
Inhaltsverzeichnis

Teil I Grundlagen des Immobiliensteuerrechts

1 Immobilien im Steuerrecht	3
Ulrike Bär	
1.1 Grund und Boden und Gebäude	4
1.1.1 Zivilrechtlicher Blickwinkel: Rechtliche Einheit	4
1.1.2 Steuerrechtlicher Blickwinkel:	
Verschiedene Wirtschaftsgüter	4
1.1.2.1 Gebäude	5
1.1.2.2 Grund und Boden	6
1.1.2.3 Weitere Aufteilung in Wirtschaftsgüter	6
1.1.3 Rechtliches und wirtschaftliches Eigentum	6
1.1.3.1 Rechtliches Eigentum	7
1.1.3.2 Wirtschaftliches Eigentum	7
1.1.4 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	8
1.1.4.1 Allgemeine Grundsätze steuerrechtlicher Behandlung	9
1.1.4.2 Behandlung im Rahmen ausgewählter Steuerbereiche	10
1.1.5 Weitere praxisrelevante Einzelfälle zur Frage wirtschaftlichen Eigentums	11
1.1.5.1 Miete und Pacht	11
1.1.5.2 Immobilienleasing	11
1.1.5.3 Ein- und Umbauten	14
1.1.5.4 Übertragung von Grundstücken	14
1.1.5.5 Nießbrauch und Erbbaurecht	14
1.2 Dingliche Rechte an Immobilien	14
1.2.1 Wohnungs- und Teileigentum	15
1.2.1.1 Zivilrechtlicher Inhalt	15
1.2.1.2 Steuerrechtliche Behandlung	16

1.2.2	Erbbaurecht	16
1.2.2.1	Zivilrechtlicher Inhalt	16
1.2.2.2	Steuerrechtliche Behandlung	17
1.2.3	Nießbrauch	18
1.2.3.1	Zivilrechtlicher Inhalt	18
1.2.3.2	Ertragsteuerrechtliche Behandlung	19
1.2.3.3	Behandlung im Rahmen sonstiger Steuerarten	22
1.3	Vermögenszuordnung	22
1.3.1	Betriebs- oder Privatvermögen	23
1.3.1.1	Privatvermögen	23
1.3.1.2	Notwendiges und gewillkürtes Betriebsvermögen	24
1.3.1.3	Gemischte Nutzung	25
1.3.1.4	Sonderfall: Personengesellschaften	26
1.3.1.5	Abgrenzung: Freiberufliches Betriebsvermögen, Land- und Forstwirtschaft	27
1.3.2	Immobilien im gewerblichen Betriebsvermögen	28
1.3.2.1	Anlage- und Umlaufvermögen	28
1.3.2.2	Anschaffungskosten (auch: Anliegerbeiträge)	30
1.3.2.3	Herstellungskosten	33
1.3.2.4	Einlagen und Entnahmen	34
1.3.2.5	Betriebsvorrichtungen	41
1.4	Qualifizierung von Immobilieneinkünften	43
1.4.1	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	44
1.4.2	Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)	45
1.4.3	Sonstige (freiberufliche Tätigkeit, Land- und Forstwirtschaft, Kapitaleinkünfte (vGA), Arbeitslohn, wiederkehrende Bezüge)	45
1.4.3.1	Freiberufliche Tätigkeit (§ 18 EStG)	46
1.4.3.2	Land- und Forstwirtschaft (§ 13 EStG)	46
1.4.3.3	Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG)	47
1.4.3.4	Arbeitslohn (§ 19 EStG)	48
1.4.3.5	Sonstige Einkünfte (§ 22 EStG)	48
	Literatur	49
2	Einkommen-, Körperschaft- und Gewerbesteuer	51
	Jens Wrede	
2.1	Gewerbliche Tätigkeit vs. Vermögensverwaltung	51
2.1.1	Gewerbebetrieb	52
2.1.1.1	Begriff des Gewerbebetriebs	52
2.1.1.2	Vermietung und Verpachtung von Grundvermögen nur ausnahmsweise Gewerbebetrieb	52

2.1.1.3	Vermietung im Rahmen einer Betriebsaufspaltung ist Gewerbebetrieb.	55
2.1.2	Sonderfall: Gewerblicher Grundstückshandel	60
2.1.2.1	Entwicklung der Rechtsfigur des gewerblichen Grundstückshandels	60
2.1.2.2	Merkmale des gewerblichen Grundstückshandels	61
2.1.2.3	Rechtsfolgen des gewerblichen Grundstückshandels	65
2.1.3	Vermögensverwaltung und Ausgliederung gewerblicher Tätigkeiten	66
2.1.3.1	Begriff und Folgen der Vermögensverwaltung	66
2.1.3.2	Erhalt der Vermögensverwaltung durch Ausgliederung gewerblicher Tätigkeiten	67
2.2	Einkünfteermittlung	68
2.2.1	Arten der Einkünfteermittlung	68
2.2.1.1	Betriebsvermögensvergleich	68
2.2.1.2	Überschussrechnung	69
2.2.2	Betriebseinnahmen/Einnahmen	71
2.2.3	Betriebsausgaben/Werbungskosten	72
2.2.3.1	Absetzungen für Abnutzung	72
2.2.3.2	Erhaltungsaufwand	79
2.2.3.3	Schuldzinsen und Finanzierungskosten	80
2.2.4	Gewerbsteuerkürzung bei Grundbesitz	82
2.2.4.1	Kürzung für Grundbesitz im Betriebsvermögen	82
2.2.4.2	Erweiterte Kürzung bei Grundstücksunternehmen	84
2.3	Immobilienfinanzierung.	107
2.3.1	Arten der Immobilienfinanzierung	108
2.3.2	Abzugsfähigkeit von Finanzierungsaufwendungen	108
2.3.2.1	Grundsatz	108
2.3.2.2	Zinsschranke	109
2.3.2.3	Gewerbsteuerrechtliche Hinzurechnung der Entgelte für Schulden	113
2.3.3	Steuerabzug bei Schuldzinsen	114
2.3.3.1	Steuerabzug nach § 43 EStG	114
2.3.3.2	Steuerabzug nach § 50a Abs. 7 EStG	115
2.4	Veräußerungsgewinne	116
2.4.1	Immobilien im Betriebsvermögen	117
2.4.1.1	Grundsatz	117

	2.4.1.2	Steuerfreie Übertragung von Veräußerungsgewinnen und Rücklagenbildung nach § 6b EStG	118
	2.4.2	Immobilien im Privatvermögen	120
	2.4.2.1	Grundstückveräußerungen als private Veräußerungsgeschäfte (§ 23 EStG)	120
	2.4.2.2	Tatbestandsmerkmale des § 23 EStG	120
	2.4.2.3	Ausnahmen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude	121
	2.4.2.4	Ermittlung des Veräußerungsgewinns	122
2.5		Bauabzugssteuer	123
	2.5.1	Verpflichtung zum Steuerabzug	123
	2.5.1.1	Die Voraussetzungen der Regelung im Einzelnen	124
	2.5.1.2	Durchführung des Steuerabzugs und Haftung	128
	2.5.1.3	Anrechnung und Erstattung des Steuerabzugsbetrages	129
	2.5.1.4	Besonderheiten im Fall von DBA	130
	2.5.2	Ausnahmen von der Verpflichtung zum Steuerabzug	130
	2.5.2.1	Freistellungsbescheinigung	131
	2.5.2.2	Bagatellgrenze	132
	2.5.2.3	Zwei-Wohnungs-Regelung	133
2.6		Annex: Investitionszulagen	134
	2.6.1	Überblick	134
	2.6.2	Investitionszulagen als Risiko bei Immobilienverkäufen und Unternehmenstransaktionen	135
	2.6.2.1	Verwendungsvoraussetzungen und Fristlauf	135
	2.6.2.2	Folgen einer Verletzung	136
		Literatur	137
3		Umsatzsteuer	139
		Hendrik Marchal	
	3.1	Ausgangsumsätze	140
	3.1.1	Grundstücksveräußerung	140
	3.1.1.1	Veräußerung eines Grundstücks als steuerbarer Umsatz	141
	3.1.1.2	Veräußerung eines Grundstücks als nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen	141
	3.1.1.3	Steuerbefreiung für die Grundstücksveräußerung sowie Verzicht auf Steuerbefreiung	148
	3.1.2	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	155
	3.1.2.1	Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG	155

3.1.2.2	Verzicht auf die Steuerbefreiung (Option zur Umsatzsteuer nach § 9 UStG)	158
3.1.2.3	Umsatzsteuerliche Behandlung von sonstigen Zahlungen	161
3.1.3	Bauleistungen.	163
3.1.3.1	Allgemeines.	163
3.1.3.2	Bauleistungen in der Zeit vor dem 15. Februar 2014.	163
3.1.3.3	Bauleistungen in der Zeit nach dem 14. Februar und vor dem 1. Oktober 2014	165
3.1.3.4	Bauleistungen in der Zeit nach dem 30. September 2014.	165
3.1.4	Lieferungen von Betriebsvorrichtungen.	166
3.2	Vorsteuerabzug, § 15 UStG	167
3.2.1	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	167
3.2.2	Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs.	168
3.2.2.1	Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UStG.	168
3.2.2.2	Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UStG.	173
3.2.3	Ausschluss des Vorsteuerabzugs	174
3.2.3.1	Ausschluss des Vorsteuerabzugs bei teilweise unternehmerischer Nutzung eines bebauten Grundstücks (§ 15 Abs. 1b UStG).	174
3.2.3.2	Ausschluss des Vorsteuerabzugs bei Verwendung der Eingangsleistungen für steuerfreie Ausgangsumsätze (§ 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 UStG)	174
3.2.4	Aufteilung der Vorsteuerbeträge	175
3.2.4.1	Allgemeines zur Vorsteueraufteilung	175
3.2.4.2	Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Grundstücken	176
3.3	Berichtigung des Vorsteuerabzugs, § 15a UStG	179
3.3.1	Berichtigungsobjekte i. S. v. § 15a UStG	181
3.3.2	Dauer, Beginn und Ende des Berichtigungszeitraums.	183
3.3.2.1	Dauer des Berichtigungszeitraums	183
3.3.2.2	Beginn des Berichtigungszeitraums	184
3.3.2.3	Ende des Berichtigungszeitraums.	184
3.3.3	Berichtigungsereignis i. S. d. § 15a UStG	185
3.3.4	Berichtigungsvolumen	187
	Literatur.	187

4	Grunderwerbsteuer	189
	Johann Wagner und Nico Fuchs	
4.1	Grundlagen	190
4.1.1	Erwerbstatbestände	190
4.1.2	Grundstücksbegriff	190
4.1.2.1	Grundstücksbestandteile	190
4.1.2.2	Einschränkung des bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs	193
4.1.2.3	Erweiterung des bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs	194
4.1.3	Allgemeine Steuervergünstigungen	194
4.1.4	Bemessungsgrundlage	195
4.1.4.1	Grundsatz: Wert der Gegenleistung	195
4.1.4.2	Beim Share Deal und in anderen Ausnahmefällen: Grundstückswert	196
4.1.5	Steuersatz	198
4.1.6	Steuerschuldner	199
4.1.6.1	Übersicht	199
4.1.6.2	Mehrere Steuerschuldner; abweichende Vereinbarungen	199
4.1.7	Steuerentstehung	199
4.1.7.1	Grundsatz	199
4.1.7.2	Aufschiebende Befristung	199
4.1.7.3	Aufschiebende Bedingung	200
4.1.7.4	Genehmigungserfordernis	200
4.1.8	Rückgängigmachung von Erwerbstatbeständen	201
4.1.8.1	Rückgängigmachen des Erwerbsvorgangs und Rückerwerb	201
4.1.8.2	Herabsetzung der Gegenleistung	202
4.1.8.3	Ordnungsgemäße Anzeige (§ 16 Abs. 5 GrEStG)	202
4.2	Grunderwerbsteuer beim Asset Deal	203
4.2.1	Unmittelbarer Grundstückserwerb durch Abschluss eines Kaufvertrags oder eines ähnlichen Rechtsgeschäfts (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG)	203
4.2.1.1	Wirksamer Kaufvertrag	203
4.2.1.2	Vorverträge; Put- und Call-Optionen	204
4.2.1.3	Grundstücksschenkungen	204
4.2.2	Auflassung eines Grundstücks ohne vorausgehendes schuldrechtliches Geschäft (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG)	204
4.2.3	Rechtsträgerwechsel kraft Gesetzes (Umwandlungsvorgänge, Anwachsung, Liquidation, Erbschaft; § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG)	205

4.2.4	Zweiterwerb von Kaufoptionen (sog. Zwischenerwerb eines Grundstücks, § 1 Abs. 1 Nr. 6 und 7 GrEStG)	206
4.2.5	Erwerb der Verwertungsbefugnis (§ 1 Abs. 2 GrEStG)	207
4.2.5.1	Grundsätze.	207
4.2.5.2	Problematische Fallgruppen	209
4.2.6	Erwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 GrEStG)	210
4.3	Grunderwerbsteuer beim Share Deal.	211
4.3.1	Änderungen im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft (§ 1 Abs. 2a GrEStG).	211
4.3.1.1	Unmittelbarer oder mittelbarer Übergang von mindestens 95 % der Anteile am Vermögen einer Grundstücksgesellschaft.	212
4.3.1.2	Altgesellschafter – Neugesellschafter.	215
4.3.1.3	Zur Gesellschaft „gehörendes“ Grundstück	216
4.3.2	Anteilsvereinigung und -übertragung (§ 1 Abs. 3 GrEStG).	217
4.3.2.1	Unmittelbare und mittelbare Anteilsübertragung/-vereinigung	218
4.3.2.2	Grunderwerbsteuerliche Organschaft	220
4.3.2.3	Nachrangigkeit im Verhältnis zu § 1 Abs. 2a GrEStG	224
4.3.3	Erwerb einer wirtschaftlichen Beteiligung (§ 1 Abs. 3a GrEStG).	224
4.3.3.1	Wirtschaftliche Beteiligung.	225
4.3.3.2	Maßgeblichkeit des schuldrechtlichen Geschäfts.	226
4.4	Treuhanderwerb	227
4.4.1	Treuhand am Grundstück.	228
4.4.2	Treuhand am Gesellschaftsanteil	228
4.5	Aufeinanderfolge von Erwerbstatbeständen (§ 1 Abs. 6 GrEStG)	229
4.6	Steuervergünstigungen und -befreiungen bei Personengesellschaften und im Konzern (§§ 5 bis 7 GrEStG).	231
4.6.1	Übertragungen zwischen Personengesellschaften und ihren Gesellschaftern (§§ 5, 6, 7 Abs. 2 und 3 GrEStG).	231
4.6.1.1	Übertragung eines Grundstücks	231
4.6.1.2	Übertragung nach Aufteilung in Teilgrundstücke.	235
4.6.1.3	Geltung auch für Erbengemeinschaften und strukturell vergleichbare Auslandsgesellschaften.	236
4.6.2	Umstrukturierungen im Konzern (§ 6a GrEStG).	236

4.7	Verfahren: Zuständigkeit, Anzeigepflichten und Unbedenklichkeitsbescheinigung.	238
4.7.1	Zuständigkeit	238
4.7.2	Anzeigepflichten	238
4.7.3	Unbedenklichkeitsbescheinigung.	240
	Literatur.	241
5	Erbschaft- und Schenkungsteuer	243
	Michael Marquardt	
5.1	Grundlagen.	244
5.1.1	Erwerb von Todes wegen	244
5.1.2	Schenkung unter Lebenden	244
5.1.3	Gestaltungsmöglichkeiten	244
5.1.3.1	Mittelbare Grundstücksschenkungen	244
5.1.3.2	Unerkannte Schenkungen/Wertverschiebungen/ disquotale Einlagen.	245
5.1.3.3	Kettenschenkungen unter Ausnutzung der Freibeträge.	247
5.1.3.4	Spezialfall: Familienheim	247
5.2	Bemessungsgrundlage der Erbschaft- und Schenkungsteuer	248
5.2.1	Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung.	248
5.2.1.1	Entscheidung des BVerfG vom 22.06.1995 – Verwerfung der Einheitswertbesteuerung.	248
5.2.1.2	Entscheidung des BVerfG vom 07.11.2006 – Verwerfung des Bewertungsverfahrens.	249
5.2.1.3	Entscheidung des BVerfG vom 17.12.2014 – Verschonung von Unternehmensvermögen.	249
5.2.1.4	Neuregelung des Erbschaftsteuergesetzes.	250
5.2.2	Bewertungsgesetz (BewG).	251
5.3	Sonstiges	252
5.3.1	Weitere Steuerbefreiungen.	252
5.3.1.1	§ 13 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG – Kulturgüter	253
5.3.1.2	§ 13 Abs. 1 Nr. 3 ErbStG – Grundbesitz zu Erholungszwecken	253
5.3.1.3	§ 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG – Erwerb des Familienheims von Todes wegen	254
5.3.1.4	§ 13c ErbStG – Verschonung von vermieteten Wohnimmobilien.	254
5.3.2	Steuerschuldner/Steuersätze/Freibeträge	255
	Literatur.	255

6	Grundsteuer	257
	Hendrik Marchal	
6.1	Steuergegenstand	258
6.2	Bemessungsgrundlage	259
6.2.1	Feststellung des Einheitswerts	260
6.2.1.1	Grundlagen zur Feststellung des Einheitswerts von Grundstücken	260
6.2.1.2	Bewertung mit dem gemeinen Wert i. S. d. § 9 BewG.	261
6.2.1.3	Ertragswertverfahren §§ 78 ff. BewG	261
6.2.1.4	Sachwertverfahren §§ 83 ff. BewG.	262
6.2.2	Steermessbetrag	263
6.2.3	Hebesatz	263
6.3	Steuerbefreiungen	264
6.4	Steuerschuldner und Haftungsschuldner	265
6.4.1	Steuerschuldner	265
6.4.2	Haftungsschuldner	266
6.5	Entstehung und Festsetzung der Grundsteuer	266
6.5.1	Entstehung	266
6.5.2	Festsetzung der Grundsteuer	267
6.6	Erlass der Grundsteuer	267
	Literatur.	268

Teil II Besteuerung nach Rechtsträgerschaft

7	Personengesellschaften	271
	Johann Wagner	
7.1	Erscheinungsformen der Immobilien-Personengesellschaft	271
7.1.1	Vermögensverwaltende Personengesellschaft	272
7.1.2	Mitunternehmerschaft	272
7.1.2.1	Gewerbliche Betätigung	272
7.1.2.2	Umqualifizierung der Einkünfte	273
7.1.3	Sonderfall 1: Gewerbliche Prägung und Entprägung.	279
7.1.3.1	Voraussetzungen der gewerblichen Prägung.	280
7.1.3.2	Möglichkeiten der Entprägung	283
7.1.3.3	Folgen der Entprägung	284
7.1.4	Sonderfall 2: ZebraGesellschaft	284
7.2	Besteuerung der Immobilien-Personengesellschaft über den Lebenszyklus des Investments	285
7.2.1	Grundsätze der Ertragsbesteuerung von Personengesellschaften	285
7.2.1.1	Transparenzprinzip	285

7.2.1.2	Ergebnisermittlung	286
7.2.1.3	Besonderheiten bei der Gewerbesteuer	286
7.2.2	Gründung und Erwerb	287
7.2.2.1	Gründung einer Immobilien-Personengesellschaft	287
7.2.2.2	Erwerb eines Anteils an einer Immobilien- Personengesellschaft	289
7.2.2.3	Anschaffung bzw. Herstellung einer Immobilie durch eine Immobilien-Personengesellschaft	289
7.2.3	Nutzungsphase	289
7.2.3.1	Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter	290
7.2.3.2	Zinsschranke	290
7.2.3.3	Verluste bei beschränkter Haftung	292
7.2.3.4	Überentnahmen	292
7.2.3.5	Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	293
7.2.4	Veräußerung	294
7.2.4.1	Veräußerung des Grundbesitzes durch die Personengesellschaft	295
7.2.4.2	Veräußerung der Beteiligung an der Personengesellschaft	295
7.3	Verfahrensfragen	296
7.3.1	Einkommensteuer	296
7.3.2	Sonderfall Zebagesellschaften	297
7.3.3	Gewerbesteuer	298
	Literatur	299
8	Kapitalgesellschaften	301
	Johann Wagner und Nico Fuchs	
8.1	Erscheinungsformen der Immobilien-Kapitalgesellschaft	301
8.2	Besteuerung der Immobilien-Kapitalgesellschaft über den Lebenszyklus des Investments	302
8.2.1	Grundsätze der Ertragsbesteuerung von Kapitalgesellschaften	302
8.2.2	Gründung und Erwerb	303
8.2.2.1	Einbringung von Immobilien als Sacheinlage	303
8.2.2.2	Anschaffung bzw. Herstellung einer Immobilie durch eine Immobilien-Kapitalgesellschaft	306
8.2.2.3	Erwerb eines Anteils an einer Immobilien- Kapitalgesellschaft	309
8.2.3	Nutzungsphase	310

8.2.3.1	Gesellschaftsebene: Besteuerung der Gewinne mit Körperschaft- und Gewerbesteuer	310
8.2.3.2	Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter.	312
8.2.4	Veräußerung	314
8.2.4.1	Veräußerung des Grundbesitzes durch die Kapitalgesellschaft	314
8.2.4.2	Veräußerung der Beteiligung an der Kapitalgesellschaft.	314
8.2.4.3	Untergang von Verlust- und Zinsvorträgen	315
	Literatur.	316
9	Investmentvehikel	317
	Katja Scharkowski	
9.1	Investmentvermögen	319
9.1.1	Investmentvermögensbegriff	320
9.1.1.1	Organismus	320
9.1.1.2	Einsammeln von Kapital.	321
9.1.1.3	Von einer Anzahl von Anlegern.	322
9.1.1.4	Feste Anlagestrategie	322
9.1.1.5	Investition zum Nutzen der Anleger	323
9.1.1.6	Kein operativ tätiges Unternehmen.	324
9.1.2	OGAW und AIF	325
9.1.3	Investmentvermögensarten: Investmentfonds und Investitionsgesellschaften	325
9.2	Investmentfonds	326
9.2.1	Tatbestandsvoraussetzungen des Investmentfondsbegriffs	326
9.2.1.1	Ausschluss der aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung	327
9.2.1.2	Weitere immobilisenspezifische Besonderheiten des Investmentfondsbegriffs	330
9.2.2	Rechtstypenzwang	331
9.2.3	Besteuerung von Investmentfonds	332
9.2.3.1	Grundlagen	332
9.2.3.2	Laufende Besteuerung nach dem InvStG	336
9.3	Investitionsgesellschaften	345
9.3.1	Rechtsformen von Investitionsgesellschaften	347
9.3.1.1	Personen-Investitionsgesellschaften	347
9.3.1.2	Kapital-Investitionsgesellschaften.	348
9.3.2	Besteuerung von Investitionsgesellschaften.	348
9.3.2.1	Besteuerung von Personen-Investitionsgesellschaften	348

	9.3.2.2	Besteuerung von Kapital-Investitionsgesellschaften.	352
9.4		Änderungen nach dem InvStG 2018	356
	9.4.1	Investmentfonds und Spezialfonds.	357
		9.4.1.1 Investmentfonds	357
		9.4.1.2 Spezial-Investmentfonds	358
	9.4.2	Intransparente Besteuerung von Investmentfonds	358
		9.4.2.1 Körperschaftsteuer	358
		9.4.2.2 Gewerbesteuer	361
		9.4.2.3 Umsatzsteuer	363
	9.4.3	Besteuerung auf Ebene der Anleger	364
		9.4.3.1 Investmenterträge	364
		9.4.3.2 Besteuerung der Erträge	366
		9.4.3.3 Teilfreistellungen	366
	9.4.4	Spezial-Investmentfonds	367
		9.4.4.1 Wesentliche Neuerungen bzgl. der Anlagebestimmungen	367
		9.4.4.2 Besteuerung auf Ebene des Spezial-Investmentfonds	368
		9.4.4.3 Besteuerung auf Anlegerebene	369
	9.4.5	Inkrafttreten des InvStG 2018	371
		9.4.5.1 Auswirkungen des Übergangs zum InvStG 2018 auf Anlegerebene	371
		9.4.5.2 Auswirkungen des Übergangs zum InvStG 2018 auf Fondsebene	372
9.5		Offene und geschlossene Immobilienfonds	373
	9.5.1	Offene Immobilienfonds	373
	9.5.2	Geschlossene Immobilienfonds	374
		9.5.2.1 Begriff und Besteuerung	374
		9.5.2.2 Wagniskapital-Gesellschaften	375
		9.5.2.3 Steuerstundungsmodelle	375
		Literatur	376
10		REIT-AGs	379
		Katja Scharkowski	
	10.1	Besondere Pflichten des REITs	379
	10.2	Besteuerung	380
		10.2.1 Besteuerung auf Ebene des REITs	380
		10.2.2 Besteuerung auf Ebene der Anteilseigner	380
	10.3	Verhältnis zum InvStG	381
		Literatur	381

Teil III Internationales Immobiliensteuerrecht

11 Grenzüberschreitende Investitionen in deutsche Immobilien	385
Michael Marquardt und Ulrike Bär	
11.1 Ausländische Investoren	386
11.2 Besteuerungsrecht	386
11.2.1 Wege zur Vermeidung von Doppelbesteuerungen	386
11.2.2 Wirkungsweise von Doppelbesteuerungsabkommen bei Immobilienerträgen	387
11.2.2.1 Doppelbesteuerung durch Anknüpfung an Ansässigkeit/Einkunftsquelle	387
11.2.2.2 Doppelbesteuerung durch Doppelansässigkeit	388
11.3 Direktinvestitionen	389
11.3.1 Grundstücksverwaltung oder gewerbliche Tätigkeit	389
11.3.1.1 Laufende Immobilienerträge	389
11.3.1.2 Veräußerungserträge	390
11.3.2 Beschränkte Steuerpflicht: Einkommen- und Körperschaftsteuer	390
11.3.2.1 Natürliche Personen	391
11.3.2.2 Ausländische Kapitalgesellschaften	392
11.3.2.3 Gewerbesteuer	393
11.3.2.4 Sonderfall: Veräußerung der Anteile an der ausländischen Kapitalgesellschaft	397
11.3.3 Zurechnungssubjekt der Erträge	397
11.3.3.1 Rechtsformvergleich	397
11.3.3.2 Sonstige Anforderungen	398
11.3.4 Weitere Steuern	399
11.3.4.1 Umsatzsteuer	399
11.3.4.2 Grunderwerbsteuer	399
11.3.4.3 Grundsteuer	399
11.4 Grundstücksgesellschaften	399
11.4.1 Inländische Personengesellschaften	400
11.4.1.1 Organisatorische Vorteile	400
11.4.1.2 Mitunternehmerschaft oder Vermögensverwaltung	400
11.4.1.3 GmbH & Co. KG	402
11.4.1.4 Beschränkte Steuerpflicht des Investors	403
11.4.1.5 Gewerbesteuer	407
11.4.2 Inländische Kapitalgesellschaften	407
11.4.2.1 Grundstückseigentum einer Körperschaft	407
11.4.2.2 Dividendeneinkünfte des Investors	408
11.4.2.3 Veräußerungsgewinne	412

11.5	Investitionen in inländische Investmentvermögen	415
11.5.1	Inländische Investmentfonds	415
11.5.1.1	Transparente Besteuerung	415
11.5.1.2	Semi-transparente Besteuerung	416
11.5.1.3	Intransparente Besteuerung	417
11.5.2	Inländische Investitionsgesellschaften	417
11.5.2.1	Personen-Investitionsgesellschaften	418
11.5.2.2	Kapital-Investitionsgesellschaften	418
	Literatur	418
12	Grenzüberschreitende Investitionen in ausländische Immobilien	419
	Michael Marquardt und Ulrike Bär	
12.1	Direkte Investitionen	419
12.1.1	Welteinkommensprinzip	419
12.1.2	Vermeidung der Doppelbesteuerung	420
12.1.2.1	DBA	420
12.1.2.2	Unilaterale Maßnahmen	421
12.2	Beteiligung an ausländischen Gesellschaften	422
12.2.1	Ausländische Personengesellschaften	423
12.2.1.1	Besteuerung im Inland	423
12.2.1.2	DBA	423
12.2.2	Ausländische Kapitalgesellschaften	426
12.2.2.1	Laufende Erträge der Gesellschaft	426
12.2.2.2	Besteuerung der Ausschüttungen	427
12.2.2.3	Veräußerung und Liquidation	429
12.2.3	Mittelbare Beteiligungen an ausländischen Gesellschaften	431
12.2.3.1	Einführung	431
12.2.3.2	Substanzanforderungen	431
12.2.3.3	Nachgeschaltete Zwischengesellschaften	432
12.2.3.4	Mittelbare Veräußerung ausländischer Immobilien-gesellschaften	432
12.3	Investitionen in ausländische Investmentvermögen	433
12.3.1	Ausländische Investmentfonds	433
12.3.1.1	Transparente Besteuerung	433
12.3.1.2	Semi-transparente Besteuerung	433
12.3.1.3	Intransparente Besteuerung und Schlussbesteuerung	434
12.3.2	Ausländische Investitionsgesellschaften	434
12.3.2.1	Personen-Investitionsgesellschaften	434
12.3.2.2	Kapital-Investitionsgesellschaften	434
	Literatur	435
	Stichwortverzeichnis	437

Praxishandbuch Immobiliensteuerrecht
Erwerb, Verwaltung, Veräußerung
Marquardt, M.; Wagner, J. (Hrsg.)
2017, XXVII, 448 S. 16 Abb., Hardcover
ISBN: 978-3-658-10417-7