

Jürgen Lindauer

Immobilien und Steuern

Kompakte Darstellung
für die Praxis



Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Literaturverzeichnis	7
§ 1 Allgemeiner Teil	21
A. Einleitung	21
B. Übersicht über die Besteuerung von Immobilienvermögen	24
I. Art der wirtschaftlichen Betätigung	24
1. Besteuerung des Erwerbsvorgangs	24
a) Grunderwerbsteuer	24
b) Umsatzsteuer	24
c) Erbschaft- und Schenkungsteuer	25
d) Ertragsteuern	25
2. Besteuerung der Nutzung der Immobilie	26
a) Umsatzsteuer	26
b) Grundsteuer	27
c) Ertragsteuern	28
3. Besteuerung der Veräußerung bzw. Übertragung	29
a) Erbschaft- und Schenkungsteuer/ Verkehrsteuern	29
b) Ertragsteuern	29
4. Besteuerung mit Auslandsbezug	30
a) Deutsche Immobilie eines Steuerausländers	30
b) Besteuerung eines Steuerinländers mit ausländischer Immobilie	31
II. Zuordnung zum Betriebsvermögen bzw. zum Privatvermögen	32
1. Betriebsvermögen	33
a) Notwendiges Betriebsvermögen	33
b) Gewillkürtes Betriebsvermögen	34
2. Privatvermögen	35
C. Finanzierung der Immobilie	36
I. Grundsätzliches	36
II. Steuerliche Auswirkungen der Fremdfinanzierung	36
1. Fehlende Einkünfteerzielungsabsicht	36
2. Beschränkung des Zinsabzugs bei den Gewinneinkunftsarten (Zinsschranke)	37
3. Schuldzinsen bei gemischt genutzten Gebäuden	38
4. Darlehensaufnahme durch Ehegatten	39
5. Schuldzinsenabzug nach Beendigung der Einkünfteerzielung	39
D. Zerlegung eines Grundstücks in seine Bestandteile aus steuerlicher Sicht	40
I. Grundstück (unbewegliches Vermögen)	40
1. Grundstücksgleiche Rechte	41
a) Erbbaurecht	41
b) Wohnungseigentum/Teileigentum	42
II. Grund und Boden	42
III. Gebäude	42

1.	Bedeutungszusammenhang	42
2.	Begriff	43
3.	Gebäude als einheitliches Wirtschaftsgut	44
IV.	Gebäudeteile	44
1.	Unselbständige Gebäudeteile	45
2.	Selbständige Gebäudeteile	45
a)	Betriebsvorrichtungen	46
b)	Scheinbestandteile	46
c)	Mietereinbauten und -umbauten	47
d)	Ladeneinbauten	47
3.	Selbständige Wirtschaftsgüter	48
V.	Sonstige mit dem Gebäude zusammenhängende Definitionen	48
1.	Wohnung	48
2.	Häusliches Arbeitszimmer	49
E.	Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum	50
I.	Grundsätzliches	50
II.	Auseinanderfallen von wirtschaftlichem und zivilrechtlichem Eigentum	50
1.	Eigentumsübertragung eines Grundstücks	51
2.	Leasing/Nutzungsüberlassung	51
a)	Operating-Leasing	52
aa)	Definition	52
bb)	Wirtschaftliche Zuordnung	53
b)	Finanzierungsleasing	53
aa)	Spezialleasing	53
bb)	Teilamortisationsvertrag	54
cc)	Vollamortisationsvertrag	55
c)	Mietkauf	57
d)	Sale-and-lease-back	57
3.	Nießbrauch	57
4.	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	58
5.	Erbbaurecht	58
6.	Mietereinbauten bzw. -umbauten	58
7.	Treuhandverhältnisse	60
F.	Bewertung von Immobilien	62
I.	Bewertungsmaßstäbe nach HGB/ESTG	62
1.	Anschaffungskosten	63
a)	Anschaffungspreis	64
aa)	Beginn des Anschaffungsvorgangs	65
bb)	Aufteilung von Anschaffungskosten	65
b)	Anschaffungsnebenkosten	66
c)	Nachträgliche Anschaffungskosten	66
d)	Anschaffungspreisminderungen	67
e)	Ansatz der Anschaffungskosten	67
2.	Herstellungskosten	67
a)	Definition	67

b)	Abgrenzung zu Anschaffungskosten	68
c)	Abgrenzung zum Erhaltungsaufwand	68
d)	Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen	68
e)	Abbruchkosten	70
f)	Ermittlung der Herstellungskosten	71
g)	Ansatz der Herstellungskosten	72
3.	Erhaltungsaufwand	72
a)	Definition	72
b)	Steuerliche Behandlung	73
4.	Teilwert	73
a)	Bedeutung	73
b)	Begriffsbestimmung	73
c)	Wertermittlung	74
5.	Gemeiner Wert	75
a)	Bedeutung	75
b)	Wertermittlung	75
II.	AfA	75
1.	Grundsätzliches	75
2.	AfA-Berechtigung	76
a)	AfA-Berechtigung bei Miteigentum	76
b)	Drittaufwand	76
3.	Bemessungsgrundlage	77
4.	AfA-Arten	77
5.	Regelmäßige AfA	78
a)	Beginn/Ende der AfA	78
b)	AfA-Objekte	79
aa)	Gebäude/unselbständige Gebäudeteile	80
bb)	Selbständige Gebäudeteile	80
cc)	Selbständige Wirtschaftsgüter	80
c)	AfA-Methoden	81
aa)	Lineare AfA	81
bb)	Degressive AfA	83
6.	Erhöhte Absetzung (planmäßige AfA)	83
a)	Anwendungsfälle der erhöhten Absetzung	83
aa)	Wirtschaftsgüter, die dem Umweltschutz dienen, § 7d EStG	84
bb)	Gebäude in Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, § 7h EStG	84
cc)	Baudenkmäler, § 7i EStG	84
b)	Voraussetzungen des § 7a EStG	84
aa)	AfA auf nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten	85
bb)	AfA auf Anzahlungen und Teilerstellungskosten	85
cc)	Mehrere Beteiligte an einer Immobilie	85
7.	Außerordentliche AfA	85
8.	Abschreibungen von Immobilien im Handelsrecht	86
a)	Planmäßige Abschreibung	86

b)	Abschreibung im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung	87
c)	Außerplanmäßige Abschreibung	87
III.	Bewertung von Grundbesitz nach dem Bewertungsgesetz (BewG)	87
1.	Einheitswertermittlung (für Zwecke der Grundsteuer)	88
a)	Grundstücke des Grundvermögens	89
aa)	Unbebaute Grundstückstücke	89
bb)	Bebaute Grundstücke	89
(1)	Ertragswertverfahren	89
(2)	Sachwertverfahren	90
cc)	Grundstück im Zustand der Bebauung	91
dd)	Grundstücke mit einem Erbbaurecht	91
ee)	Wohnungs- und Teileigentum	92
ff)	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	92
b)	Grundstücke des Betriebsvermögens (Betriebsgrundstücke)	92
2.	Bedarfsbewertung (für Zwecke der Grunderwerbsteuer)	92
a)	Verfassungsrechtliche Aspekte	93
b)	Grundstücke des Grundvermögens	93
aa)	Unbebaute Grundstücke	94
bb)	Bebaute Grundstücke	94
3.	Bewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer	95
a)	Grundstücke des Grundvermögens	96
aa)	Unbebaute Grundstücke	96
bb)	Bebaute Grundstücke	97
(1)	Vergleichswertverfahren	97
(2)	Ertragswertverfahren	98
(3)	Sachwertverfahren	100
cc)	Grundstück mit einem Erbbaurecht	101
(1)	Bewertung des Erbbaurechts	101
(2)	Bewertung des Erbbaugrundstücks	102
dd)	Gebäude auf fremdem Grund und Boden, § 195 BewG	103
(1)	Bewertung des Gebäudes	103
(2)	Bewertung des belasteten Grundstücks	103
ee)	Grundstücke im Zustand der Bebauung, § 196 BewG	104
b)	Bewertung von Grundbesitz im Rahmen des Betriebsvermögens	104
c)	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	104
§ 2	Besonderer Teil	105
	A. Direktinvestition	106
	I. Besteuerung des Erwerbs	106
	1. Grunderwerbsteuerliche Aspekte	106
	a) steuerbare Rechtsvorgänge	106
	b) Bemessungsgrundlage	107
	aa) Grundsätzliches	107
	bb) Einheitliches Vertragswerk	108
	c) Steuerbefreiungen	109
	d) Steuersatz	110

e)	Steuerschuldner	110
f)	Zur Entstehung, Festsetzung und Zahlung der Grunderwerbsteuer	110
g)	Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer	110
h)	Anzeigespflicht	111
2.	Umsatzsteuerliche Aspekte	111
a)	Steuerbarkeit des Erwerbsvorgangs	111
b)	Steuerpflichtigkeit des Erwerbsvorgangs	113
c)	Verkauf mit Option zur Umsatzsteuer	113
d)	Bemessungsgrundlage	114
e)	Schuldner der Umsatzsteuer bei Verkauf mit Option	114
f)	Berechtigung zum Vorsteuerabzug bei Ausführung steuerpflichtiger Umsätze	114
g)	Ertragsteuerliche Behandlung der Vorsteuern	115
3.	Ertragsteuerliche Aspekte	115
a)	Entgeltlicher Erwerb	116
aa)	Steuerliche Behandlung von Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	116
bb)	Erwerb durch Tausch	116
b)	Unentgeltlicher Erwerb (Schenkung)	117
aa)	Zuführung in das Betriebsvermögen	117
bb)	Zuführung in das Privatvermögen	117
cc)	Gemischte Schenkung	117
4.	Steuerliche Förderung (InvZulG)	118
II.	Besteuerung der Nutzung	118
1.	Ertragsteuerliche Aspekte	119
a)	Abgrenzung Gewerbebetrieb/Vermögensverwaltung i.R.d. Immobilienutzung	119
aa)	Gewerbliche Vermietung	120
bb)	Betriebsaufspaltung	122
(1)	Grundsätzliches	122
(2)	Voraussetzungen	122
(3)	Beginn und Ende der Betriebsaufspaltung	124
(4)	Steuerliche Folgen	124
cc)	Gewerblicher Grundstückshandel	125
b)	Immobilie im Privatvermögen	125
aa)	Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	126
(1)	Sonderausgabenabzug gem. § 10f EStG	126
(2)	Riester-Rente	126
(3)	Ermäßigung des Einkommensteuertarifs für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	127
bb)	Nutzung zu eigenen beruflichen Zwecken (häusliches Arbeitszimmer)	129
(1)	Grundsätzliches	129
(2)	Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung	129

(3)	Vermietung des häuslichen Arbeitszimmers an Arbeitgeber	130
(4)	Verfassungsmäßigkeit des § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 6b EStG	131
cc)	Nutzung zu fremden Wohn- bzw. betrieblichen Zwecken	131
(1)	Grundsätzliches	131
(2)	Einkünfteerzielungsabsicht (Abgrenzung zur Liebhaberei)	132
(3)	Totalüberschussprognose (Widerlegung der negativen Beweiszeichen)	135
(4)	Besonderheiten bei teilweise vermieteter, teilweise selbstgenutzter Ferienwohnung	136
(5)	Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. 21 EStG	136
(6)	Einnahmen	137
(7)	Umlagen (Nebenkosten)	137
(8)	Werbungskosten im Zusammenhang mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 21 EStG	137
(9)	Bagatellgrenze	141
(10)	Behandlung von Zuschüssen	141
(11)	Mietverträge zwischen Angehörigen	143
(12)	Überkreuzvermietung	144
c)	Immobilie im Betriebsvermögen	144
aa)	Einkünfteerzielungsabsicht	144
bb)	Einkünfteermittlung	145
cc)	Betriebsausgaben/Aufwendungen	145
(1)	AfA	146
(2)	Aufwendungen für das Arbeitszimmer	146
dd)	Gewerbesteuer	147
2.	Umsatzsteuerliche Aspekte i. R. der Immobiliennutzung	147
a)	Umsatzsteuerbarkeit des Vermietungsumsatzes	147
b)	Umsatzsteuerbefreiung des Vermietungsumsatzes	147
c)	Optionsrecht des Vermieters	149
d)	Berechtigung zum Vorsteuerabzug bei Ausführung steuerpflichtiger Umsätze	150
aa)	Teilweise Nutzung für unternehmerische Zwecke und teilweise private Zwecke	150
bb)	Teilweise Verwendung für Umsätze, die den Vorsteuerabzug begründen	151
cc)	Nutzungsänderung	152
dd)	Berichtigung des Vorsteuerabzuges nach § 15a UStG im Zusammenhang mit Immobilien	152
(1)	Korrekturen bei Immobilien im ertragsteuerlichen Anlagevermögen	153
(2)	Korrekturen bei Immobilien im ertragsteuerlichen Umlaufvermögen	153
(3)	Korrekturen bei eingebauten Wirtschaftsgüter oder sonstigen Leistungen an einer Immobilie	154

(4)	Korrekturen bei sonstigen Leistungen an einer Immobilie	154
(5)	Korrekturen bei bestimmten sonstigen Leistungen, die nicht an einer Immobilie ausgeführt werden	155
(6)	Korrekturen bei nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten	155
e)	Bemessungsgrundlage/Steuerschuldner	155
f)	Steuersatz	156
g)	Ertragsteuerliche Behandlung der Umsatzsteuer	156
3.	Grundsteuerliche Aspekte	157
a)	Grundsätzliches	157
b)	Steuergegenstand	157
c)	Steuerbefreiungen	157
d)	Steuerschuldner	157
e)	Haftungsschuldner	158
f)	Bemessung der Grundsteuer	158
g)	Festsetzung der Grundsteuer	159
h)	Erhebung der Grundsteuer	159
i)	Erlass der Grundsteuer	159
4.	Zweitwohnungsteuer	161
III.	Besteuerung der Veräußerung	162
1.	Veräußerung einer im Betriebsvermögen befindlichen Immobilie	163
a)	Einzelveräußerung	163
b)	Entnahme	164
aa)	Ertragsteuerliche Rechtsfolgen	164
bb)	Umsatzsteuerliche Rechtsfolgen	165
c)	Gewerblicher Grundstückshandel	165
aa)	Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 EStG	166
(1)	Nachhaltigkeit	166
(2)	Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	166
bb)	Überschreitung der reinen Vermögensverwaltung	167
cc)	Einzubeziehende Objekte	168
dd)	Einzubeziehende Tätigkeiten	168
ee)	Zeitlicher Zusammenhang	169
ff)	Rechtsfolgen des gewerblichen Grundstückshandels	170
2.	Veräußerung der im Privatvermögen befindlichen Immobilie	170
a)	Grundsatz	170
b)	Berechnung der Haltefrist	171
aa)	Anschaffung/Herstellung	171
bb)	Veräußerung	172
c)	Ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzte Grundstücke	173
aa)	Begünstigte Wirtschaftsgüter	173
bb)	Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	174
d)	Veräußerungsgewinn	174
aa)	Grundsatz der Einkunftsermittlung aus privaten Veräußerungsgeschäften	174
(1)	Anschaffungs- und Herstellungskosten	175

(2) Werbungskosten	175
(3) Fiktion der Anschaffung bzw. Veräußerung	175
(4) Teilweise entgeltlich erworbenes Gebäude	175
(5) Teilweise zu eigenen Wohnzwecken genutztes Gebäude	176
bb) Zeitpunkt der Besteuerung des Veräußerungsgewinns	176
cc) Ausnahme von der Veräußerungsgewinnbesteuerung (Freigrenze)	177
dd) Verlustberücksichtigung	177
IV. Immobilien-Leasing	177
1. Ertragsteuerliche Aspekte	178
a) Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber	178
aa) Bilanzierung beim Leasinggeber	178
bb) Bilanzierung beim Leasingnehmer	178
b) Wirtschaftliches Eigentum beim Leasingnehmer	179
aa) Bilanzierung beim Leasingnehmer	179
bb) Bilanzierung beim Leasinggeber	179
2. Umsatzsteuerliche Aspekte	179
a) Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber	180
b) Wirtschaftliches Eigentum beim Leasingnehmer	180
B. Indirekte Investition	181
I. Immobilie im Vermögen einer Personengesellschaft	181
1. Abgrenzung gewerblicher von vermögensverwaltender Personengesellschaft	181
2. Gewerbliche Personengesellschaft	183
a) Formen der gewerblichen Personengesellschaft	183
aa) Originär gewerbliche Personengesellschaft	183
bb) Teilweise gewerblich tätige Personengesellschaft (Abfärbe-/ Infektionstheorie)	183
cc) Gewerblich geprägte Personengesellschaft	184
b) Besteuerung des Erwerbvorgangs	184
aa) Erwerb der Immobilie durch die Personengesellschaft	184
(1) Umsatzsteuerliche Aspekte	184
(2) Grunderwerbsteuerliche Aspekte	185
(3) Ertragsteuerliche Aspekte	186
bb) Besonderheiten bei Erwerb vom Gesellschafter	186
(1) Unentgeltlicher Übergang	186
(2) Entgeltlicher Erwerb	186
cc) Erwerb der Anteile an der Personengesellschaft	187
(1) Umsatzsteuerliche Aspekte	187
(2) Grunderwerbsteuerliche Aspekte	187
(3) Ertragsteuerliche Aspekte	188
c) Besteuerung der Nutzung	188
aa) Umsatzsteuerliche Aspekte	188
bb) Grundsteuer	188
cc) Ertragsteuerliche Aspekte	189

(1)	Gesellschaftsebene	189
(2)	Gewerbesteuerliche Behandlung von Mietaufwendungen auf der Ebene des Mieters	195
(3)	Gesellschafterebene (Mitunternehmerschaft)	195
(4)	Besonderheiten bei Mietverhältnissen zwischen Personengesellschaft und Gesellschafter	196
d)	Besteuerung der Veräußerung	197
aa)	Veräußerung der Immobilie durch die gewerbliche Personengesellschaft	197
(1)	Umsatzsteuerliche Aspekte	197
(2)	Grunderwerbsteuerliche Aspekte	197
(3)	Ertragsteuerliche Aspekte	198
bb)	Veräußerung des Anteils an der Personengesellschaft	198
(1)	Umsatzsteuerliche Aspekte	198
(2)	Grunderwerbsteuerliche Aspekte	198
(3)	Ertragsteuerliche Aspekte	199
3.	Vermögensverwaltende Personengesellschaft	199
a)	Besteuerung des Erwerbs	200
aa)	Erwerb der Immobilie durch die Personengesellschaft	200
bb)	Erwerb der Anteile an der Personengesellschaft	200
b)	Besteuerung der Nutzung	200
aa)	Gesellschaftsebene	200
bb)	Gesellschafterebene	201
c)	Besteuerung der Veräußerung	201
aa)	Veräußerung der Immobilie durch die Personengesellschaft	201
bb)	Veräußerung des Anteils an einer Personengesellschaft	201
II.	Immobilie im Vermögen einer Kapitalgesellschaft	202
1.	Grundsätzliches	202
2.	Besteuerung	202
a)	Besteuerung des Erwerbvorgangs	202
aa)	Entgeltlicher Erwerb der Immobilie durch die Kapitalgesellschaft	202
(1)	Umsatzsteuerliche Aspekte	202
(2)	Grunderwerbsteuerliche Aspekte	202
(3)	Ertragsteuerliche Aspekte	203
bb)	Erwerb der Anteile durch die Gesellschafter der Kapitalgesellschaft	203
(1)	Umsatzsteuerliche Aspekte	203
(2)	Grunderwerbsteuerliche Aspekte	203
(3)	Ertragsteuerliche Aspekte	204
b)	Besteuerung der Nutzung	204
aa)	Umsatzsteuerliche Aspekte	204
bb)	Grundsteuer	204
cc)	Ertragsteuerliche Aspekte	204
(1)	Ebene der Gesellschaft	204
(2)	Ebene der Anteilseigner	205
c)	Besteuerung der Veräußerung	206

aa)	Veräußerung der Immobilie durch die Kapitalgesellschaft	206
(1)	Umsatzsteuerliche Aspekte/ Grunderwerbsteuerliche Aspekte	206
(2)	Ertragsteuerliche Aspekte	206
bb)	Veräußerung des Anteils an einer Kapitalgesellschaft	206
(1)	- Anteil im Privatvermögen	206
(2)	Anteil im Betriebsvermögen	207
C.	Unentgeltliche Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten oder von Todes wegen	208
I.	Grundsätzliches	208
II.	Erbschaftsteuerreform	208
III.	Direkte Übertragung	209
1.	Verkehrsteuerliche Auswirkungen	209
2.	Erbschaft-/Schenkungsteuerliche Auswirkungen	209
a)	Überlassung der selbst genutzten Immobilie an den Ehegatten	210
b)	Überlassung der selbst genutzten Immobilie von Todes wegen an Kinder, Kinder verstorbener Kinder	210
c)	Überlassung einer fremd genutzten Immobilie	211
IV.	Freibeträge	211
V.	Steuertarif	211
VI.	Festsetzung und Entrichtung der Erbschaftsteuer	212
D.	Immobilienprodukte	213
I.	Geschlossene Immobilienfonds	213
1.	Grundsätzliches	213
2.	Besteuerung der Fondsgesellschaft	214
3.	Besteuerung des Anlegers	215
4.	Steuerliche Besonderheiten	216
a)	Hersteller- oder Erwerbereigenschaft des Fonds	217
b)	Einordnung der Kosten bei Fehlen einer wesentlichen Einflussnahmemöglichkeit (Erwerbereigenschaft)	217
c)	Einordnung der Kosten bei Vorliegen einer wesentlichen Einflussnahmemöglichkeit (Herstellereigenschaft)	218
5.	Besteuerung der Veräußerung	218
II.	Offene Immobilienfonds	219
1.	Gesellschaftsrechtlicher Rahmen	220
2.	Steuerliche Aspekte	221
a)	Laufende Einkünfte	222
aa)	Laufende Erträge auf Fondsebene	222
bb)	Laufende Erträge des Anlegers	222
b)	Besteuerung der Veräußerung	223
aa)	Veräußerungen durch den Fonds	223
bb)	Auswirkungen von Veräußerungen auf Anlegerseite	224
III.	German REIT	224
1.	Grundsätzliches	224
2.	Voraussetzungen zur Erlangung des REIT-Status	225

a)	Börsenzulassung	225
b)	Streuung der Aktien der REIT-AG	225
c)	Vermögens- und Ertragsanforderungen	226
d)	Ausschüttung an die Anleger	226
e)	Immobilienhandel	226
f)	Mindesteigenkapitalanforderungen	226
3.	Steuerlicher Rahmen	227
a)	Steuerbefreiung der REIT-AG	227
b)	Erwerbsphase	227
c)	Besteuerung laufender Erträge	228
d)	Besteuerung der Veräußerung	229
aa)	Veräußerung von Immobilien durch die REIT-AG	229
bb)	Besteuerung von Veräußerungsvorgängen auf Anlegerebene	229
E.	Internationale Immobilienbesteuerung	230
I.	Einführung	230
II.	Immobilieinkünfte in den Doppelbesteuerungsabkommen	231
1.	Grundsätzliches	231
2.	Besteuerung von Einkünften aus unbeweglichem Vermögen (Art 6 OECD-MA)	231
3.	Gewinne aus Veräußerung unbeweglichen Vermögens (Art. 13 OECD-MA)	232
4.	Methoden zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung (Artikel 23 OECD-MA)	233
III.	Investition in inländische Immobilien durch Steuerausländer	233
1.	Investition durch eine natürliche Person	234
a)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG	234
aa)	Einkünfteermittlung	234
bb)	Steuertarif	235
2.	Investition durch eine Kapitalgesellschaft	235
a)	Einkünfte aus Gewerbebetrieb i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG	235
aa)	Einkünfteermittlung	235
bb)	Gewerbsteuer	236
3.	Besteuerung der Veräußerung	236
IV.	Investition in ausländische Immobilien durch Steuerinländer	237
1.	Besteuerung der Nutzung von Auslandsimmobilien	237
a)	Anrechnungsmethode	239
b)	Freistellungsmethode	240
2.	Besteuerung der Veräußerung von Auslandsimmobilien	241
	Ausblick	242
	Stichwortverzeichnis	243