

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abbildungsverzeichnis	IX
Tabellenverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
 1 Immobilienhype in Deutschland – Wahl eines sinnvollen Investitionsweges	 1
1.1 Wichtige Entwicklungen für Immobilieninvestoren	2
1.2 Zielsetzung und Gang der Untersuchung	4
 2 Ertragsteuerlicher Vergleich zwischen Direktinvestition und Immobilien-Kapitalgesellschaft	 7
2.1 Erweiterte Kürzung für Immobilienunternehmen	7
2.1.1 Wahlrecht zwischen pauschaler und erweiterter Kürzung	7
2.1.2 Voraussetzungen der erweiterten Kürzung im Überblick	9
2.1.2.1 Ausschließlichkeit	9
2.1.2.2 Eigener Grundbesitz	13
2.1.2.3 Verwaltung und Nutzung	14
2.1.3 Umfang der erweiterten Kürzung und Problembereiche	17
2.1.3.1 Praxisrelevante Problembereiche	17
2.1.3.1.1 Immobilienveräußerungsgewinne	17
2.1.3.1.2 Vermietete Betriebsvorrichtungen	18
2.1.3.1.3 Facility-Management Leistungen	21
2.1.3.2 Überblick zum Umfang der erweiterten Kürzung	22
2.2 Steuerbelastungsvergleich	23
2.2.1 Steuerbelastung bei Finanzierung durch Gesellschafter	24
2.2.1.1 Eigenfinanzierung	25
2.2.1.2 Gesellschafterdarlehen	26
2.2.2 Steuerbelastung bei Finanzierung durch Kreditinstitute	29
2.2.2.1 Bankdarlehen	29
2.2.2.2 Bankfinanzierte Gesellschafterdarlehen	31
2.2.2.3 Bankfinanziertes Eigenkapital	34
2.3 Unterschiede bei der Steuerbemessungsgrundlage von Direktinvestition und Immobilien-Kapitalgesellschaft	35
2.3.1 Temporäre Unterschiede	37
2.3.1.1 Planmäßige Gebäudeabschreibung	37
2.3.1.2 Außerplanmäßige Gebäudeabschreibung	39
2.3.1.3 Disagio	41
2.3.2 Permanente Unterschiede bei Veräußerungsvorgängen	42
2.3.2.1 Private Veräußerungsvorgänge	42
2.3.2.2 Betriebliche Veräußerungsvorgänge	43
2.4 Möglichkeiten zur Nutzung von Verlusten	49
2.4.1 Nutzung von Verlusten bei privater Direktinvestition	49
2.4.1.1 Behandlung laufender Verluste	50
2.4.1.2 Behandlung von Veräußerungsverlusten	51
2.4.2 Verlustnutzungsstrategien bei Kapitalgesellschaften	53

2.4.2.1 Verzicht auf Vergütungen	53
2.4.2.2 Sale-and-Lease-Back	56
2.4.2.3 Organschaft	57
2.4.2.4 Stille Beteiligung	61
3 Nachträglicher Wechsel des Durchführungsweges – Problemfelder und Gestaltungsansätze	67
3.1 Ertragsteuerliche Problemfelder bei der Übertragung von Immobilien auf Kapitalgesellschaften	67
3.1.1 Realisierung von stillen Reserven beim Übertragenden	67
3.1.2 Ertragsteuerliche Besonderheiten beim Empfänger	69
3.1.3 Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen beim Übertragenden	74
3.1.4 Gewerblicher Grundstückshandel beim Übertragenden	77
3.2 Grunderwerbsteuerliche Gestaltungsansätze bei der Übertragung von Immobilien auf Kapitalgesellschaften	79
3.2.1 Klassische Gestaltungsüberlegungen	79
3.2.2 Aktuelle Gestaltungsüberlegungen	83
3.2.2.1 Grunderwerbsteuer bei disquotalen Gesellschaftereinlagen	83
3.2.2.2 Grunderwerbsteuer bei Einbringungsvorgängen	87
4 Zusammenfassung der Ergebnisse	89
Literatur- und Quellenverzeichnis	93

Immobilienverwaltende Kapitalgesellschaften
Steuerliche Vor- und Nachteile im Vergleich zur
Direktinvestition

Haasmann, H.

2015, XV, 100 S. 29 Abb., Softcover

ISBN: 978-3-658-09301-3