

Beck'sches Handbuch Immobiliensteuerrecht

Erwerb, Nutzung, Veräußerung

Herausgegeben von

Prof. Dr. Florian Haase
Rechtsanwalt in Hamburg
und Hochschullehrer

**Prof. Dr. Monika Jachmann-
Michel**
Vorsitzende Richterin am
Bundesfinanzhof
in München

Bearbeitet von

Lars Behrendt, Steuerberater in Hamburg;

Bastian Danesitz, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in München;

Dr. Andreas Demleitner, Rechtsanwalt und Steuerberater in Nürnberg;

Dipl.-Kffr. Dr. Heidi Friedrich-Vache, Steuerberaterin in München;

Malte Geils, Steuerberater und Fachberater für internationales
Steuerrecht in Hamburg;

Prof. Dr. Florian Haase, Rechtsanwalt und Hochschullehrer in Hamburg;

Falko Keller, Steuerberater in Hamburg;

Nils Petersen, M. A., Wissenschaftlicher Mitarbeiter in Hamburg;

Prof. Dr. Jan Roth, Rechtsanwalt in Frankfurt a. M.;

Dipl.-Fw. Dr. Jörg Stalleiken, Rechtsanwalt und Steuerberater in Bonn

2., neubearbeitete Auflage 2020



Zitiervorschlag:

Haase/Jachmann/ *Verfasser*, ImmobilienStR-Hdb, § ... Rn ...


DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 73733 6

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München


Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH

Neustädter Straße 1–4, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

CO₂
neutral


chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Immobilieninvestments sind en vogue – dies gilt unverändert nicht zuletzt aufgrund der andauernden Niedrigzinsphase. Der Immobilienmarkt hat viele Facetten, von der Direktanlage bis hin zum Fondsinvestment, von der Gewerbeimmobilie bis hin zum Studentenwohnheim und vom inländischen Privatanleger bis hin zum ausländischen, gemeinnützigen institutionellen Großinvestor. Das macht dieses Rechtsgebiet und nicht zuletzt dieses Steuerrechtsgebiet ebenso spannend wie ergiebig und hat – auch aufgrund der freundlichen Aufnahme unseres Werkes in der Leserschaft – in recht kurzer Zeit eine Neuauflage erforderlich gemacht. Gesetzgeber (vgl. nur die durch das JStG 2018 erfolgte Änderung des § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e Doppelbuchst. cc EStG zur beschränkten Steuerpflicht bei Veräußerung von Immobiliengesellschaften oder die nach kontroverser politischer Diskussion im November 2019 verkündete Reform der Grundsteuer sowie die bei Redaktionsschluss noch für das Frühjahr 2020 geplanten Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (BT-Drs. 19/13437), die sicherlich in die dritte Auflage unseres Werkes Eingang finden werden, auf die unsere Autoren jedoch bereits in dieser Auflage eingehen), Richterschaft (vgl. nur den BFH-Beschluss GrS 2/16 vom 25.9.2018 zur sog. erweiterten Grundstücks Kürzung) und Finanzverwaltung (vgl. nur BMF-Schreiben vom 26.10.2018 zur DBA-Anwendung bei sog. Mallorca-Immobilien) waren zudem nicht untätig, und so galt es, eine Fülle neuer Urteile, Aufsätze und Verwaltungsanweisungen rund um die Immobilie zu sichten, auszuwerten und zu gewichten.

Herausgeber und Autoren freuen sich deshalb, eine ergänzte und überarbeitete Neuauflage des Beck'schen Handbuchs Immobiliensteuerrecht vorzulegen. Für sachdienliche Hinweise, Kritik und Lob bleiben wir dankbar und wünschen uns, dass uns die Leser weiterhin gewogen bleiben. Gedankt sei dem Beck-Verlag, insbesondere Herrn Michael Müller, für die erneut kompetente und zügige Begleitung der Auflage.

Das Buch ist auf dem Rechtsstand vom 1. März 2020.

Hamburg und München, im März 2020

Florian Haase

Monika Jachmann-Michel

Inhaltsübersicht

Detaillierte Inhaltsverzeichnisse befinden sich vor den jeweiligen Paragraphen.
Die Bearbeiter der Kapitel sind in Klammern genannt.

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	VII
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XI
Teil 1. Einleitung (Haase/Jachmann-Michel)	
Einleitung	1
Teil 2. Übergreifende Themen	
§ 1 Steuerplanerische Grundüberlegungen beim Immobilienerwerb (Keller)	11
A. Allgemeines	12
B. Wahl der Rechtsform/Investitionsvehikel	13
C. Betriebsvermögen versus Privatvermögen	19
D. Asset Deal versus Share Deal	25
E. Finanzierung	37
F. Umstrukturierungen	38
G. Erbschaft- und Schenkungsteuer	40
§ 2 Immobilienbewertung (Danesitz)	41
A. Einführung	41
B. Grundlagen der Immobilienbewertung	42
C. Bewertungsverfahren	47
D. Plausibilisierung von Gutachten	70
E. Zusammenfassung	73
Teil 3. Erwerb	
§ 3 Ertragsteuern (entgeltlich/unentgeltlich) (Geils)	75
A. Bilanzierung „dem Grunde nach“ von Grund und Boden sowie Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	76
B. Bilanzierung „der Höhe nach“ von Grund und Boden sowie Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	82
C. Nutzungsverhältnisse und andere Erwerbsformen	97
§ 4 Erbschaft- und Schenkungsteuer (Stalleiken)	117
A. Erbschaft- und schenkungsteuerliche Anknüpfungspunkte bei Immobilien	118
B. Immobilienbewertung nach BewG für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke	125
C. Steuerbefreiungen für Immobilien im Privatvermögen	136
D. Steuerbefreiungen für Immobiliengesellschaften und Immobilien im Betriebsvermögen	151
	VII

Inhaltsübersicht

	Seite
§ 5 Grunderwerbsteuer (Demleitner)	168
A. Allgemeines	170
B. Grundstücksbegriff	171
C. Erwerbstatbestände	173
D. Steuerbefreiungen	192
E. Bemessungsgrundlage	201
F. Steuersatz	206
G. Rückgängigmachung des Erwerbs und Rückerwerb	207
H. Durchführung der Besteuerung	210
I. Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer	213
§ 6 Umsatzsteuer (Friedrich-Vache)	215
A. Überblick über die umsatzsteuerlichen Themen im Immobilienbereich	215
B. Grundstückserwerb aus umsatzsteuerlicher Sicht	217
C. Steuerbarkeit von Grundstückslieferungen aus Sicht des Erwerbers	223
Teil 4. Nutzungsphase	
§ 7 Laufende Besteuerung	249
A. Bilanzierende Steuerpflichtige (inkl. AfA) (Geils)	253
B. Vermietung und Verpachtung (Geils)	297
C. Umsatzsteuer (Friedrich-Vache)	336
D. Grundsteuer (Keller/Petersen)	359
§ 8 Besonderheiten bei Auslandsbezug (Haase)	382
A. Inländische Immobilien von Steuerausländern	383
B. Ausländische Immobilien von Steuerinländern	430
Teil 5. Nutzungsänderung	
§ 9 Ertragsteuern (Geils)	433
A. Bilanzierung nach Nutzungsänderung	433
B. AfA nach Nutzungsänderung	434
§ 10 Umsatzsteuer (Friedrich-Vache)	439
A. Tatbestände der Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf den Vorsteuerabzug	439
B. Durchführung der Vorsteuerkorrektur nach § 15a UStG	445
Teil 6. Insolvenzrechtliche Bezüge	
§ 11 Umsatzsteuer (Roth)	457
A. Umsatzsteuer auf Mieterträge	459
B. Zeitgleiche Zwangsverwaltung und Insolvenzverwaltung	466
C. Optierung	469
D. Vorsteuerkorrektur i. S. v. § 15a UStG infolge von Rechtshandlungen des Insolvenzverwalters	470

Inhaltsübersicht

	Seite
E. Umsatzsteuer bei der Verwertung von Immobilien	471
F. Umsatzsteuerliche Organschaft	479
G. Freigabe	493
§ 12 Ertragsteuern (Roth)	495
A. Ertragsteuern aus der Aufdeckung stiller Reserven bei der Verwertung massezugehörigen Grundeigentums	496
B. Gewerblicher Grundstückshandel bei Verwertung der Insolvenzmasse zugehöriger Immobilien	502
C. Private Veräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG	510
D. Ertragsteuern bei zeitgleicher Zwangsverwaltung der Immobilie	511
§ 13 Bauabzugsteuer (Roth)	513
A. Steuerabzug in der Insolvenz des Bauleistungserbringers	514
B. Steuerabzug in der Insolvenz des Bauleistungsempfängers	519
§ 14 Grunderwerbsteuer (Roth)	520
A. Grunderwerbsteuer im Insolvenzverfahren	521
B. Auswirkung der Freigabe des Grundstückes durch den Insolvenzverwalter	525
§ 15 Grundsteuer (Roth)	526
A. Grundsteuer im Insolvenzverfahren	526
B. Auswirkungen der Freigabe	531
C. Grundsteuer als Absonderungsrecht in der Insolvenz	531
D. Grundsteuer bei gleichzeitig bestehender Zwangsverwaltung	533

Teil 7. Veräußerungen

§ 16 Grundzüge der Besteuerung	535
A. Ertragsteuern (entgeltlich/unentgeltlich) (Geils)	536
B. Umsatzsteuer (Friedrich-Vache)	565
§ 17 Besonderheiten einzelner Exitstrukturen	584
A. RETT-Blocker-Strukturen (Demleitner)	585
B. Umwandlungen (Behrendt)	601
§ 18 Besonderheiten bei Auslandsbezug (Geils)	634
A. Inländische Immobilien von Steuerausländern	635
B. Ausländische Immobilien von Steuerinländern	658
Stichwortverzeichnis	663