Seite

Vorwort V

Literaturverzeichnis XXIX

Abkürzungsverzeichnis XXXVII

1 Allgemeines 1

1.1 Übersicht der Assetklassen 1

1.2 Der Begriff „Immobilie“ 14

1.3 Das Unternehmensvermögen 20

1.4 Steuerliche Zurechnung des Unternehmensvermögens 79

2. Vor-Erwerbsphase 85

2.1 Erwerb 85

2.2 Die Immobilien-GmbH 101

2.3 Holding Strukturierung (Exkurs) 109

2.4 Modellvergleich | Steuerbelastungsvergleich 109

3 Erwerbsphase 115

3.1 Übersicht der relevanten Steuern 115

3.2 Erwerb durch Kauf der Immobilie (Asset Deal) – Direktinvestment 115

3.3 Grunderwerbsteuer 116

3.4 Umsatzsteuer 147

3.5 Ertragsteuern 163

3.6 Erbschaft- und Schenkungsteuer 164

3.7 Sonderthema: Kaufpreisregelungen und Kaupreisaufteilung im Kaufvertrag (Praxishinweis) 222

3.8 Ansatz und Bewertung 233

3.9 Grundbesitzende Personengesellschaft – Indirektes Investment 248

3.10 Grundbesitzende Kapitalgesellschaft 251

3.11 Due diligence und Kaufvertrag 260

3.12 Asset Deal versus Share Deal 260

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1222536153

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

Seite

4 Haltephase 261
4.1 Relevante Steuerarten 261
4.2 Allgemeines zu Gewinneinkünften (Einkommen-/Körperschaftsteuerrecht) 263
4.3 Gewinnermittlung 266
4.4 Betriebseinnahmen und Betriebsausgaben 270
4.5 Gewerbesteuer 288
4.6 Umsatzsteuer 306
4.7 Grundsteuer 378
4.8 Grunderwerbsteuer 433

5 Exit 439
5.1 Relevante Steuerarten 439
5.2 Ertragsteuern 439
5.3 Gewerbesteuer 445
5.4 Umsatzsteuer 452
5.5 Grunderwerbsteuer 468
5.6 Praxishinweis 471

6 Immobilien im Internationalen Steuerrecht 481
6.1 Allgemeines und Begrifflichkeiten 481
6.2 Outbound Investment – Deutschland als (Wohn-)Sitzstaat 483
6.3 Inbound Investment (Deutschland als Quellenstaat/Belegenheitsstaat) 483
6.4 Outbound Investment 489
6.5 Strukturierung Gewerbesteuer (Überblick) 492

7 Der „Exit" bei Immobilien im Unternehmensvermögen beschränkt Steuerpflichtiger 493
7.1 Einführung 493
7.2 Asset Deal bei beschränkt Steuerpflichtigen im Unternehmensvermögen 494
7.3 Share Deal bei beschränkt Steuerpflichtigen im Unternehmensvermögen 506
7.4 Risiko der Wegzugsbesteuerung 513

8 Rechtsformveränderung von Immobilienunternehmen 525
8.1 Anlass/Hintergrund für Rechtsformveränderung von Immobilienunternehmen 525
8.2 Zivilrechtliche Grundlagen der Rechtsformveränderung 527
8.3 Grundlagen zum Umwandlungssteuerrecht 536

Seite

8.4 Umwandlung eines Immobilien-Einzelunternehmens in eine Immobilien-Kapitalgesellschaft und in eine Immobilien-Personengesellschaft 548

8.5 Umwandlung einer Immobilien-Personengesellschaft in eine Immobilien-Kapitalgesellschaft 573

8.6 Umwandlung einer Immobilien-Kapitalgesellschaft in ein Immobilien-Einzelunternehmen oder in eine Immobilien-Personengesellschaft 579

Stichwortverzeichnis 593

Vorwort V
Literaturverzeichnis XXIX
Abkürzungsverzeichnis XXXVII

1 ALLGEMEINES		Rz.	Seite
1.1	**Übersicht der Assetklassen**	2	1
1.1.1	Währungen	4	1
1.1.2	Aktien	5	2
1.1.3	Anleihen	6	2
1.1.4	Investmentfonds (AIF) u. a.	8	3
1.1.5	Exchange Traded Funds (ETFs)	12	4
1.1.6	Virtuelle Währungen (Kryptowährungen)	13	4
1.1.7	Edelmetalle und Rohstoffe	20	7
1.1.8	Unternehmensbeteiligung	25	8
1.1.9	Intellectual Property	26	9
1.1.10	Sammlerobjekte	27	9
1.1.11	Immobilien	28	9
1.2	**Der Begriff „Immobilie"**	46	14
1.2.1	Das „Grundstück" im zivilrechtlichen Sinne	49	14
1.2.2	Der „Grund und Boden" und das „Gebäude" im Ertragsteuerrecht	52	15
1.2.3	Das „Grundvermögen" und das „Grundstück" im Bewertungsrecht	55	17
1.2.4	Das Grundstück im Grunderwerbsteuerrecht	59	18
1.2.5	Das „unbewegliche Vermögen" in DBA	60	19
1.3	**Das Unternehmensvermögen**	71	20
1.3.1	Betriebsvermögen	73	21
1.3.2	Grundsätzliche Arten von Betriebsvermögen	77	22
1.3.2.1	Allgemeines	77	22
1.3.2.2	Notwendiges Betriebsvermögen	79	23

			Rz.	Seite
	1.3.2.3	Gewillkürtes Betriebsvermögen	93	27
	1.3.2.4	Notwendiges/gewillkürtes Sonderbetriebsvermögen I und II	97	28
	1.3.2.5	Beendigung der Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen	99	29
	1.3.2.6	Einnahmen-Überschussrechner (§ 4 Abs. 3 EStG)	104	30
	1.3.2.7	Übersicht Begründung von Betriebsvermögen für Immobilieninvestoren	107	31
1.3.3		Betriebsaufspaltung	121	32
	1.3.3.1	Rechtsgrundlage der Betriebsaufspaltung	124	32
	1.3.3.2	Voraussetzungen	126	33
	1.3.3.3	Rechtsfolgen	135	36
	1.3.3.4	Praxishinweis 1 – Geschäftsleitung am Wohnort vermeiden	144	38
	1.3.3.5	Praxishinweis 2 – Wiesbadener Modell	148	39
	1.3.3.6	Praxishinweis 3 – Identifizierte Betriebsaufspaltung absichern	152	40
	1.3.3.7	Überblick Risiken & Chancen einer Betriebsaufspaltung	153	40
1.3.4		Der gewerbliche Grundstückshandel	166	41
	1.3.4.1	Allgemeines	166	41
	1.3.4.2	Anzahl der Objekte und zeitlicher Zusammenhang der Veräußerung	169	42
	1.3.4.3	Zählobjekte	171	43
	1.3.4.4	Anzahl und zeitlicher Zusammenhang mit der Veräußerung	174	45
	1.3.4.5	Sonderfall: Aufteilung MFH/Parzellierung unbebauter Grundstücke	180	47
	1.3.4.6	Sonderfall: Verbesserung der Marktgängigkeit	182	47
	1.3.4.7	Prüfschema zum gewerblichen Grundstückshandel nach BMF	186	49
	1.3.4.8	Rechtsfolge	187	51
	1.3.4.9	Besonderheiten bei Personengesellschaften	193	52
1.3.5		Gewerblich geprägte Personengesellschaften (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG)	211	55

		Rz.	Seite
1.3.6	Betriebsverpachtung im Ganzen	214	56
1.3.7	Weitere Abgrenzung zum Privatvermögen	221	57
1.3.7.1	Allgemeines	221	57
1.3.7.2	Vermietung von beweglichen Sachen	224	57
1.3.7.3	Vermietung von Immobilien	225	57
1.3.7.3.1	Beispiele für vermögensverwaltende Vermietung	226	58
1.3.7.3.2	Beispiele für gewerbliche Vermietung	227	60
1.3.7.3.3	Vermietung von Wohnraum mit Sonderleistungen & Co.	228	60
1.3.7.3.4	Zivilrecht (BGB und WEG)	241	67
1.3.7.3.5	Öffentlich-rechtliche Regelungen (BauGB und LBO)	244	68
1.3.7.3.6	Gewerberecht (GewO)	246	68
1.3.7.3.7	Steuerrecht	247	68
1.3.7.4	Boardinghouse	261	72
1.3.7.5	Wertung des § 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG	268	76
1.4	**Steuerliche Zurechnung des Unternehmensvermögens**	281	79

2. VOR-ERWERBSPHASE

2.1	**Erwerb**	311	85
2.1.1	Der zivilrechtliche Eigentumserwerb	313	85
2.1.1.1	Eigentumserwerb kraft Rechtsgeschäfts	315	86
2.1.1.2	Eigentumserwerb kraft Gesetzes	327	90
2.1.1.3	Zwangsversteigerung als Form der Zwangsvollstreckung	328	90
2.1.1.4	Erwerbsobjekt – Gegenstand des Erwerbs (Was)	332	94
2.1.2	Erwerbssubjekt – Erwerber	351	94
2.1.2.1	Allgemeines	353	95
2.1.2.2	Nationales Recht	355	96
2.1.2.3	Internationale Betrachtung	360	98
2.1.3	Gewerblich tätige und gewerblich geprägte Personengesellschaft	371	99

		Rz.	Seite
2.2	**Die Immobilien-GmbH**	386	101
2.2.1	Gesellschaftsvertragliche Regelungen	388	101
2.2.2	Steuerrechtliche Regelungen bei der Gründung	394	103
2.2.3	Steuerrechtliche Regelungen (laufend)	397	104
2.2.4	Vergleichsrechnung	411	106
2.3	**Holding Strukturierung (Exkurs)**	421	109
2.4	**Modellvergleich | Steuerbelastungsvergleich**	422	109

3 ERWERBSPHASE

3.1	**Übersicht der relevanten Steuern**	441	115
3.2	**Erwerb durch Kauf der Immobilie (Asset Deal) – Direktinvestment**	442	115
3.3	**Grunderwerbsteuer**	451	116
3.3.1.	Asset Deal	453	117
3.3.1.1	Tatbestand	454	117
3.3.1.2	Bemessungsgrundlage und Steuersatz	462	119
3.3.1.3	Steuerschuldner	465	121
3.3.2	Share Deal	471	122
3.3.2.1	Nur Personengesellschaften	472	122
3.3.2.1.1	Tatbestand – § 1 Abs. 2a GrEStG	473	122
3.3.2.1.2	Steuerschuldner	494	131
3.3.2.2	Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften	501	131
3.3.2.2.1	Tatbestand – § 1 Abs. 3 GrEStG	502	132
3.3.2.2.2	Tatbestand – § 1 Abs. 3a GrEStG	517	137
3.3.2.2.3	Bemessungsgrundlage	525	139
3.3.2.2.4	Steuerschuldner	526	139
3.3.2.3	Anzeigepflichten	528	140
3.3.3	Geplante Gesetzesänderung	541	142
3.3.3.1	Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes	541	142
3.3.3.2	Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG)	551	143
3.3.3.2.1	Regelung zum Gesellschaftsvermögen	554	144
3.3.3.2.2	Juristische Person	560	146

		Rz.	Seite
3.4	**Umsatzsteuer**	581	147
3.4.1	Möglichkeiten der Immobilientransaktion	582	147
3.4.1.1	Unmittelbare Immobilientransaktion	583	147
3.4.1.2	Mittelbare Immobilientransaktion	584	149
3.4.2	Unternehmereigenschaft	596	152
3.4.3	Zuordnung von Grundstücken zum Unternehmen	611	157
3.4.3.1	Grundsätze der Zuordnung	611	157
3.4.3.2	Zeitpunkt der Zuordnung	613	159
3.4.4	Vorsteuerabzug in der Erwerbsphase	621	162
3.5	**Ertragsteuern**	641	163
3.6	**Erbschaft- und Schenkungsteuer**	651	164
3.6.1	Zivilrecht	661	166
3.6.1.1	Schenkung der Immobilie	661	166
3.6.1.2	Schenkung der Anteile an einer Immobiliengesellschaft	662	166
	Exkurs: Übertragung im Wege der Schenkung gegen wiederkehrende Leistungen	664	167
3.6.1.3	Erbschaft der Immobilie	671	168
3.6.1.4	Erbschaft der Anteile an einer Immobiliengesellschaft	672	169
3.6.2	Steuerrecht	681	170
3.6.2.1	Erbschaft und Schenkung der Immobilie	684	171
3.6.2.1.1	Steuerpflicht	686	171
3.6.2.1.2	Bewertung des Grundvermögens	692	173
3.6.2.1.3	Bewertung unbebauter Grundstücke (§ 178 BewG)	695	173
3.6.2.1.4	Bewertung bebauter Grundstücke (§ 178 BewG)	721	177
3.6.2.1.5	Nachweis eines niedrigen gemeinen Werts (§ 198 Satz 2 BewG)	736	183

			Rz.	Seite
3.6.2.1.6	Steuerbefreiungen – Familienheim (§ 13c Abs. 1 Nr. 4a, Nr. 4b, Nr. 4c ErbStG)		744	187
3.6.2.1.7	Steuerbefreiungen – Mietwohnhaus (§ 13d ErbStG)		748	191
3.6.2.1.8	Steuerbefreiungen – Kulturgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG)		753	192
3.6.2.1.9	Steuerbefreiungen – Volkswohlfahrt (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 ErbStG)		756	193
3.6.2.1.10	Steuerklassen – Freibeträge – Steuersätze		757	193
3.6.3	Erbschaft und Schenkung der Anteile an einer Immobiliengesellschaft		781	195
3.6.3.1	Steuerrecht		781	195
3.6.3.1.1	Bewertungsgrundsätze		781	195
3.6.3.1.2	Steuerbegünstigung für Betriebsvermögen (§ 13a, § 13b ErbStG)		784	196
3.6.4	Praktische Gestaltungsüberlegungen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer		811	204
3.6.4.1	Die mittelbare Grundstücksschenkung		812	204
3.6.4.2	Mittelbare Anteilsschenkung		814	205
3.6.4.3	Familienheim und Familienwohnheimschaukel		816	205
3.6.4.3.1	Steuerliche Behandlung der Übertragung des Familienwohnheims		816	205
3.6.4.3.2	Gestaltungsmittel – Familienwohnheimschaukel		823	209
3.6.4.4	Güterstandsschaukel		824	209
3.6.4.5	Sylter Modell		827	211
3.6.4.6	Übertragung des Wohnungsbestands in eine GmbH oder GmbH & Co. KG		829	211
3.6.4.7	Nießbrauch		836	212
3.6.4.7.1	Zivilrechtliche Einordnung		837	212
3.6.4.7.2	Bestellung des Nießbrauchs		839	213
3.6.4.7.3	Beendigung des Nießbrauchs		840	213

		Rz.	Seite
3.6.4.7.4	Zivilrechtliche Folgen der Nießbrauchbestellung	841	213
3.6.4.7.5	Arten des Nießbrauchs	845	214
3.6.4.7.6	Steuerrechtliche Einordnung des Nießbrauchs	847	215
3.6.4.7.7	Bewertung des Nießbrauchs	853	216
3.6.4.8	Übernahme der Schenkungsteuer (Schenkung der Schenkungsteuer)	862	221
3.7	**Sonderthema: Kaufpreisregelungen und Kaupreisaufteilung im Kaufvertrag (Praxishinweis)**	881	222
3.7.1	Kaufvertragsregelungen	881	222
3.7.2	Kaufpreisaufteilung als steuerliches Gestaltungsmittel	882	222
3.7.3	Erhaltungsrücklage bzw. Instandhaltungsrückstellung (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG)	884	223
3.7.3.1	Neue Tendenz der Rechtsprechung	888	224
3.7.3.2	Steuerliche Behandlung bei Bilanzierenden	891	226
3.7.3.3	Einnahmen-Überschussrechnung	894	227
3.7.4	Einbauküche und Möbel u. a. Zubehör (Exkurs)	901	228
3.7.5	Sinn und Zweck einer Kaufpreisaufteilung	903	229
3.7.6	Zulässigkeit nach Rechtsprechung	906	230
3.7.7	Kaufpreisaufteilungstool	909	231
3.7.8	Fehlende Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag	910	232
3.8	**Ansatz und Bewertung**	916	233
3.8.1	Ansatz dem Grunde nach bei Erwerb durch Kauf	917	233
3.8.2	Anschaffungskosten bei Erwerb durch Zwangsversteigerung	926	236
3.8.3	Originäre Herstellungskosten	927	236
3.8.4	Abbruchkosten	936	237
3.8.5	Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	937	239
3.8.6	Anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG)	940	240
3.8.6.1	Voraussetzung	942	241
3.8.6.2	Folge eines späteren Verstoßes gegen die 15 %-Grenze	953	244

		Rz.	Seite
3.8.7	Standardhebung (Gewerke-Regel)	966	246
3.8.8	Ansatz dem Grunde nach bei unentgeltlichem Erwerb	974	248
3.9	**Grundbesitzende Personengesellschaft – Indirektes Investment**	986	248
3.9.1	Erwerb des Grundstücks durch die Personengesellschaft	992	250
3.9.2	Erwerb des Grundstücks vom Gesellschafter der Personengesellschaft	993	250
3.9.3	Erwerb der Anteile an der Personengesellschaft	997	251
3.10	**Grundbesitzende Kapitalgesellschaft**	1006	251
3.11	**Due diligence und Kaufvertrag**	1033	260
3.12	**Asset Deal versus Share Deal**	1035	260

4 HALTEPHASE

4.1	**Relevante Steuerarten**			1055	261
4.2	**Allgemeines zu Gewinneinkünften (Einkommen-/Körperschaftsteuerrecht)**			1057	263
4.3	**Gewinnermittlung**			1076	266
4.3.1	Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich bzw. Bilanzierung (§ 4 Abs. 1, § 5 Abs. 1 EStG)			1077	266
4.3.2	Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschussrechnung (§ 4 Abs. 3 EStG)			1082	269
4.3.3	Fazit			1085	269
4.4	**Betriebseinnahmen und Betriebsausgaben**			1091	270
4.4.1	Betriebsausgabe „Abschreibung“			1101	272
4.4.1.1	Allgemeines zur Abschreibung			1101	272
4.4.1.2	§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Buchst. a und b EStG – lineare AfA (Gebäude)			1111	274
4.4.1.3	Abschreibung in besonderen Fällen			1121	277
	4.4.1.3.1	§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG (AfaA) – Gebäude		1121	277
	4.4.1.3.2	Einlage der Immobilie in das Betriebsvermögen (§ 4 Abs. 1 Satz 8 EStG)		1124	279
	4.4.1.3.3	Abschreibung – Grund und Boden und/oder Gebäude		1126	281
	4.4.1.3.4	Gesellschafterwechsel		1128	282

		Rz.	Seite
4.4.1.4	Sonderabschreibung	1131	283
4.4.1.5	Abschreibung Zubehör/Wirtschaftsgüter (Betriebsausgaben)	1134	284
4.4.2	Steuerabzug bei Bauleistungen	1141	285
4.4.2.1	Betriebsausgabe „Arbeitszimmer“	1145	287
4.4.2.2	Ausschüttungen während der Haltephase	1149	288
4.5	**Gewerbesteuer**	1161	288
4.5.1	Der Gewerbsteuer unterliegendes Unternehmen	1162	289
4.5.2	Ermittlung des Gewerbeertrags nach EStG und KStG	1164	290
4.5.3	Anpassungen des ermittelten Gewinns	1165	290
4.5.3.1	Hinzurechnungen	1166	290
4.5.3.1.1	Finanzierungsentgelte	1167	291
4.5.3.1.2	Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen	1171	292
4.5.3.2	Kürzungen	1172	292
4.5.3.2.1	Einfache Grundstückskürzung	1173	293
4.5.3.2.2	Erweiterte Grundstückskürzung	1177	294
4.5.4	Strukturen zur Gewerbesteueroptimierung	1206	302
4.5.4.1	Vermeidung eines inländischen Gewerbebetriebs	1207	302
4.5.4.2	Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung	1214	305
4.6	**Umsatzsteuer**	1241	306
4.6.1	Private Nutzung von Immobilien	1243	307
4.6.2	Unternehmerische Nutzung von Immobilien	1244	307
4.6.2.1	Eigenunternehmerische Nutzung einer Immobilie	1245	307
4.6.2.1.1	Eigennutzung	1246	308
4.6.2.1.2	Grundstückshandel	1251	310
4.6.2.2	Überlassung an Dritte (Vermietung/Verpachtung)	1256	312
4.6.2.2.1	Steuerbarkeit der Überlassung	1256	312
4.6.2.2.2	Steuerpflicht der Überlassung	1262	315
4.6.2.2.3	Verzicht auf die Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung	1290	326
4.6.2.2.4	Bemessungsgrundlage und Steuersatz der Vermietung	1328	341
4.6.2.2.5	Steuerentstehung bei steuerpflichtiger Vermietung	1341	346

				Rz.	Seite
			4.6.2.2.6 Steuerschuldner	1343	347
			4.6.2.2.7 Vorsteuerabzug und Vorsteueraufteilung	1344	347
			4.6.2.2.8 Berichtigung der Vorsteuer	1360	354
	4.6.3		Unternehmerische und private Nutzung von Immobilien	1401	362
		4.6.3.1	Zuordnung einer Immobilie	1401	362
		4.6.3.2	Anschaffung oder Erwerb bis 31.12.2010	1405	363
		4.6.3.3	Anschaffung oder Erwerb ab 1.1.2011	1410	365
	4.6.4		Steuerschuldnerverfahren bei Immobilien	1416	367
		4.6.4.1	Werklieferungen oder sonstige Leistungen ausländischer Unternehmer	1417	368
			4.6.4.1.1 Sonstige Leistungen	1418	368
			4.6.4.1.2 Werklieferungen	1420	369
		4.6.4.2	Bauleistungen und das Reverse-Charge-Verfahren	1421	369
			4.6.4.2.1 Bauleistungen	1422	370
			4.6.4.2.2 Leistungsempfänger als bauleistender Unternehmer	1423	370
			4.6.4.2.3 Regelung gilt auch für Betriebsvorrichtungen	1433	374
		4.6.4.3	Gebäudereinigungsleistungen	1436	375
		4.6.4.4	Abrechnung in den Fällen des Reverse-Charge-Verfahrens	1441	377
4.7	**Grundsteuer**			1461	378
	4.7.1		Einleitung	1461	378
	4.7.2		Einheitsbewertung und Grundsteuer bis zum 31.12.2024	1476	381
		4.7.2.1	Einheitsbewertung	1476	381
			4.7.2.1.1 Bedeutung und Rechtsgrundlage	1476	381
			4.7.2.1.2 Feststellung von Einheitswerten	1478	382
			4.7.2.1.3 Verfahren zur Ermittlung von Einheitswerten	1486	384
			4.7.2.1.4 Fortschreibungen und Nachfeststellungen	1496	389
			4.7.2.1.5 Mitteilungs- und Erklärungspflichten	1506	392
		4.7.2.2	Grundsteuer	1516	393
			4.7.2.2.1 Steuergegenstand	1516	393

			Rz.	Seite
4.7.2.2.2	Steuerbefreiung und Steuerbegünstigung		1520	394
4.7.2.2.3	Stichtagsprinzip		1525	395
4.7.2.2.4	Entstehung der Steuer und Steuerschuldner		1527	396
4.7.2.2.5	Haftung		1531	397
4.7.2.2.6	Festsetzung des Grundsteuermessbetrags		1538	398
4.7.2.2.7	Erlass der Grundsteuer		1549	402
4.7.3	Grundsteuerbewertung und Grundsteuer ab dem 1.1.2025 nach dem Bundesrecht		1581	405
4.7.3.1	Ermittlung der Grundsteuerwerte		1581	405
4.7.3.1.1	Bedeutung und Rechtsgrundlagen		1581	405
4.7.3.1.2	Feststellung von Grundsteuerwerten		1582	405
4.7.3.1.3	Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuerwerte nach Bundesrecht		1589	406
4.7.3.1.4	Länderöffnungsklausel		1601	412
4.7.3.1.5	Fortschreibungen und Nachfeststellungen		1610	414
4.7.3.1.6	Mitteilungs- und Erklärungspflichten		1617	415
4.7.3.2	Grundsteuer n. F.		1631	417
4.7.3.2.1	Steuergegenstand		1631	417
4.7.3.2.2	Steuerbefreiung		1632	417
4.7.3.2.3	Stichtagsprinzip		1635	417
4.7.3.2.4	Entstehung der Steuer und Steuerschuldner		1636	418
4.7.3.2.5	Haftung		1640	418
4.7.3.2.6	Festsetzung des Grundsteuermessbetrags		1641	419
4.7.3.2.7	Erlass der Grundsteuer		1655	423
4.7.3.2.8	Grundsteuer C		1658	423
4.7.4	Besonderheiten im Übergangszeitraum		1671	424
4.7.5	Vorbereitende Maßnahmen der Unternehmen zur Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflichten aufgrund der Grundsteuerreform		1681	426

		Rz.	Seite
4.7.5.1	Vorbereitende Maßnahmen für die Hauptfeststellung auf den 1.1.2022	1682	427
4.7.5.1.1	Bestandsaufnahme	1683	427
4.7.5.1.2	Datenaufnahme der Bewertungsparameter	1685	427
4.7.5.1.3	Ressourcenplanung für die Erstellung der Erklärungen sowie die Bescheidprüfung	1689	429
4.7.5.2	Maßnahmen zur Erfüllung der Anzeigepflichten	1691	429
4.7.6	Gesamtübersicht über die Aufgaben des Grundstückseigentümers im Zuge der Grundsteuerreform	1697	432
4.8	**Grunderwerbsteuer**	1711	433
4.8.1	Umstrukturierungen	1712	433
4.8.2	Befreiungen	1715	434
4.8.2.1	Übergang auf eine Gesamthand (§ 5 GrEStG)	1719	435
4.8.2.2	Übergang von einer Gesamthand (§ 6 GrEStG)	1723	436
4.8.2.3	Befreiungen bei Umstrukturierungen im Konzern (§ 6a GrEStG)	1727	437

5 EXIT

5.1	**Relevante Steuerarten**	1741	439
5.2	**Ertragsteuern**	1744	439
5.2.1	Veräußerung der Immobilie/der Anteile (Einzelunternehmer/Personengesellschaft)	1744	439
5.2.2	Veräußerung der Immobilie/der Anteile	1760	443
5.3	**Gewerbesteuer**	1781	445
5.3.1	Gewerblicher Grundstückshandel	1781	445
5.3.1.1	Allgemeines	1781	445
5.3.1.2	Drei-Objekt-Grenze	1782	446
5.3.1.2.1	Objekt	1783	446
5.3.1.2.2	Enger zeitlicher Zusammenhang	1784	447
5.3.1.2.3	Beteiligung an Gesellschaften	1786	447
5.3.1.3	Rechtsfolgen	1787	448
5.3.1.3.1	Rückwirkende Verstrickung mit Betriebsvermögen	1788	448

		Rz.	Seite
5.3.1.3.2	Zuordnung zum Umlaufvermögen	1789	449
5.3.1.3.3	Versagung der erweiterten Kürzung	1790	449
5.3.2	Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung im Fall von Veräußerungen	1796	449
5.4	**Umsatzsteuer**	1821	452
5.4.1	Geschäfts- oder Teilbetriebsveräußerung	1822	452
5.4.1.1	Voraussetzungen der Geschäftsveräußerung	1822	452
5.4.1.2	Rechtsfolgen der Geschäftsveräußerung	1829	457
5.4.1.3	Abrechnung bei Geschäftsveräußerung	1831	458
5.4.1.4	Vorsteuerabzug bei Geschäftsveräußerung	1832	458
5.4.2	Verkauf einer Immobilie als Lieferung	1841	459
5.4.2.1	Steuerbarkeit der Lieferung	1841	459
5.4.2.2	Steuerbefreiung und Option zur Steuerpflicht	1843	459
5.4.2.2.1	Steuerbefreiung	1843	459
5.4.2.2.2	Voraussetzungen der Option	1844	459
5.4.2.2.3	Rechtsfolgen der Option	1847	460
5.4.2.2.4	Wirtschaftliche Überlegungen zur Option	1849	462
5.4.2.3	Bemessungsgrundlage und Steuerschuldner	1853	464
5.4.3	Vorsteuerberichtigung	1861	465
5.4.3.1	Veräußerung eines bisher unternehmerisch genutzten Grundstücks	1862	466
5.4.3.2	Veräußerung eines Vorratsgrundstücks	1863	467
5.5	**Grunderwerbsteuer**	1891	468
5.5.1	Veräußerung der Immobilie	1891	468
5.5.1.1	Asset Deal	1891	468
5.5.1.2	Share Deal	1893	469
5.5.1.2.1	Personengesellschaft	1893	469
5.5.1.2.2	Kapitalgesellschaft	1897	470
5.6	**Praxishinweis**	1901	471
5.6.1	Minderung des steuerlichen Belastungseffekts bei Anteilsveräußerung mit einer Holding-Struktur	1901	471
5.6.2	Steuervorteil des Veräußerers bei einem Share Deal	1911	476
5.6.3	Latente Steuerlast bei (fiktivem) Asset Deal	1913	476

		Rz.	Seite
5.6.4	Minderung des steuerlichen Belastungseffekts nach § 6b EStG	1918	478
5.6.5	Veräußerung aus einem Betriebsvermögen nach vorheriger Einlage	1923	479

6 IMMOBILIEN IM INTERNATIONALEN STEUERRECHT

6.1	**Allgemeines und Begrifflichkeiten**	1941	481
6.2	**Outbound Investment – Deutschland als (Wohn-)Sitzstaat**	1949	483
6.3	**Inbound Investment (Deutschland als Quellenstaat/ Belegenheitsstaat)**	1950	483
6.3.1	Natürliche Person	1951	483
6.3.2	Kapitalgesellschaft	1952	484
6.3.2.1	Ertragsteuerliche Einordnung der ausländischen Rechtsform	1956	485
6.4	**Outbound Investment**	1981	489
6.5	**Strukturierung Gewerbesteuer (Überblick)**	1991	492

7 DER „EXIT" BEI IMMOBILIEN IM UNTERNEHMENSVERMÖGEN BESCHRÄNKT STEUERPFLICHTIGER

7.1	**Einführung**	2001	493
7.2	**Asset Deal bei beschränkt Steuerpflichtigen im Unternehmensvermögen**	2005	494
7.2.1	Veräußerung einer Inlandsimmobilie durch Steuerausländer mit Auslandsbetriebsvermögen	2007	495
7.2.2	Veräußerung einer Inlandsimmobilie durch Steuerausländer mit Inlandsbetriebsvermögen	2008	497
7.2.3	Veräußerung einer Inlandsimmobilie durch ausländischen Bauträger	2011	500
7.2.4	Exkurs Gewerbesteuer	2013	502
7.2.5	Exkurs Betriebsaufspaltung	2014	505
7.3	**Share Deal bei beschränkt Steuerpflichtigen im Unternehmensvermögen**	2021	506

		Rz.	Seite
7.3.1	Steuerausländer mit Anteilen an inländischer Immobilienkapitalgesellschaft	2023	507
7.3.2	Steuerausländer mit Anteilen an ausländischer Immobilienkapitalgesellschaft	2030	509
7.3.3	Doppelstöckige Kapitalgesellschaft	2034	510
7.3.4	Steuerausländer hält inländisches Immobilienvermögen über inländische vermögensverwaltende Personengesellschaft	2035	512
7.4	**Risiko der Wegzugsbesteuerung**	2041	513
7.4.1	Anteilseigner einer deutschen Immobiliengesellschaft verzieht	2046	516
7.4.2	Verkauf der Immobilien durch Kapitalgesellschaft	2049	518
7.4.3	Wiederbegründung bzw. Nicht-mehr-Beschränkung des deutschen Besteuerungsrechts durch Immobilienaufstockung	2051	520
7.4.4	Passive Entstrickung im Zusammenhang mit Art. 13 Abs. 4 OECD-MA	2052	521

8 RECHTSFORMVERÄNDERUNG VON IMMOBILIENUNTERNEHMEN

8.1	**Anlass/Hintergrund für Rechtsformveränderung von Immobilienunternehmen**	2071	525
8.2	**Zivilrechtliche Grundlagen der Rechtsformveränderung**	2076	527
8.2.1	Verschmelzung (§§ 2 ff. UmwG)	2078	527
8.2.2	Formwechsel (§§ 190 ff. UmwG)	2091	531
8.2.3	Ausgliederung als Unterfall der Spaltung (§§ 123 Abs. 3 ff. UmwG)	2094	533
8.3	**Grundlagen zum Umwandlungssteuerrecht**	2111	536
8.3.1	Allgemein	2111	536
8.3.2	Umwandlung einer Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft bzw. in ein Einzelunternehmen	2115	537
8.3.3	Umwandlung eines Personenunternehmens in eine Kapitalgesellschaft	2125	540
8.3.3.1	Allgemein	2125	540
8.3.3.2	Steuerneutrale Einbringung nach § 20 UmwStG	2127	541
8.3.3.2.1	Betroffene Umwandlungsvorgänge	2127	541

		Rz.	Seite
8.3.3.2.2	Sacheinlage nach § 20 Abs. 1 UmwStG	2129	542
8.3.3.2.3	Steuerliche Behandlung bei der übernehmenden Kapitalgesellschaft	2132	543
8.3.3.2.4	Steuerliche Behandlung beim Einbringenden	2137	544
8.3.3.2.5	Sperrfristbehaftete Anteile nach § 22 Abs. 1 UmwStG	2139	545
8.3.4	Umwandlung eines Einzelunternehmens in eine Personengesellschaft	2156	547
8.3.4.1	Betroffene Umwandlungsvorgänge	2156	547
8.3.4.2	Anwendungsvoraussetzungen des § 24 UmwStG	2157	547
8.4	**Umwandlung eines Immobilien-Einzelunternehmens in eine Immobilien-Kapitalgesellschaft und in eine Immobilien-Personengesellschaft**	2166	548
8.4.1	Umwandlung eines Immobilien-Einzelunternehmens in eine Immobilien-Kapitalgesellschaft	2166	548
8.4.1.1	Zivilrechtliche Umwandlungsmöglichkeiten	2166	548
8.4.1.2	Steuerliche Auswirkungen der Umwandlung	2171	550
8.4.1.2.1	Allgemein	2171	550
8.4.1.2.2	Ertragsteuern (ESt/KSt/GewSt)	2172	550
8.4.1.2.3	Umsatzsteuer	2206	559
8.4.1.2.4	Grunderwerbsteuer	2207	560
8.4.2	Umwandlung eines Immobilien-Einzelunternehmens in eine Immobilien-Personengesellschaft	2226	563
8.4.2.1	Zivilrechtliche Umwandlungsmöglichkeiten	2226	563
8.4.2.2	Steuerliche Auswirkungen der Umwandlung	2229	564
8.4.2.2.1	Allgemein	2229	564
8.4.2.2.2	Verkauf der Immobilie an die Immobilien-Personengesellschaft	2231	564
8.4.2.2.3	Übertragung der Immobilie gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten an die Immobilien-Personengesellschaft	2242	567
8.4.2.2.4	Ausgliederung von Immobilien gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten an der Immobilien-Personengesellschaft	2254	571

		Rz.	Seite
8.5	**Umwandlung einer Immobilien-Personengesellschaft in eine Immobilien-Kapitalgesellschaft**	2271	573
8.5.1	Zivilrechtliche Umwandlungsmöglichkeiten	2271	573
8.5.2	Steuerliche Auswirkungen der Verschmelzung/des Formwechsels	2274	574
8.5.2.1	Ertragsteuern (ESt/KSt/GewSt)	2274	574
8.5.2.1.1	Vermögensverwaltende Personengesellschaft	2275	574
8.5.2.1.2	Gewerbliche Personengesellschaft	2277	574
8.5.2.2	Umsatzsteuer	2286	576
8.5.2.2.1	Verschmelzung	2286	576
8.5.2.2.2	Formwechsel	2289	577
8.5.2.3	Grunderwerbsteuer	2291	577
8.5.2.3.1	Verschmelzung	2291	577
8.5.2.3.2	Formwechsel	2297	579
8.6	**Umwandlung einer Immobilien-Kapitalgesellschaft in ein Immobilien-Einzelunternehmen oder in eine Immobilien-Personengesellschaft**	2306	579
8.6.1	Umwandlung einer Immobilien-Kapitalgesellschaft in ein Immobilien-Einzelunternehmen	2306	579
8.6.1.1	Zivilrechtliche Umwandlungsmöglichkeiten	2306	579
8.6.1.2	Steuerliche Auswirkungen der Aufwärtsverschmelzung	2308	580
8.6.1.2.1	Ertragsteuern (ESt/KSt/GewSt)	2308	580
8.6.1.2.2	Umsatzsteuer	2315	582
8.6.1.2.3	Grunderwerbsteuer	2318	583
8.6.2	Umwandlung einer Immobilien-Kapitalgesellschaft in eine Immobilien-Personengesellschaft	2331	584
8.6.2.1	Zivilrechtliche Umwandlungsmöglichkeiten	2331	584
8.6.2.2	Steuerliche Auswirkungen der Umwandlung	2332	584
8.6.2.2.1	Ertragsteuern (ESt/KSt/GewSt)	2332	584
8.6.2.2.2	Umsatzsteuer	2346	588
8.6.2.2.3	Grunderwerbsteuer	2351	589

Stichwortverzeichnis 593