscout24.de/wohnen/anlageimmobilien.html> (Punkt 3) (zuletzt abgerufen am 18.5.2015).

<sup>46</sup> Diese versteht sich als Untersuchung des Einflusses von Steuern auf unternehmerische Entscheidungen und die Ermittlung von aus einzelwirtschaftlicher Sicht vorteilhafter steuerlicher Gestaltungen durch „planmäßige, d.h. zielgerichtete Ausnutzung steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten“, Schneeloch, Steuerpolitik, 2009, 3 sowie Rödder, Gestaltungssuche, 1990, 4 ff. Vgl. dazu auch unten 1.2.2. sowie ausführlich Kapitel 5 der vorliegenden Arbeit.

<sup>47</sup> Dies deshalb, da aufgrund der Disponibilität der Steuerrechtsfolgen sowohl die Möglichkeit, als auch aufgrund der materiellen Gewichtigkeit der Besteuerung die Notwendigkeit einer Steuerplanung besteht, vgl. dazu eingehend Rose, Betriebswirtschaftliche Steuerlehre, 1992, 19.



---

**TAXACADEMY**