

Jürgen Lindauer

Immobilien und Steuern

Kompakte Darstellung für die Praxis

3., überarbeitete und aktualisierte Auflage

 Springer Gabler

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeiner Teil	1
1.1 Einleitung	1
1.2 Übersicht über die Besteuerung von Immobilienvermögen	3
1.2.1 Art der wirtschaftlichen Betätigung	4
1.2.1.1 Besteuerung des Erwerbsvorgangs	4
1.2.1.1.1 Grunderwerbsteuer	4
1.2.1.1.2 Umsatzsteuer	4
1.2.1.1.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer	5
1.2.1.1.4 Ertragsteuern	5
1.2.1.2 Besteuerung der Nutzung der Immobilie	6
1.2.1.2.1 Umsatzsteuer	6
1.2.1.2.2 Grundsteuer	7
1.2.1.2.3 Ertragsteuern	8
1.2.1.3 Besteuerung der Veräußerung bzw. Übertragung	10
1.2.1.3.1 Erbschaft- und Schenkungsteuer/ Verkehrsteuern	10
1.2.1.3.2 Ertragsteuern	10
1.2.1.4 Besteuerung mit Auslandsbezug	10
1.2.1.4.1 Besteuerung eines Steuerausländers mit inländischer Immobilie	11
1.2.1.4.2 Besteuerung eines Steuerinländers mit ausländischer Immobilie	12
1.2.2 Zuordnung zum Betriebsvermögen bzw. zum Privatvermögen	13
1.2.2.1 Betriebsvermögen	13
1.2.2.1.1 Notwendiges Betriebsvermögen	14
1.2.2.1.2 Gewillkürtes Betriebsvermögen	15
1.2.2.2 Privatvermögen	16

1.3	Finanzierung der Immobilie.	16
1.3.1	Grundsätzliches	16
1.3.2	Steuerliche Auswirkungen der Fremdfinanzierung	17
1.3.2.1	Fehlende Einkünfteerzielungsabsicht	17
1.3.2.2	Beschränkung des Zinsabzugs bei den Gewinneinkunftsarten (Zinsschranke)	17
1.3.2.3	Schuldzinsen bei gemischt genutzten Gebäuden	19
1.3.2.4	Darlehensaufnahme durch Ehegatten	20
1.3.2.5	Schuldzinsenabzug nach Beendigung der Einkünfteerzielung	20
1.3.2.6	Vorfälligkeitsentschädigung	21
1.3.2.7	Ausfall einer privaten Darlehensforderung	22
1.3.2.8	Unverzinsliche Darlehen	23
1.4	Zerlegung eines Grundstücks in seine Bestandteile aus steuerlicher Sicht	25
1.4.1	Grundstück	25
1.4.1.1	Grundstücksgleiche Rechte	26
1.4.1.1.1	Erbbaurecht	27
1.4.1.1.2	Wohnungseigentum/Teileigentum	27
1.4.2	Grund und Boden	27
1.4.3	Gebäude	28
1.4.3.1	Bedeutungszusammenhang	28
1.4.3.2	Begriff	28
1.4.3.3	Gebäude als einheitliches Wirtschaftsgut	30
1.4.4	Gebäudeteile	31
1.4.4.1	Unselbständige Gebäudeteile	31
1.4.4.2	Selbständige Gebäudeteile	32
1.4.4.2.1	Betriebsvorrichtungen	32
1.4.4.2.2	Scheinbestandteile	33
1.4.4.2.3	Mietereinbauten und -umbauten	34
1.4.4.2.4	Ladeneinbauten	34
1.4.4.3	Selbständige Wirtschaftsgüter	35
1.4.5	Sonstige mit dem Gebäude zusammenhängende Definitionen	35
1.4.5.1	Wohnung	35
1.4.5.2	Familienheim	37
1.4.5.3	Häusliches Arbeitszimmer	37
1.5	Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum	38
1.5.1	Grundsätzliches	38
1.5.2	Auseinanderfallen von wirtschaftlichem und zivilrechtlichem Eigentum	39

1.5.2.1	Eigentumsübertragung eines Grundstücks	39
1.5.2.2	Leasing/Nutzungsüberlassung	40
1.5.2.2.1	Operating-Leasing	41
1.5.2.2.2	Finanzierungsleasing	41
1.5.2.2.3	Mietkauf	45
1.5.2.2.4	Sale-and-lease-back	46
1.5.2.3	Nießbrauch	47
1.5.2.4	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	47
1.5.2.5	Erbaurecht	48
1.5.2.6	Mietereinbauten bzw. -umbauten	48
1.5.2.7	Treuhandverhältnisse	50
1.6	Bewertung von Immobilien	50
1.6.1	Bewertungsmaßstäbe nach HGB/ESTG	52
1.6.1.1	Anschaffungskosten	52
1.6.1.1.1	Anschaffungspreis	53
1.6.1.1.2	Anschaffungsnebenkosten	54
1.6.1.1.3	Nachträgliche Anschaffungskosten	54
1.6.1.1.4	Anschaffungspreisminderungen	55
1.6.1.1.5	Ansatz der Anschaffungskosten	55
1.6.1.1.6	Aufteilung von Anschaffungskosten	55
1.6.1.1.7	Anschaffungskosten für den Mietvertrag	57
1.6.1.2	Herstellungskosten	58
1.6.1.2.1	Definition	58
1.6.1.2.2	Abgrenzung zu Anschaffungskosten	58
1.6.1.2.3	Abgrenzung zum Erhaltungsaufwand	59
1.6.1.2.4	Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen	59
1.6.1.2.5	Abbruchkosten	63
1.6.1.2.6	Ermittlung der Herstellungskosten	64
1.6.1.2.7	Ansatz der Herstellungskosten	65
1.6.1.3	Erhaltungsaufwand	66
1.6.1.3.1	Definition	66
1.6.1.3.2	Steuerliche Behandlung	66
1.6.1.3.3	Energetische Sanierung	66
1.6.1.4	Teilwert	67
1.6.1.4.1	Bedeutung	67
1.6.1.4.2	Begriffsbestimmung	68
1.6.1.4.3	Wertermittlung	68

1.6.1.5	Gemeiner Wert	69
1.6.1.5.1	Bedeutung	69
1.6.1.5.2	Wertermittlung	69
1.6.2	Absetzung für Abnutzung (AfA)	70
1.6.2.1	Grundsätzliches	70
1.6.2.2	AfA-Berechtigung	70
1.6.2.2.1	AfA-Berechtigung bei Miteigentum	70
1.6.2.2.2	Drittaufwand	71
1.6.2.3	Bemessungsgrundlage	71
1.6.2.4	AfA-Arten	72
1.6.2.5	Regelmäßige AfA	72
1.6.2.5.1	Beginn/Ende der AfA	73
1.6.2.5.2	AfA-Objekte	74
1.6.2.5.3	AfA-Methoden	75
1.6.2.6	Erhöhte Absetzung (Planmäßige AfA)	78
1.6.2.6.1	Anwendungsfälle der erhöhten Absetzung	78
1.6.2.6.2	Voraussetzungen des § 7a EStG	81
1.6.2.7	Außerordentliche AfA	82
1.6.2.8	AfA-Berichtigung	82
1.6.2.9	Abschreibungen von Immobilien im Handelsrecht	83
1.6.2.9.1	Planmäßige Abschreibung	83
1.6.2.9.2	Außerplanmäßige Abschreibung	83
1.6.3	Bewertung von Grundbesitz nach dem Bewertungsgesetz (BewG)	84
1.6.3.1	Einheitswertermittlung für Zwecke der Grundsteuer (bis 31.12.2024)	85
1.6.3.1.1	Grundstücke des Grundvermögens	86
1.6.3.1.2	Grundstücke des Betriebsvermögens (Betriebsgrundstücke)	90
1.6.3.2	Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 (Grundsteuer-Reformgesetz)	90
1.6.3.2.1	Unbebaute Grundstücke	91
1.6.3.2.2	Bebaute Grundstücke	92
1.6.3.3	Ländermodell	96
1.6.3.4	Bewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer	97
1.6.3.4.1	Grundstücke des Grundvermögens	97
1.6.3.4.2	Bewertung von Grundbesitz im Rahmen des Betriebsvermögens	105
1.6.3.4.3	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	105

2 Besonderer Teil	107
2.1 Direktinvestition	108
2.1.1 Besteuerung des Erwerbs	108
2.1.1.1 Grunderwerbsteuerliche Aspekte	108
2.1.1.1.1 Steuerbare Rechtsvorgänge	108
2.1.1.1.2 Bemessungsgrundlage	110
2.1.1.1.3 Steuerbefreiungen	112
2.1.1.1.4 Steuersatz	114
2.1.1.1.5 Steuerschuldner	114
2.1.1.1.6 Entstehung, Festsetzung und Zahlung der Grunderwerbsteuer	114
2.1.1.1.7 Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer	116
2.1.1.1.8 Anzeigepflicht	116
2.1.1.2 Umsatzsteuerliche Aspekte	116
2.1.1.2.1 Steuerbarkeit des Erwerbsvorgangs	116
2.1.1.2.2 Steuerpflichtigkeit des Erwerbsvorgangs	118
2.1.1.2.3 Verkauf mit Option zur Umsatzsteuer	119
2.1.1.2.4 Bemessungsgrundlage	119
2.1.1.2.5 Schuldner der Umsatzsteuer bei Verkauf mit Option	120
2.1.1.2.6 Berechtigung zum Vorsteuerabzug bei Ausführung steuerpflichtiger Umsätze	120
2.1.1.2.7 Ertragsteuerliche Behandlung der Vorsteuern	121
2.1.1.3 Ertragsteuerliche Aspekte	121
2.1.1.3.1 Entgeltlicher Erwerb	121
2.1.1.3.2 Unentgeltlicher Erwerb (Schenkung)	123
2.1.2 Besteuerung der Nutzung	124
2.1.2.1 Ertragsteuerliche Aspekte	125
2.1.2.1.1 Abgrenzung Gewerbebetrieb/ Vermögensverwaltung i. R. d. Immobilienutzung	126
2.1.2.1.2 Immobilie im Privatvermögen	135
2.1.2.1.3 Immobilie im Betriebsvermögen	159

2.1.2.2	Umsatzsteuerliche Aspekte i. R. der Immobilienutzung	163
2.1.2.2.1	Umsatzsteuerbarkeit des Vermietungsumsatzes	163
2.1.2.2.2	Umsatzsteuerbefreiung des Vermietungsumsatzes	163
2.1.2.2.3	Optionsrecht des Vermieters	166
2.1.2.2.4	Berechtigung zum Vorsteuerabzug bei Ausführung steuerpflichtiger Umsätze.	167
2.1.2.2.5	Berichtigung des Vorsteuerabzuges nach § 15a UStG im Zusammenhang mit Immobilien	170
2.1.2.2.6	Bemessungsgrundlage/Steuerschuldner	174
2.1.2.2.7	Steuersatz	174
2.1.2.2.8	Ertragsteuerliche Behandlung der Umsatzsteuer.	175
2.1.2.3	Grundsteuerliche Aspekte	175
2.1.2.3.1	Grundsätzliches	175
2.1.2.3.2	Steuergegenstand	175
2.1.2.3.3	Steuerbefreiungen	176
2.1.2.3.4	Steuerschuldner	176
2.1.2.3.5	Haftungsschuldner	176
2.1.2.3.6	Bemessung der Grundsteuer	177
2.1.2.3.7	Abgabe Steuererklärung und Anzeigepflichten	177
2.1.2.3.8	Festsetzung der Grundsteuer.	178
2.1.2.3.9	Erhebung der Grundsteuer	178
2.1.2.3.10	Erlass der Grundsteuer	178
2.1.2.4	Zweitwohnungsteuer	180
2.1.2.5	Steuerabzug bei Bauleistungen	182
2.1.2.5.1	Allgemeines zur Regelung	182
2.1.2.5.2	Anwendungsweise der Vorschrift	182
2.1.2.5.3	Ausnahmen vom Steuerabzug.	183
2.1.3	Besteuerung der Veräußerung	184
2.1.3.1	Veräußerung einer im Betriebsvermögen befindlichen Immobilie	185
2.1.3.1.1	Einzelveräußerung	185
2.1.3.1.2	Entnahme	186
2.1.3.1.3	Gewerblicher Grundstückshandel	188

2.1.3.2	Veräußerung der im Privatvermögen befindlichen	
	Immobilie	194
2.1.3.2.1	Grundsatz	194
2.1.3.2.2	Berechnung der Haltefrist	195
2.1.3.2.3	Ausschließlich zu eigenen	
	Wohnzwecken genutzte Grundstücke	197
2.1.3.2.4	Veräußerungsgewinn	200
2.1.4	Immobilien-Leasing	203
2.1.4.1	Ertragsteuerliche Aspekte	204
2.1.4.1.1	Wirtschaftliches Eigentum beim	
	Leasinggeber	204
2.1.4.1.2	Wirtschaftliches Eigentum beim	
	Leasingnehmer	205
2.1.4.2	Umsatzsteuerliche Aspekte	206
2.1.4.2.1	Wirtschaftliches Eigentum beim	
	Leasinggeber	206
2.1.4.2.2	Wirtschaftliches Eigentum beim	
	Leasingnehmer	206
2.2	Indirekte Investition	207
2.2.1	Immobilie im Vermögen einer Personengesellschaft	208
2.2.1.1	Abgrenzung gewerblicher von	
	vermögensverwaltender Personengesellschaft	208
2.2.1.2	Gewerbliche Personengesellschaft	210
2.2.1.2.1	Formen der gewerblichen	
	Personengesellschaft	210
2.2.1.2.2	Besteuerung des Erwerbsvorgangs	212
2.2.1.2.3	Besteuerung der Nutzung	218
2.2.1.2.4	Besteuerung der Veräußerung	230
2.2.1.3	Vermögensverwaltende Personengesellschaft	233
2.2.1.3.1	Besteuerung des Erwerbs	234
2.2.1.3.2	Besteuerung der Nutzung	234
2.2.1.3.3	Besteuerung der Veräußerung	236
2.2.2	Immobilie im Vermögen einer Kapitalgesellschaft	237
2.2.2.1	Grundsätzliches	237
2.2.2.2	Besteuerung	237
2.2.2.2.1	Besteuerung des Erwerbsvorgangs	237
2.2.2.2.2	Besteuerung der Nutzung	240
2.2.2.2.3	Besteuerung der Veräußerung	242
2.3	Unentgeltliche Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten oder	
	von Todes wegen	244
2.3.1	Grundsätzliches	244
2.3.2	Direkte Übertragung	244

2.3.2.1	Verkehrsteuerliche Auswirkungen	245
2.3.2.2	Erbschaft-/Schenkungsteuerliche Auswirkungen	245
2.3.2.2.1	Steuerbefreiung bei Baudenkmalern	246
2.3.2.2.2	Überlassung der selbst genutzten Immobilie an den Ehegatten	246
2.3.2.2.3	Überlassung der selbst genutzten Immobilie von Todes wegen an Kinder oder Kinder verstorbener Kinder	247
2.3.2.2.4	Überlassung einer fremd genutzten Immobilie	247
2.3.3	Indirekte Übertragung	248
2.3.3.1	Bewertung der Anteile	248
2.3.3.2	Begünstigungen nach §§ 13a, 13b ErbStG	249
2.3.3.2.1	Allgemein	249
2.3.3.2.2	Begünstigte Grundstücksüberlassungen	249
2.3.4	Freibeträge	251
2.3.5	Steuertarif	251
2.3.6	Festsetzung und Entrichtung der Erbschaftsteuer	252
2.4	Immobilienprodukte	252
2.4.1	Geschlossene Immobilienfonds	253
2.4.1.1	Grundsätzliches	253
2.4.1.2	Besteuerung der Fondsgesellschaft	254
2.4.1.3	Besteuerung des Anlegers	256
2.4.1.4	Steuerliche Besonderheiten	257
2.4.1.4.1	Hersteller- oder Erwerbereigenschaft des Fonds	257
2.4.1.4.2	Einordnung der Kosten bei Fehlen einer wesentlichen Einflussnahmemöglichkeit (Erwerbereigenschaft)	258
2.4.1.4.3	Einordnung der Kosten bei Vorliegen einer wesentlichen Einflussnahmemöglichkeit (Herstellereigenschaft)	259
2.4.1.5	Besteuerung der Veräußerung	259
2.4.2	Offene Immobilienfonds	260
2.4.2.1	Gesellschaftsrechtlicher Rahmen	261
2.4.2.2	Besteuerung von Investmentfonds	262
2.4.2.2.1	Besteuerung auf der Fondsebene	262
2.4.2.2.2	Besteuerung auf Ebene der Anleger	264
2.4.2.3	Besteuerung von Spezialinvestmentfonds	266
2.4.2.3.1	Besteuerung auf der Fondsebene	267
2.4.2.3.2	Besteuerung auf Ebene der Anleger	267

2.4.3	German REIT	268
2.4.3.1	Grundsätzliches	268
2.4.3.2	Voraussetzungen zur Erlangung des REIT-Status	269
2.4.3.2.1	Börsenzulassung	269
2.4.3.2.2	Streuung der Aktien der REIT-AG	269
2.4.3.2.3	Vermögens- und Ertragsanforderungen	270
2.4.3.2.4	Ausschüttung an die Anleger	270
2.4.3.2.5	Immobilienhandel	270
2.4.3.2.6	Mindesteigenkapitalanforderungen	270
2.4.3.3	Steuerlicher Rahmen	270
2.4.3.3.1	Steuerbefreiung der REIT-AG	270
2.4.3.3.2	Erwerbsphase	271
2.4.3.3.3	Besteuerung laufender Erträge	272
2.4.3.3.4	Besteuerung der Veräußerung	273
2.5	Internationale Immobilienbesteuerung	274
2.5.1	Einführung	274
2.5.2	Immobilieeinkünfte in den Doppelbesteuerungsabkommen	275
2.5.2.1	Grundsätzliches	275
2.5.2.2	Besteuerung von Einkünften aus unbeweglichem Vermögen (Art 6 OECD-MA)	276
2.5.2.3	Gewinne aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens (Art. 13 OECD-MA)	277
2.5.2.4	Methoden zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung (Artikel 23 OECD-MA)	277
2.5.3	Investition in inländische Immobilien durch Steuerausländer	278
2.5.3.1	Investition durch eine natürliche Person	278
2.5.3.1.1	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG	278
2.5.3.2	Investition durch eine Kapitalgesellschaft	280
2.5.3.2.1	Einkünfte aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 f) aa) EStG	280
2.5.3.3	Besteuerung der Veräußerung	282
2.5.3.4	Investition von Steuerausländern über eine inländische Immobilienkapitalgesellschaft	284
2.5.3.4.1	Einkünfte aus Kapitalvermögen	284
2.5.3.4.2	Besteuerung der Veräußerungsgewinne	285

2.5.4	Investition in ausländische Immobilien durch Steuerinländer	286
2.5.4.1	Besteuerung der Nutzung von Auslandsimmobilien	286
2.5.4.1.1	Anrechnungsmethode	288
2.5.4.1.2	Freistellungsmethode	290
2.5.4.1.3	Besonderheiten der Besteuerung von über eine Kapitalgesellschaft gehaltenen Ferienimmobilien	290
2.5.4.2	Besteuerung der Veräußerung von Auslandsimmobilien	291
2.5.4.3	Besteuerung der Veräußerung von Anteilen an ausländischen Kapitalgesellschaften mit Immobilienbesitz	292
	Literatur	293
	Stichwortverzeichnis	295